

alp  
2014. ÁPR 01.  
Pete



CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest  
József körút 69.  
+36 70 330 5909  
www.ertekbecslesek.com  
info@ertekbecslesek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjksz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42

---

# ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

---

a

1204 Budapest, Nagysándor József u. 96. Hrsz:  
176767/0/A/5

szám alatti ingatlanról

---

Budapest, 2014. március 31.

---

Független | Megbízható | Értékmérő



## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

## MELLÉKLETEK

### Dokumentumok

---

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Térképkivonat fénymásolata		
Alaprajz vázlat	x	
Övezeti besorolás		
Használatbavételi engedély		
Használati megállapodás		
Társasház alapító okirat részlet	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat		
Építési engedély		
Költségvetés (tervezett munkákról)		
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY****MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	: Pesterzsébet Önkormányzat
Megbízó címe	: 1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (ir. szám, város, kerület)	: 1204 Budapest
Utca, házsám	: Nagysándor József u. 96.
Hrsz:	: 176767/0/A/5
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: üzlethelyiség
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: XX. ker. Önkormányzat 1/1
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékesíthetőség	: 180-360 nap
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték megállapítása

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Alapterülete (tulajdoni lap szerint):	: 113 m <sup>2</sup>
Épületek redukált hasznos alapterülete	: 134 m <sup>2</sup>
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Közművesítettség	: összközműves

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés érvényessége	: 90 nap
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Helyszíni szemle időpontja	: 2014. március 27.
Értékelés fordulónapja	: 2014. március 27.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: <b>18 100 000 Ft</b> azaz <b>Tizennyolcmillió-egyszázezer- Ft .</b>
Az ingatlan likvidációs értéke	: <b>12 700 000 Ft</b> azaz <b>Tizenkettőmillió-hétszázezer- Ft .</b>

Készült: 3 db eredeti példányban.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, a Pesterzsébeti Önkormányzatra nézve az ingatlan tárgyi adómentes.

Budapest, 2014. március 31.



*(Handwritten signature)*  
**Leveleki Tünde**  
 ingatlanértékelési szakértő  
 06183/2010

PR-Vagyonsértékelő KFT  
 1083 Budapest, József ktr. 69.

## 1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Pesterzsébet Önkormányzat**

A Megbízó megbízta a **CPR-Vagyonértékelő Kft-t, (1085 Budapest, József körút 69.)** az alábbi ingatlan értékelésével:

**1204 Budapest, Nagysándor József u. 96. Hrsz: 176767/0/A/5**

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés a Megbízó tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci és likvidációs piaci értékének ismerete miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről, valamint a gyors értékesítést feltételezve (90 nap), a likvidációs piaci értékéről kell állást foglalnia.

## 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2009) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők: ingatlanvagyon-értékelő

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

## 4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1204 Budapest, Nagysándor József u. 96.
Ingatlan címe (természetbeni):	1204 Budapest, Nagysándor József u. 96.
Helyrajzi száma:	176767/0/A/5
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	üzlethelyiség
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	113 m <sup>2</sup>
Tulajdonviszony:	XX. ker. Önkormányzat 1/1

Széljegy tartalma: Nincs bejegyzés

Bejegyzett terhek és jogok: tehermentes

### Megjegyzés:

Tekintettel a csatolt tulajdoni lap formátumára, az értékbecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

## 4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

### 4.2.1. Az ingatlanpiac rövid ismertetése

A környéken a beruházások és fejlesztések a válság hatására lecsökkentek. A kereslet visszaesett, az árak csökkenő tendenciát mutatnak. Az eladhatóság feltételezhetően 180-360 napon belüli. Hosszútávon az ingatlan kismértékű értékcsökkenése a legvalószínűbb.

### 4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest főváros XX. kerület Pesterzsébet városrész központi részéhez közel, a Nagysándor József utcában, sűrűn beépített, városias lakóövezetben helyezkedik el. Környezetében jellemzően zárt sorú elrendezésben, földszintes családi házak, ikerházak, illetve 1-2 emeletes kereskedelmi-szolgáltatóegységek állnak. Az épületek műszaki állapota kielégítő, az utcakép rendezett. Tömegközlekedési ellátást több BKV busz és villamosjárat, valamint éjszakai járat biztosít, a megállók 50-150 méterre elérhetők.

Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 500 méteren belül elérhetőek.

### 4.2.3. Az ingatlan közművesítettsége, technikai felszereltsége:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	telken belüli kiállítás

### 4.2.4. A telek általános jellemzői

Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébet középső részén									
Beépítettség:	zárt sorúan beépített									
Tájolás/lejtésviszonyok:	ÉNy-i utcafronti tájolású, sík terep									
Megközelíthetősége:	<table border="1"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Személyautó</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Villamos</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Metró/HÉV</td> <td><input type="checkbox"/> Vasút</td> <td><input type="checkbox"/> Trolibusz</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Komp</td> <td colspan="2">Egyéb:</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Személyautó	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input type="checkbox"/> Metró/HÉV	<input type="checkbox"/> Vasút	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Komp	Egyéb:	
<input checked="" type="checkbox"/> Személyautó	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Villamos								
<input type="checkbox"/> Metró/HÉV	<input type="checkbox"/> Vasút	<input type="checkbox"/> Trolibusz								
<input type="checkbox"/> Komp	Egyéb:									
Kerítettség:	nem jellemző									
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető									

### 4.2.5. Az ingatlan rövid leírása:

A vizsgált ingatlan Pesterzsébet központjához közel eső területen található. Utolsó hasznosítása szerint vendéglőként üzemelt, az értékelés fordulónapján hasznosítás alatt nem állt. Bejárata az utcáról nyílik, jól szellőztethető, a terek jól kihasználhatók. Belmagassága változó, fűtése gázkonvektorokkal megoldott, a melegvíz ellátást villanybojler biztosította, melyet azonban leszereltek. Az üzlethelyiség műszaki állapota elhanyagolt, újbóli hasznosítása esetén műszaki, esztétikai felújítása szükséges.

