



CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjzs: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

1201 Budapest, Vörösmarty utca
126. Hrsz: 178377/0/A/3

szám alatti ingatlanról

Budapest, 2015. április 29.

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	-	
Felmérési adatlap	x	
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)	: 1201 Budapest
Utca, házszám	: Vörösmarty utca 126.
Hrsz:	: 178377/0/A/3
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: iroda
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 napon belüli
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték megállapítása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Alapterülete (tulajdoni lap szerint):	: 173 m ²
Épületek redukált hasznos alapterülete	: 179 m ²
Belső műszaki állapot	: átlagos
Közművesítettsége	: összközműves

ÉRTÉKELÉS

Értékelés érvényessége	: 180 nap
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Helyszíni szemle időpontja	: 2015. április 15.
Értékelés fordulónapja	: 2015. április 15.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: 17 600 000 Ft
	azaz Tizenhétmillió-hatszázezer- Ft .

A megállapított érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. Törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan általános esetben tárgyi adómentes.

Készült: 2 db eredeti példányban.

Budapest, 2015. április 29.



Levelki Tünde

ingatlanértékelési szakértő
06183/2010

CPR-Vagyoneértékelő KFT
1085 Budapest, József krt. 69.

1. ELŐZMÉNY

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

1201 Budapest, Vörösmarty utca 126. Hrsz: 178377/0/A/3

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, az Ügyfél tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci értékének ismerete miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi 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: ingatlanértékelési szakértő

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): 1201 Budapest, Vörösmarty utca 126.
Ingatlan címe (természetbeni): 1201 Budapest, Vörösmarty utca 126.
Helyrajzi száma: 178377/0/A/3
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint): iroda
Jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
Tulajdoni lap szerinti alapterület : 173 m²
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 részétől mintegy 2 km-re délre, a Vörösmarty utcában, sűrűn beépített, városias lakóövezetben helyezkedik el. Környezetében jellemzően előkertes, földszintes családi házak, ikerházak, illetve emeletes intézményi épületek állnak. Az épületek műszaki állapota kielégítő, az utcakép rendezett. Tömegközlekedési ellátást több BKV busz és villamosjárat, valamint éjszakai járat biztosít, a megállók 20-200 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:	kiépített hálózat

4.2.4. A telek általános jellemzői

Településen belüli elhelyezkedése: Pesterzsébet középső részén

Beépítettség: zárt sorúan beépített

Tájékozás/lejtéviszonyok: ÉNy-i utcafronti tájolású, sík terep

Megközelíthetősége:

<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:	

Környezetvédelmi kockázat: nem vélelmezhető

4.2.5. Az ingatlan rövid leírása:

A vizsgált ingatlan Pesterzsébet központjától mintegy 2 km-re délre található. Utolsó hasznosítása szerint irodaépületként üzemelt, az értékelés fordulónapján hasznosítás alatt nem állt. A telek bejárata a Vörösmarty utca felől nyílik, a telek minden oldalról kerített, sík felszínű, összközműves. Az épület oldalhatárra épült előkerttel, téglaszerkezetű, magastető, bejárata az udvarról nyílik. Belmagassága változó, a fűtést és melegvízszolgáltatást biztosító falikazánt leszerelték. A belső terek jól kihasználhatók, alakíthatók. Az irodaépület műszaki állapota átlagos, újbóli hasznosítása esetén részleges műszaki, esztétikai felújítása indokolt.

Hasznosíthatóság:

Fekvéséből, elhelyezkedéséből adódóan telephelvként, irodaként, műhelvként a legoptimálisabb.

4.2.6. A felépítmény általános leírása

A vizsgált felépítmény a '900-as években épült, téglaszerkezetű, magastetős, bitumenes zindelyfedésű földszintes. Bejárata az udvar felől közelíthető meg, ablakai belső udvarra néznek. A homlokzati nyílászárók hagyományos üvegezésűek, fa tokozatúak. Fűtése szerelt kéménybe kötött falikazánról működött, a kazánt leszerelték éppúgy, mint a csapokat, szanitereket. Az épület állaga kielégítő, a 3-as és 4-es számú helyiségek közös utcai oldlán süllyedés, repedés látható. Az épület műszaki korszerűsítése, esztétikai felújítása indokolt.

Összességében, közepes műszaki állapotú irodaépület, mely részleges felújítással megfelelővé tehető. Értékesíthetősége feltételezhetően 180-360 napon belüli.