Hasznosíthatóság:

Fekvéséből, elhelyezkedéséből adódóan vendéglőként, kávézóként a legoptimálisabb.

#### 4.2.6. A felépítmény általános leírása

A vizsgált felépítmény a '900-as években épült, téglaszerkezetű, magastetős, cserépfedésű földszintes. Bejárata az utcafront felől nyílik, ablakai szintén az utcára néznek. A homlokzati nyílászárók hagyományos üvegezésűek, fa tokozatúak. Fűtése gázkonvektorról működik, a meleg vizet villanybojler biztosította, melyet leszereltek. Az épület állaga kielégítő, műszaki korszerűsítése, felújítása indokolt.

Összességében, gyenge műszaki állapotú üzlethelyiség, melynek műszaki, esztétikai felújítása egyaránt indokolt. Értékesíthetősége feltételezhetően 180-360 napon belüli.

#### Az épület műszaki jellemzői:

Becsült építési idő:	1900-as évek
Épület szintbeli kialakítása:	részben alápincézett, földszintes
Alapozás:	sávalapozás: beton-, vagy vasbetonalap
Szigetelés:	falazat alatti bitumenes szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	kézi falazóelemekből épült téгла anyagból
Vízszintes teherhordó szerkezet:	közbenső: poroszsüveg-boltozatos, zárófödém: csapos gerendás
Tetőszerkezete:	faszerkezetű nyeregtető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt és színezett
Épület fizikai állapota:	átlagos
Felújítás éve:	-
Felújítás tárgya:	-

#### A belső terek műszaki jellemzői:

Belső terek felületképzése:	festett
Belső terek burkolata:	Mozaiklap, mettlachi burkolat a padló, a tároló beton, a pince föld, A WC-k, fürdő és a tálalóban csempe
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe
Vizes helyiségek burkolata:	mozaiklap
Külső nyílászárók:	fémszerkezetű nyílászáró
Belső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső tér fizikai állapota:	felújítandó
Fűtési rendszere:	gázkonvektor
Melegvíz biztosítása:	egyéb: villanybojler leszerelve
Funkció:	jelenleg funkció nélkül
Belmagasság:	változó → 2,96m, 3,30, 3,83 m Pince → 1,95 m
Felújítás éve:	na.
Felújítás tárgya:	na.
Egyéb:	-



## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2009), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisza jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.



### 5.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) módszer

A költségalapú érték (nettó pótlási érték) -megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
5. Érték képzés.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- > városi téglá épületek 60-90 év, > városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- > családi ház jellegű épületek 50-80 év, > ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

### 5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történik. Valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet kapni.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl.a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre. Lakóingatlanok esetében ez a módszer fejezi ki a legkevésbé tényleges piaci viszonyokat.

## 5.3 Az ingatlan értékének meghatározása

## Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1204 Budapest, Nagysándor József u. 96. Hrsz:	XX., Károly utca	XX., Pesterzsébet	XX., Pesterzsébet
az ingatlan megnevezése:	nincs hasznosítva	vendéglő		söröző
ingatlan korr. területe (m <sup>2</sup> )	134	98	127	110
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		16 500 000	25 000 000	15 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2014.03	2014.03	2014.03
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		168 367	196 850	144 545
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		151 531	177 165	130 091

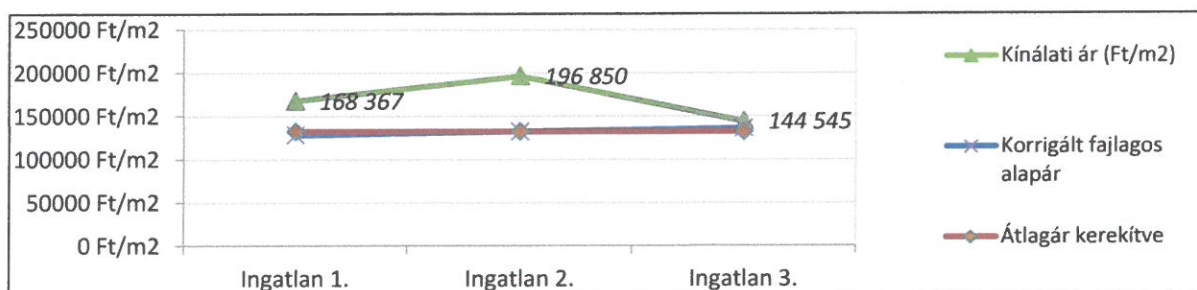
## Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Pesterzsébeten 30 éve működő kisvendéglő, berendezéssel együtt. Terrasszal és pincével van ellátva. Riasztóval, tv és internet hozzáféréssel felszerelt.
Ingatlan 2.	Pesterzsébet központi, forgalmas részén teraszos cukrászda-söröző, minden engedéllyel rendelkezik. üzlettér+konyha: 72m2 terasz: 25m2, pince-raktár 85m2, nettó: 127 m <sup>2</sup>
Ingatlan 3.	Az üzlet MELEG KONYHÁS ENGEDÉLLEL rendelkezik és jelenleg is üzemel, műszaki, esztétikai állapota felújítandó.
Adatok forrása, dátuma:	expressz.hu ingatlan.com

## Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Műszaki szempontok:	műszaki állapot	-10%	-15%	0%
Elhelyezkedés		5%	0%	10%
Építészeti szempontok:	eltérő alapterület	0%	0%	0%
Műszaki szempontok:	építés módja	0%	0%	0%
Építészeti szempontok:	belső kialakítás	-10%	-10%	-5%
Alternatív hasznosíthatóság	kialakítás	0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-15%</b>	<b>-25%</b>	<b>5%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		128 801	132 874	136 595
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>132 800</b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>17 800 000 Ft</b>		

Az összehasonlító adatok grafikus megjelenítése korrekció előtt és korrekció után:



**Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1204 Budapest, Nagysándor József	XX., Vizisport utca	XX., Nagykőrösi út	XX., Kossuth Lajos u.
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> )	134	84	250	103
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		160 000	350 000	154 500
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2014.03	2014.03	2014.03
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		1 905	1 400	1 500
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		1 714	1 260	1 350

**Értékmódosító tényezők elemzése:**

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	0%	15%	0%
elhelyezkedés	10%	0%	0%
hasznosíthatóság	0%	0%	5%
eltérő műszaki állapot	-20%	-10%	-15%
<b>Összes korrekció:</b>	<b>-10%</b>	<b>5%</b>	<b>-10%</b>
Korrigált fajlagos alapár:	1 543	1 323	1 215
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>		<b>1 360</b>	

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m <sup>2</sup> ):	134	
<b>Bevételek:</b>		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	1 360	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 749 504 Ft
<b>Költségek:</b>		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	5%	87 475 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	5%	87 475 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	8%	139 960 Ft
Egyéb költségek (%)		0 Ft
Költségek összesen:		314 911 Ft
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 434 593 Ft
Tőkésítési ráta (%)	8%	
Tőkésített érték:		19 127 910 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**19 100 000 Ft**azaz **Tizenkilencmillió-egyszázezer- Ft .**

Megjegyzés:

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik, az ÁFA-t nem tartalmazza.

## 6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

### 6.1. Módszerek indoklása

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A költségalapú értékkel (nettó pótlási érték) meghatározott érték jellemzően nem tükrözi ezen ingatlanok valós piaci helyzetét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk. A hasonló ingatlanok bérbeadása kisebb mértékben jellemző, azonban a hozamszámításon alapuló módszer alulértékelést eredményezhet, ezért a végső eredményt a piaci és hozamalapú számítások súlyozása adja.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	17 800 000 Ft	80%	14 240 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	19 100 000 Ft	20%	3 820 000 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>				<b>18 100 000 Ft</b>

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**18 100 000 Ft**

azaz **Tizennyolcmillió-egyszázezer- Ft .**

### 6.2. Likvidációs (menekülési) érték meghatározása

Forgalmi érték meghatározás abban az esetben, amikor nem áll kellően hosszú idő az értékesítésre, vagy kényszerű okok miatt gyors eladást kell eszközölni. Ilyen esetekben általában a kialakult piaci árnál alacsonyabb értéken történik az eladás.

A piaci tendenciákat és az ingatlan jellegét figyelembe véve a becsült piaci forgalmi érték realizálásához a megfelelő intenzitású kínálati piacon tartás mellett legalább 12 hónap időszükségletet becsülünk.

A három hónapos nagy valószínűséggel történő eladást megcélózva, ebben az esetben ún. gyorsított likvidációs (menekülési érték meghatározás) értékesítést kell feltételeznünk.

**Esetünkben tekintettel az ingatlan jellegére, valamint a jelenlegi gazdasági és pénzügyi válság okozta visszafogott piaci érdeklődésre, egy feltételezett 3 hónapos értékesíthetőség esetén a menekülési értékét a piaci forgalmi érték 70%-ában határozzuk meg.**

**Az ingatlan likvidációs (menekülési) értéke:**

Az ingatlan egyeztetett értéke: 18 100 000 Ft

Korrektúra mértéke (levonás): 30%

Az ingatlan likvidációs (menekülési) értéke (kerekítve):

**12 700 000 Ft**

azaz **Tizenkettőmillió-hétszázezer- Ft .**

## 7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A **CPR-Vagyonértékelő Kft.** által készített értékbecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készületségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsélyező tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk; az alapterületek felmérése nem képezi az értékbecslő feladatát;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét, valamint az általános forgalmi adót (kivéve a lakóingatlanokat);
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az értékelés effektív időpontjától eltelt idő, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

## 8. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentésben ismertetett ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározása elvégzésre került.

Az értékelt ingatlan címe: **1204 Budapest, Nagysándor József u. 96.**  
Helyrajzi száma: **176767/0/A/5**

Az ingatlan piaci forgalmi értéke: **18 100 000 Ft**  
azaz **Tizennyolcmillió-egyszázezer- Ft .**

Az ingatlan likvidációs (menekülési) értéke: **12 700 000 Ft**  
azaz **Tizenkettőmillió-hétszázezer- Ft .**

**A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, a Pesterszébeti Önkormányzatra nézve az ingatlan tárgyi adómentes.**

Budapest, 2014. március 31.

**Leveleki Tünde**

ingatlanértékelési szakértő

06183/2010

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ajdoni lap

Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf.: 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/263716/2012

2012.05.29

BUDAPEST XX.KER.

Belterület 176767/0/A/5 helyrajzi szám

1204 BUDAPEST XX.KER. Nagysándor József utca 96.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	113	0 0	514/1000	állami
Bejegyző határozat: 999995/1999/1999.01.11			törölő határozat: 121044/1/2002/02.04.22	
üzlethelyiség	113	0 0	514/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 121044/1/2002/02.04.22				

2. bejegyző határozat: 80121/1990/1990.06.21

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

A. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 121044/1/2002/02.04.22  
bejegyző határozat, érkezési idő: 80121/1990/1990.06.21

törölő határozat: 121044/1/2002/02.04.22

jogcím: államosítás 3209/1959/  
jogcím: eredeti felvétel 80121/1990/1990.06.21  
jogállás: tulajdonos  
név: MAGYAR ÁLLAM  
cím: - - -

B. hányad: 1/1 törölő határozat: 121044/1/2002/02.04.22  
bejegyző határozat, érkezési idő: 42630/1975/1975.12.16

törölő határozat: 121044/1/2002/02.04.22

jogcím: -  
jogállás: kezelő  
név: FŐVÁROSI XIX.-XVIII. ÉS XX KER. ÖNKORMÁNYZAT KEZELŐ VÁLLALAT  
cím: 1192 BUDAPEST XIX.KER. utca 7

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 121044/1/2002/02.04.22

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek.  
jogállás: tulajdonos  
név: XX.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Könyvtár tér 1

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nyitólaponként nem rendelkezik

**Posterzsébet  
alaptérképe**



X  
Sutca  
Sy  
Sa-D  
Sc  
Sd

Magasság (m)	Alakzat
0-10	0
10-20	1
20-30	2
30-40	3
40-50	4
50-60	5
60-70	6
70-80	7
80-90	8
90-100	9
100-110	10
110-120	11
120-130	12
130-140	13
140-150	14
150-160	15
160-170	16
170-180	17
180-190	18
190-200	19
200-210	20
210-220	21
220-230	22
230-240	23
240-250	24
250-260	25
260-270	26
270-280	27
280-290	28
290-300	29
300-310	30
310-320	31
320-330	32
330-340	33
340-350	34
350-360	35
360-370	36
370-380	37
380-390	38
390-400	39
400-410	40
410-420	41
420-430	42
430-440	43
440-450	44
450-460	45
460-470	46
470-480	47
480-490	48
490-500	49
500-510	50
510-520	51
520-530	52
530-540	53
540-550	54
550-560	55
560-570	56
570-580	57
580-590	58
590-600	59
600-610	60
610-620	61
620-630	62
630-640	63
640-650	64
650-660	65
660-670	66
670-680	67
680-690	68
690-700	69
700-710	70
710-720	71
720-730	72
730-740	73
740-750	74
750-760	75
760-770	76
770-780	77
780-790	78
790-800	79
800-810	80
810-820	81
820-830	82
830-840	83
840-850	84
850-860	85
860-870	86
870-880	87
880-890	88
890-900	89
900-910	90
910-920	91
920-930	92
930-940	93
940-950	94
950-960	95
960-970	96
970-980	97
980-990	98
990-1000	99