Az épület műszaki jellemzői:

Becsült építési idő:	1900-as évek
Épület szintbeli kialakítása:	részben alápincézett, alagsor + földszint
Alapozás:	sávalapozás: kő-, vagy téglalap
Szigetelés:	nincs szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	kézi falazóelemekből épült téglá anyagból
Vízszintes teherhordó szerkezet:	fafödém: ritkagerendás (szegezett-szegelemez)
Tetőszerkezete:	faszerkezetű nyeregtető
Tetőfedés:	bitumenes zindelyfedés
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:	linóleum és kerámia járólap
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe
Vizes helyiségek burkolata:	kerámia járólap
Külső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső tér fizikai állapota:	átlagos
Fűtési rendszere:	egyéb: Központi gázkazán leszerelve
Melegvíz biztosítása:	egyéb: Központi gázkazán leszerelve
Funkció:	nincs hasznosítva
Belmagasság:	változó → 2,60 m ál.as., 3,48-3,50 m
Felújítás éve:	n.a.
Felújítás tárgya:	n.a.
Egyéb:	n.a.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Hasznos terület [m ²]
Iroda				
előtér	linoleum	18,09	100%	18,09
szoba	linoleum	13,49	100%	13,49
szoba	linoleum	55,99	100%	55,99
szoba	linoleum	47,57	100%	47,57
zuhanyzó	kerámia járólap	9,13	100%	9,13
WC	kerámia járólap	2,21	100%	2,21
közlekedő	linoleum	5,12	100%	5,12
konyha	linoleum	9,22	100%	9,22
öltöző	linoleum	14,62	100%	14,62
kézmosó	kerámia járólap	3,01	100%	3,01
WC	kerámia járólap	0,79	100%	0,79
padlásfeljáró	simított beton	1,92	0%	0,00
Összesen:		181,16		179,24
Alapterületek összesen (kerekítve):		181,00		179,00

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	179,00
--	---------------

Megjegyzés:

A korrigált alapterületi méretet a tulajdoni lap szerint vettük figyelembe. Részletes helyiséglista az alaprajzon látható.

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 tiszta 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:	1201 Budapest, Vörösmarty utca 126. Hrsz: 178377/0/A/3	XX., Vágóhíd utca	XX., Vágóhíd utca	XX., Erzsébetfalva
az ingatlan megnevezése:	iroda	iroda	iroda	üzlethelyiség
ingatlan korr. területe (m ²)	179	105	100	160
területe (tullap.) (m ²)	173	-	-	-
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		13 000 000	9 900 000	18 800 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2015.04	2015.04	2015.04
fajlagos alapár (Ft/m ²)		123 810	99 000	117 500
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		111 429	89 100	105 750

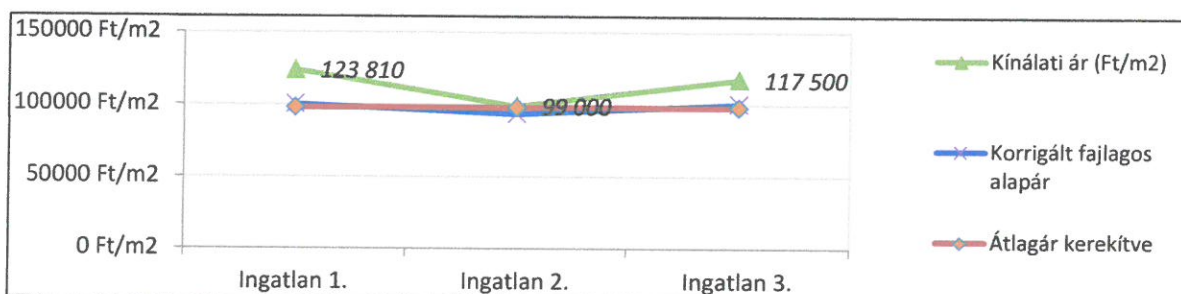
Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Tégla építésű részben felújított földszintes iroda + raktár, belmagassága 3,8m. Összközműves, a gáz ideiglenesen kikapcsolva.
Ingatlan 2.	Raktár és iroda, parkolási lehetőség az udvaron. Minden egyedi mérés, fűtése konvektoros. Kiépített telefonhálózat, riasztó.
Ingatlan 3.	1998-ban épült 70 lakásos társasház földszintjén található, nagy kirakatportális, riasztóval felszerelt üzlethelyiség két bejárattal
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%	5%	-15%
Elhelyezkedés	önálló épület	0%	0%	10%
Építészeti szempontok:	eltérő alapterület	0%	0%	0%
Műszaki szempontok:	műszaki tartalom	0%	0%	0%
Építészeti szempontok:	belső kialakítás	0%	0%	0%
Építészeti szempontok:	fekvés	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-10%	5%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		100 286	93 555	100 463
Átlagár kerekítve:		98 100		
Ingatlan értéke kerekítve:		17 600 000 Ft		