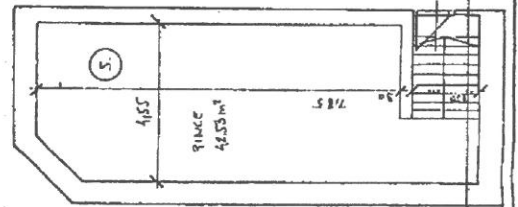
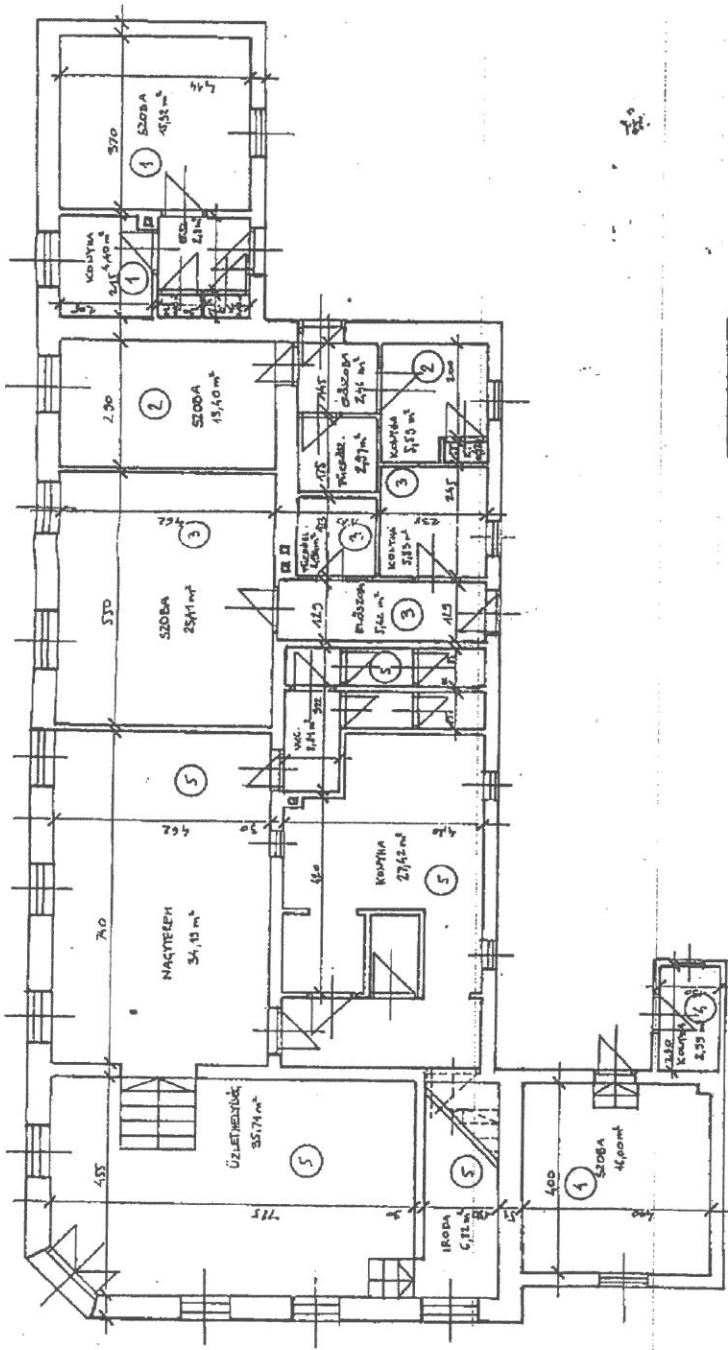


**1:1 000**

0,8 0,9 Meters

LUU





LAKÁS SZÁM	ALBÁTÉT		TULAJDONHATÁRAD
	ML	SZÁM	
1.	25,17	1	408/1000
2.	24,83	2	418/1000
3.	31,60	3	480/1000
4.	41,95	4	86/1000
5.	44,15	5	544/1000

Dr. XX. NAGYSÁNDOR J. U. 26. SZ. / HESE. 476767  
 ALAPÍTÓ OKIRAT ENYELTÉLVÉDELÉS TERVÉNE  
 90. 06. 18.

Dr. XX. NAGYSÁNDOR J. U. 26. SZ. / HESE. 476767

ALAPÍTÓ OKIRAT ENYELTÉLVÉDELÉS TERVÉNE

TELEPÜLÉST LÉSZÍTÉSE : SZÜCS SÁNDOR

110-11-100

4300 V. 13



## TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

### I. Általános rendelkezések

A Főv.XIX-XVIII-XX ker. Ingatlankezelő Vállalat a 6309. tulajdoni lapszámon, 176.767 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XX., Nagysándor József u. 96. sz. alatti, a Magyar Állam tulajdonában álló házingatlant, mint az ingatlan kezelője, a többször módosított 32/1969. (IX.30.) Korm. sz. rendelet alapján, az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelt műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával - a 32/1969. (IX.30.) Korm. sz. rendelet alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. sz. tvr. rendelkezései, és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

### II. Közös és külön tulajdon

#### A) Közös tulajdon

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelt terveken feltüntetett és a 2. sz. alatt mellékelt műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések, felszerelések:

- I. Telek 460 m<sup>2</sup>
  - II. Padlástér 126,43 m<sup>2</sup>
  - III. Külső WC (4,2 m<sup>2</sup>)
  - IV. Alap és felmenő falak, pillérek, kémények
  - V. Tetőn kívüli kémények, kéményfűzők
  - VI. Bádorszerkezetek (kéményszegélyek, párkányfedések, függő- és lefolyócsatornák)
  - VII. Külső homlokzatvakolat és lábazat
  - VIII. Kerítés
  - IX. Közbenő és zárófödém (burkolat nélkül)
  - X. Elektromos fővezeték, víz és csatornavezeték a tulajdon leágazó vezeték
  - XI. Járdák
- A közös tulajdon 1000/1000, azaz egyezer/egyezer tulajdoni hányadból áll.

#### B) Külön tulajdon

A természetben megosztva, az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyónrészek közös

birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház öröklakások, azok tartozékaival, felszerelésével, az alábbiak szerint:

- 1.) A Magyar Államot illeti a terven 1. számmal jelölt szobából, konyhából, előszobából, mosdóból, kamrából, álló lakás, összesen 23,48 m<sup>2</sup> alapterülettel, és a hozzá tartozó 4,2 m<sup>2</sup> tüzelőtárolóval, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 107 /1000 hányadrész.
- 2.) A Magyar Államot illeti a terven 2. számmal jelölt szobából, konyhából, előszobából, fürdőszobából, kamrából álló lakás, összesen 24,89 m<sup>2</sup> alapterülettel, és a hozzá tartozó 4,2 m<sup>2</sup> tüzelőtárolóval, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 113 /1000 hányadrész.
- 3.) A Magyar Államot illeti a terven 3. számmal jelölt szobából, konyhából, előszobából, fürdőszobából, álló lakás, összesen 39,6 m<sup>2</sup> alapterülettel, és a hozzá tartozó 4,2 m<sup>2</sup> tüzelőtárolóval, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 180 /1000 hányadrész.
- 4.) A Magyar Államot illeti a terven 4. számmal jelölt szobából, konyhából álló lakás, összesen 18,99 m<sup>2</sup> alapterülettel, és a hozzá tartozó 4,2 m<sup>2</sup> tüzelőtárolóval, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 86 /1000 hányadrész.
- 5.) A Magyar Államot illeti a terven 5. számmal jelölt üzlethelyiségből, nagyteremből, WC-ből, közlekedőből, konyhából, irodából álló bázis, összesen 112,95 m<sup>2</sup> alapterülettel, és a hozzá tartozó 42,53 m<sup>2</sup> pincével, 4,2 m<sup>2</sup> tüzelőtárolóval, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 514 /1000 hányadrész.

### III.

Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A Főv. XIX-XVIII-XX ker. Ingatlankezelő Vállalat a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasház tulajdon alapítását jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket önálló ingatlanként I-XI. sorszám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyomból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

## MŰSZAKI LEÍRÁS

A Fővárosi XX. ker. 6309. tulajdoni lapszámon és a 176767 hrsz. alatt lévő, természetben a Budapest XX., Nagysándor József u. 96. sz. alatti társasház alapító okiratához.

### I.

#### Az ingatlan műszaki állapota

Az ingatlanon egy épület található, melyben 4 lakás és 1 borozó van.

Az 1. jelű albetét félkomfortos, a 2.3. komfortos, a 4. jelű albetét komfort nélküli lakás.

Az épület az üzlethelyiség alatti részében alápincézett. A tűzelőtárolókat az albetétek a terv szerint használják. A felépítmények hagyományos módon, égetett agyagtéglából készültek. A nyílászárók faszerkezetűek. Az épület nyeregtetős.

A tetőhéjazat hornyolt cserépfedés, a 4. jelű albetét kivételével, ahol légyfedés van.

A homlokzatvakolat durva-sima vakolaton kőporos dörzsölés, kivéve a 4. jelű albetét homlokzata, mely háromszoros meszeléssel van ellátva.

A függőeresz és lefolyócsatornák előregyártott alumíniumból készültek.

Az ingatlan összterülete 460 m<sup>2</sup>.

### II.

#### A közös tulajdonban maradó vagyonrészek

A közös tulajdonba kerülnek a I-XI. sorszám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések, a következők szerint:

- I. Telek 460 m<sup>2</sup>
- II. Padlástér 196,43 m<sup>2</sup>
- III. Külső WC (4,2 m<sup>2</sup>)
- IV. Alap és felmenő falak, pillérek, kémények
- V. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek
- VI. Bádogszerkezetek (kéményszegélyek, párkányfedések, függő- és lefolyócsatornák)
- VII. Külső homlokzatvakolat és lábazat
- VIII. Kerítés
- IX. Közbesző és zárófedém (burkolat nélkül)
- X. Elektromos fővezeték, víz és csatornavezeték a tulajdon leágazó vezeték
- XI. Járdák

A közös tulajdon 1000/1000, azaz egyezer/egyezer tulajdoni hányadból áll.


alapterülettel, valamint a hozzá tartozó 4,2 m<sup>2</sup> tüzelőtárolóval és a közös tulajdonban lévő részekből 86/1000 hányadrész.

5. A terven 5. számmal jelölt borozó, amely áll:

üzlethelyiség	35,71 m <sup>2</sup>
Nagyterem	34,19 m <sup>2</sup>
WC, közlekedő	8,81 m <sup>2</sup>
konyha (közlekedő, előtér)	27,42 m <sup>2</sup>
iroda	6,82 m <sup>2</sup>
Összesen:	112,95 m <sup>2</sup>

alapterülettel, valamint a hozzá tartozó 42,53 m<sup>2</sup> pincével, 4,2 m<sup>2</sup> tüzelőtárolóval és a közös tulajdonban lévő részekből 514/1000 hányadrész.

Budapest, 1990. június 14.

  
.....  
műszaki ügyintéző

# FELMÉRT ALAPRAJZ M 1:100

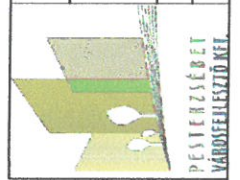
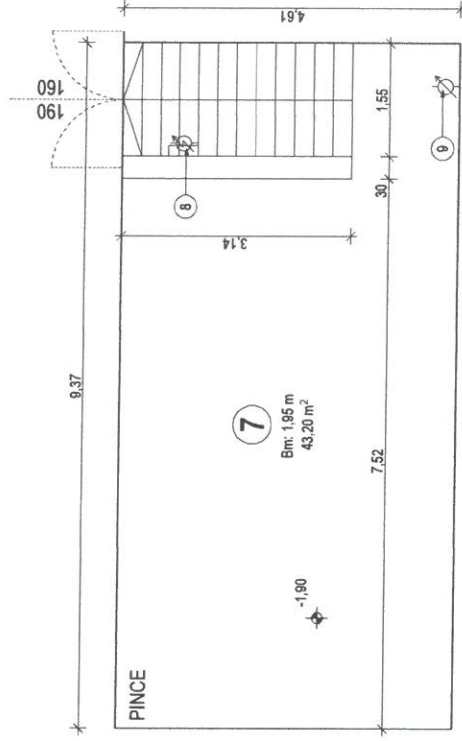
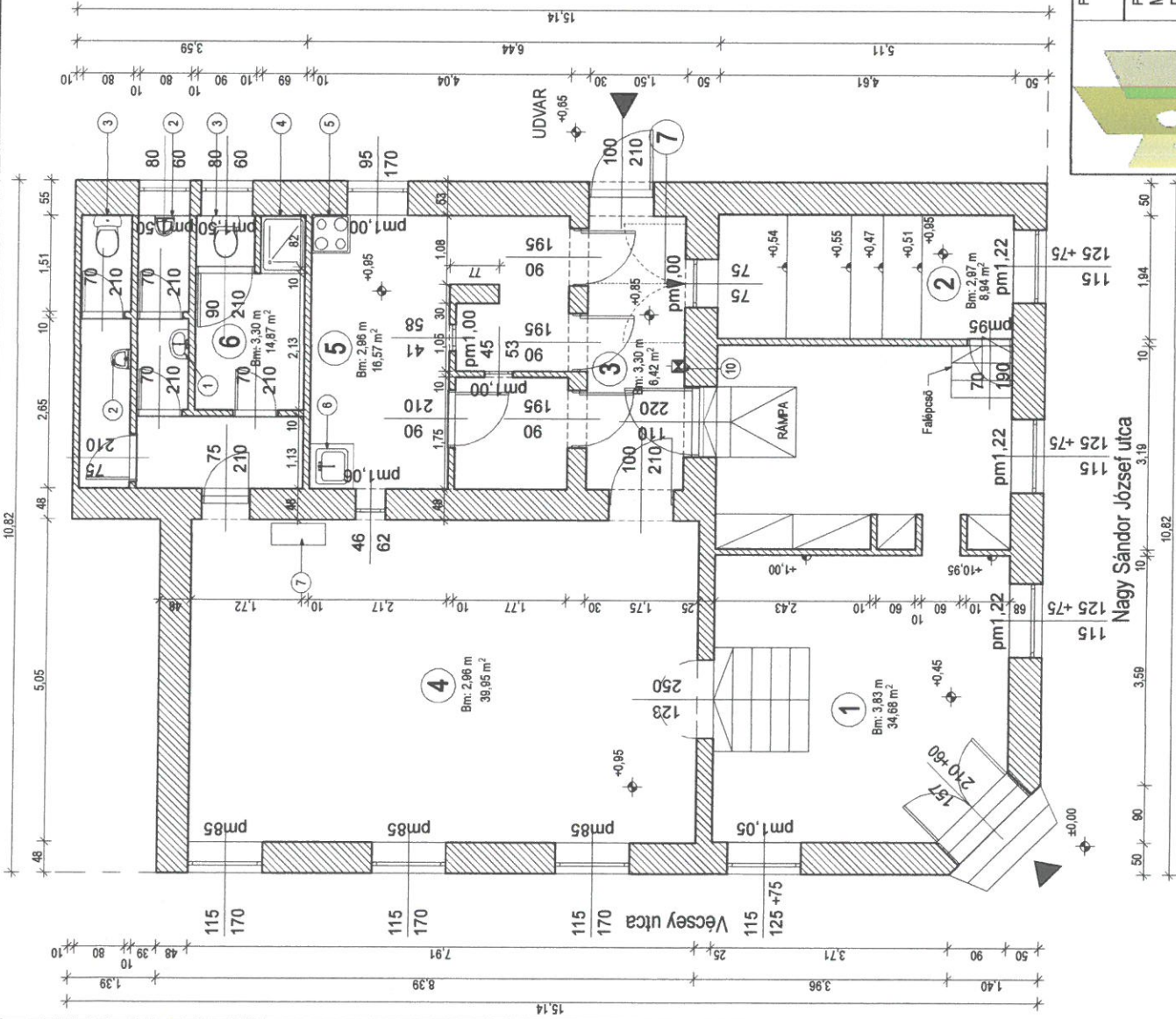
## JELMAGYARÁZAT:

- ① MOSDÓ
- ② PISSZOÁR
- ③ WC
- ④ ZUHANY
- ⑤ GÁZTŰZHELY
- ⑥ MOSOGATÓ
- ⑦ PARAPET KONVEKTOR
- ⑧ VILLANYÓRA
- ⑨ VÍZÓRA
- ⑩ GÁZÓRA

## HELYSÉGLISTA:

- ① ELŐTÉR (mozaik lap) 34,68 m<sup>2</sup>
- ② TÁROLÓ (beton) 8,94 m<sup>2</sup>
- ③ KÖZLEKEDŐ (kerámia lap) 6,42 m<sup>2</sup>
- ④ ÜZLETTÉR (mozaik lap) 39,95 m<sup>2</sup>
- ⑤ TÁLALÓ H. (mettlachi) 16,57 m<sup>2</sup>
- ⑥ MELLÉKHELY. (mettlachi) 14,87 m<sup>2</sup>
- ⑦ PINCE (föld) 43,20 m<sup>2</sup>