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:	1201 Budapest, Vörösmarty utca	XX., Mártírok útja	XX., Mártírok útja	XX., Erzsébetfalva
hasznosítható terület (m ²)	179	150	300	160
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		135 000	255 000	160 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2015.04	2015.04	2015.04
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		900	850	1 000
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajn. alapár (Ft/m ² /hó)		810	765	900

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	0%	5%	0%
hasznosíthatóság	0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot	-10%	-5%	0%
önálló épület	15%	10%	
Összes korrekció:	5%	10%	0%
Korrigált fajlagos alapár:	851	842	900
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó)	860		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	179	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	860	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 477 824 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	5%	73 891 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	5%	73 891 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	8%	118 226 Ft
Egyéb költségek (%)		0 Ft
Költségek összesen:		266 008 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 211 816 Ft
Tőkésítési ráta (%)	9,0%	
Tőkésített érték:		13 464 619 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

13 500 000 Ftazaz **Tizenhárommillió-ötszázezer- 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 módszer által kapott értéket a végső érték szempontjából figyelmen kívül hagytam.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingtalan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	17 600 000 Ft	100%	17 600 000 Ft
Ingtalan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingtalan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	13 500 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				17 600 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

17 600 000 Ft

azaz **Tizenhétmillió-hatszáz ezer- Ft.**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

1/ a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készülségben és állapotban;

2/ az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken 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;

3/ 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;

4/ az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatnál nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;

5/ az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk;

6/ 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);

7/ a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;

8/ 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 ingatlanpiac kínálati jellege, valamint a jelenleg kialakult piaci helyzet miatt a gyors értékesítés csak nagyobb értékcsökkentés mellett valószínűsíthető.

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Bp. Pf.: 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/161686/2015

2015.04.16

BUDAPEST XX.KER.

Belterület 178377/0/A/3 helyrajzi szám

1201 BUDAPEST XX.KER. Vörösmarty utca 126. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

iroda	173	0 0	5767/10000	önkormányzati
-------	-----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 37791/1/2006/05.09.22

1. bejegyző határozat: 73873/1/1998/98.03.13

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 73873/1/1998/98.03.13

jogcím: eredeti felvétel 207317/1996.11.28.

jogállás: tulajdonos

név: XX.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Kossuth tér 1

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

2. SZ. MELLÉKLET

1

A NEM LAKÁSCÉLÚ HELYSÉGEK műszaki felmérési adatlapja

		Ügyirat szám: 8385 /2012	
		Felmérés dátuma: 2012.06.28.	
		Kód: 1958 /12, 5808/12	
1	Az ingatlan adatai	a helyiség hrsz-a 178377/0/A/3.	
	a helyiség postai címe 1201. Bp. Vörösmarty u. 126.		
	ingatlanon belül	épület jelle:	emelet: A lagsor
	jogi rendezettség	1 rendezett	ajtó: X
		2 rendezetlen, tulajdonból kikerült	
		3 rendezetlen, tulajdonba bekerült	
		4 részben rendezett	
2	A bérlő adatai	a bérlő neve	
		a bérlő postai címe	
		a bérlő elérhetősége	
		a használó neve	
3	Az ingatlan övezeti besorolása		
4	A földrészlet tulajdonjoga	1 kizárólag az önkormányzat tulajdonában	
		2 nem önkormányzati tulajdonú, de az önkorm.-nak épülete van rajta	X
		3 társasházi tulajdon	
		4 szövetkezeti tulajdon	
5	A rendeltetési egységek száma az épületben	a.) lakás	
		b.) egyéb	iroda
6	Udvar/közös udvar	Van	
7	A Társasházi alapító okirat szerint	Vagyonkataszter szerint 173 m2	
		közös tulajdoni hányada: 5767 / 10000	