**ÖSSZESEN: 164,63 m<sup>2</sup>**



Felmerést készítette:	PESERZSÉBET VÁROSFELJESZTŐ KFT. 1203 BUDAPEST BAROSS U. 40-42		Ugyiratszám:
Felmerő:	Molnár István műszaki referens Pállinkásné Gábor Andrea műszaki referens	Alálrás	Alálrás
Regiz megnevezése:	Felmérési alaprajz	CAD-szakkező	Binger Attila
Cím:	Budapest XX. ker Nagy Sándor József u. 96.	Kelt:	2012. július
		HRSZ:	176767/0/A/5
		Felmérési	Felmérési
		Lépték:	M 1:100

**NAGY SÁNDOR JÓZSEF U. 96.**  
**HRSZ: 176767/0/A/5**

**FOTÓMELLÉKLET:**

**1204 Nagysándor József u. 96.**

[www.ingatlanerteke.hu](http://www.ingatlanerteke.hu)



**01. utcafront**



**02. környezet**



**03. homlokzat**



**04. bejárat**



**05. belső tér**

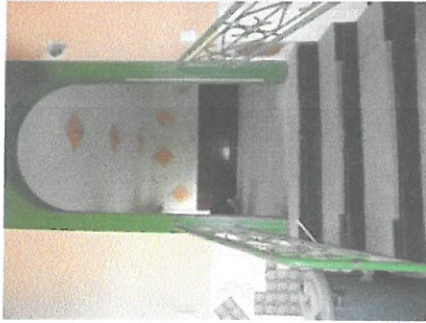


**06. belső üzlettér**

**FOTÓMELLÉKLET:**

**1204 Nagysándor József u. 96.**

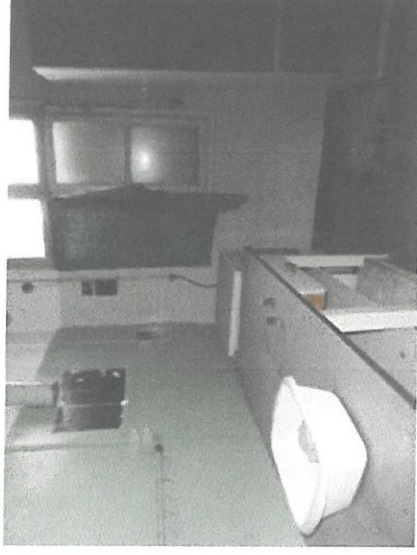
[www.ingatlanerteke.hu](http://www.ingatlanerteke.hu)



07. belső üzlettér



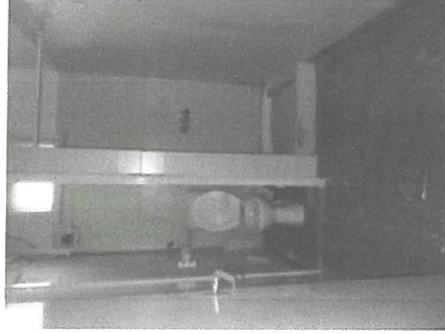
08. belső üzlettér



09. konyha



10. gáz mérőóra



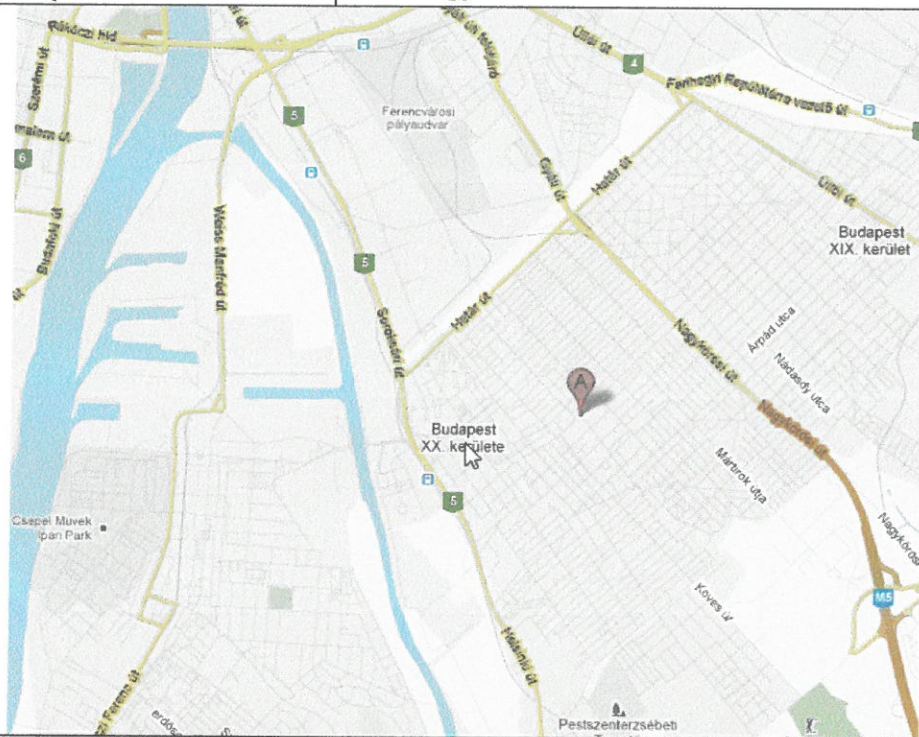
11. vizes blokk



12. pince

Földrajzi térkép:

1204 Nagysándor József u. 96.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