8	Helyiség(csoportból) résztulajdon	
9	A helyiség forgalomképesége	<p>1 forgalomképtelen törvény alapján</p> <p>2 forgalomképtelen helyi döntés alapján</p> <p>3 korlátozottan forgalomképes törvény alapján</p> <p>4 korlátozottan forgalomképes helyi döntés alapján</p> <p>5 forgalomképes</p> <p>6 korlátozottan forgalomképes és forgalomképes ingatlanrészeket tartalmaz</p> <p style="text-align: right;">X</p>
10	Az épület/helyiség jellege	<p>Megjegyzés</p> <p>Az épület földszintes, téglafőfalas, magastető, az épület rész az udvar felől közelíthető meg.</p> <p>Állaga viszonylag jó, csak a 3-4 helység közötti Vörösmarty utcai oldalán található süllyedésre repedés.</p> <p>A helység fűtési kazánját és részben a szanitereit és fűtési radiátorokat leszerelték</p>
11	Az épület építési éve vagy kora	1900 körül
12	Az épület szintjei	alagsor/pince / részben alápincézett
		Felújítás éve
		földszintes : alagsor + magasföldszint

13	Az épület anyagai	a.) függőleges teherhordó szerk.	1 hagyományos, falazott	X
			2 blokkos	
			3 vázas vagy öntött	
			4 panelos	
			5 vegyes	
		b.) az épület tetőszerkezete	1 magas	X
			2 lapos	
			3 vegyes (lapos-magas)	
		c.) földém	Fa földém	
		d.) tetőfedés	Bitumenes zsindegy hódfarkú	
		e.) homlokzati felületképzés	Kőporos kapart vakolat	
		f.) belső burkolatok	Pvc és kerámia burkolat a padló, A Wc, fürdő és a konyhában csempe	
		g.) ajtónyílászárók	Fabejárati, 135 /205 + 50 cm, 90 / 210 cm / lefalazott /sima üvegezéssel	
		h.) ablaknyílászárók	Fa : 85 / 85 cm, 115 / 175 cm, 120 / 195 cm kapcsolt gerébtokos ablakok	
14	Tetőtéri beépítettség	1 nem beépíthető		
		2 beépített		
		3 részben beépített		
		4 padlástér beépíthető	X	
		5 magastető építésével beépíthető		
		6 emeletraépítéssel bővíthető		
15	Az épület állapota	1 beavatkozást nem igényel		
		2 részleges felújítással megfelelővé tehető	X	

		3 teljes felújítással megfelelővé tehető	
		4 gazdaságosan nem újítható fel	
16	Közműellátottság	a.) gázellátás	X Meggjegyzés
		b.) vízellátás	X
		c.) szennyvízcsatorna	X
		d.) villany	X
17	Hidegvízmerős ellátottság	mérőóra szám: nincs	hitelesítés éve: óraállás:
18	Egyéb mérőóra	meleg gáz villany	mérőóra szám: nincs 307901 9901811791 hitelesítés éve: 2000 óraállás: 7020 m3 óraállás: 551 kWh
19	Fűtési rendszer	1 távfűtés	Meggjegyzés
		2 központi fűtés gázenergiával	
		3 központi fűtés olajjal	
		4 központi fűtés szilárd tüzelőanyaggal	
		5 geotermikus fűtés	
		6 egyedi fűtés konvektor	
		7 egyedi fűtés kályha	
		8 egyedi fűtés elektromos	
		9 etage	X
		10 padlófűtés	Kazán és melegvízellátás, szerelt kéménybe kötve, de leszerelve !!!
20	Melegvíz ellátottság	1 nincs	Meggjegyzés
		2 távhő ellátási rendszerből	
		3 központi kazánról	
		4 egyedi	X csapok, szaniterek leszerelve !

21	Egyéb ellátottság	1 nincs			Megjegyzés
		2 telefonhálózat van			
		3 kábel TV van			
		4 telefon + kábel TV van			
22	Hulladékátvitel	1 nincs			Megjegyzés
		2 konténeres			
		3 személtároló	X		
23	A helyiségcsoport fő funkciói	a.) tulajdoni lap szerint			Megjegyzés
		b.) önkormányzati nyilvántartás szerint	Iroda		
		c.) felmérés kori használat szerint	Iroda		
24	A rendeltetéstől eltérő használat	1 tartós idejű			2 ideiglenes
25	A fő funkció helyisége, területe		db	m ²	Megjegyzés
		Iroda	4	135,07	
26	A kiszolgáló helyiségek és területeik	Konyha, Wc-k, zuhanyzók, közlekedő, kézmosó, öltöző	7	44,17	
27	Alapterület összesen			179,24	Vagyonkataszter szerint Σ 173 m ²
28	Hasznos alapterület			179,24	Belmag: változó → 2,60 m átl.as., 3,48-3,50 m 3,61-3,63 m m
29	Berendezések	megnevezés	db	típus	Megjegyzés
		a.) radiátor	1 + 1	tagos + cső	

	b.) cserépkályha			
	c.) konvektor			
	d.) tűzhely			
	e.) kád			
	f.) zuhanytálca	3	zománc.	
	g.) mosdó	1	fajansz	
	h.) falikút			
	i.) WC	3	fajansz	
	j.) csaptelep			
	k.) beépített szekrény			
	l.) klíma			
	m.) szellőzés			
	n.) napkollektor			
	o.) lift			
	p.) egyéb			
30 A nem lakás célú helyiség értékadatai				Vagyonkat. Szerint
	a helyiség könyv szerinti értéke			6.726.240.- Ft
	az értékbecslés készítés dátuma			2003
	állagmutató %			6 (80-99%)

Budapest, 2012.07.30.

.....

Bérlő vagy képviselője

.....

Felmérést készítő

FOTÓMELLÉKLET:

1201 BUDAPEST, Vörösmarty utca 126.

www.ingatlanerteke.hu



01. környezet



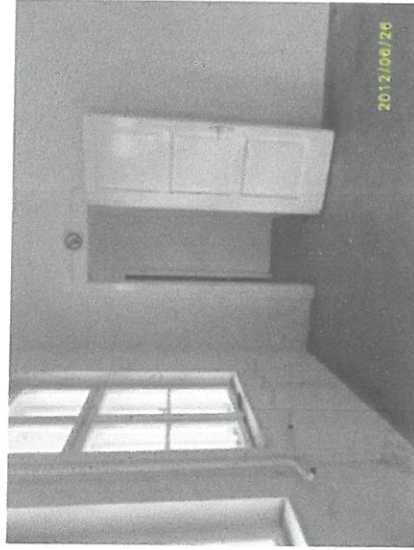
02. utcafront



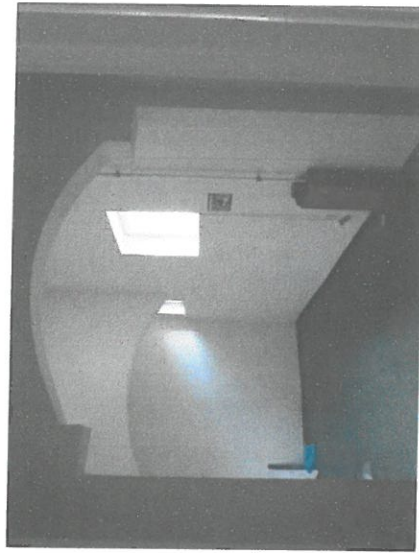
03. épület bejárat



04. utca felőli homlokzat



05. előtér



06. közlekedő

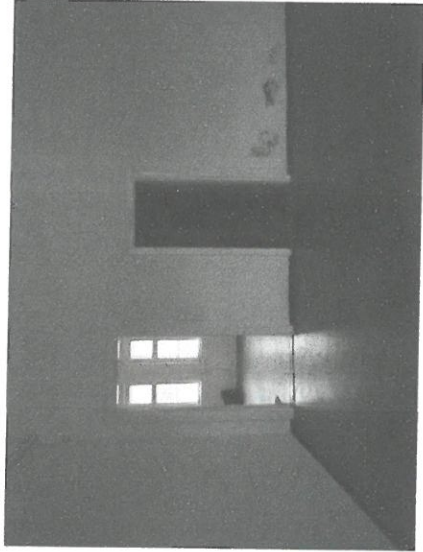
FOTÓMELLÉKLET:

1201 BUDAPEST, Vörösmarty utca 126.

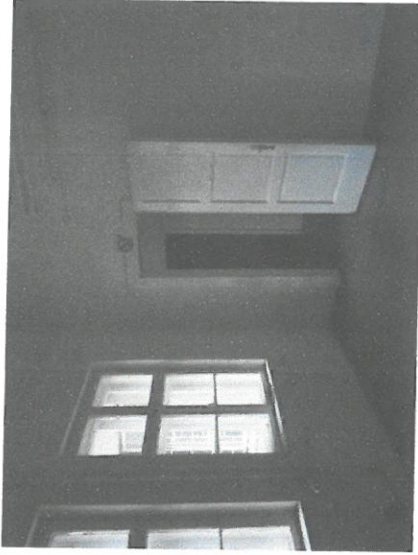
www.ingatlanerteke.hu



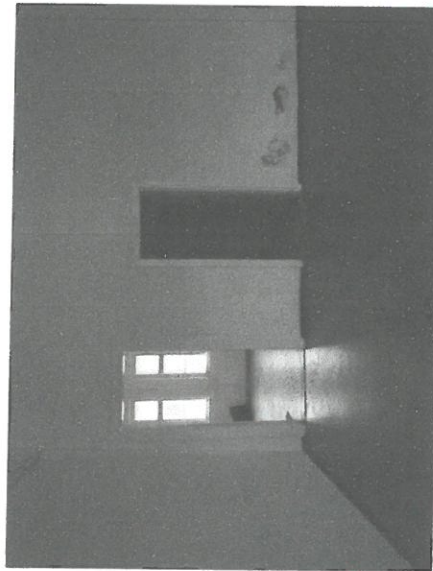
07. iroda



08. iroda



09. közlekedő



10. szoba



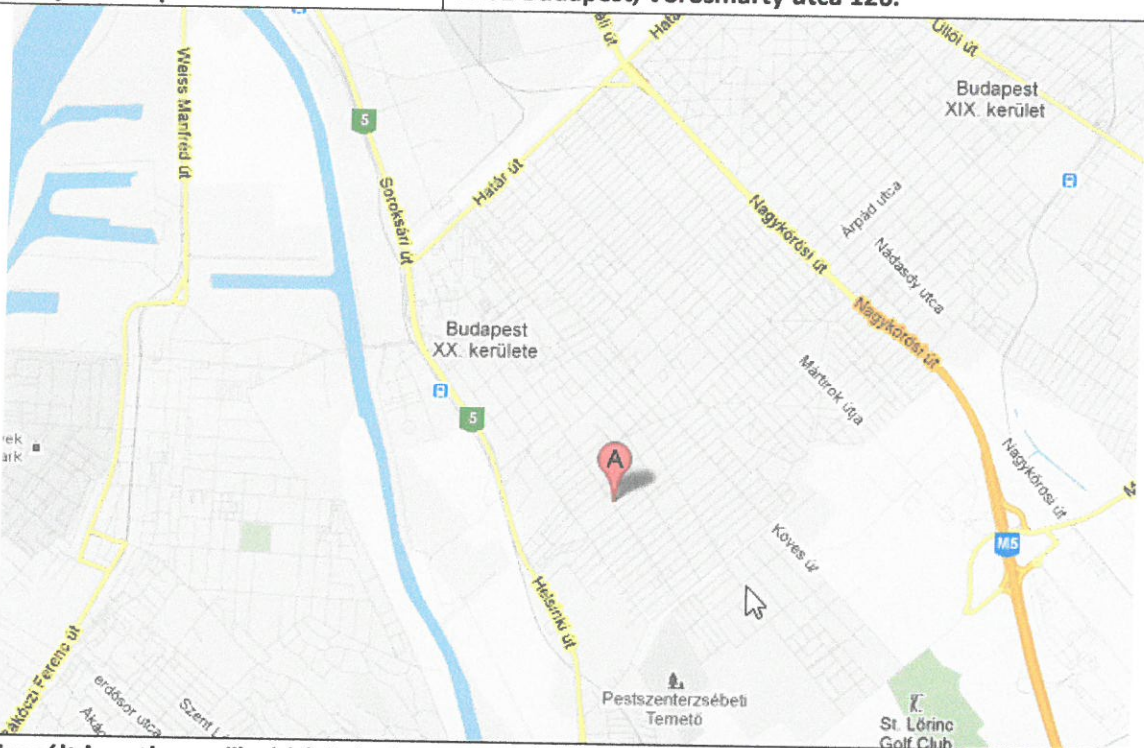
11. zuhanyzó



12. WC

Földrajzi térkép:

1201 Budapest, Vörösmarty utca 126.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

