



CPR-Vagyonértékelő Kft.

PESTERZSEBETI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
VA-19673/6	2015 NOV. 0 4 érkezett
2015 NOV 0 4	H-1085 Budapest József körút 69. (70) 941-64-93 www.ertekbecselek.com info@ertekbecselek.com
Előadó	Fővárosi Bíróság Cégjksz: 01-09-942852 Adósz: 22771393-2-42

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

1201 Budapest, Kossuth Lajos utca
32-36. földszint

szám alatti ingatlanról

Budapest, 2015. november

Független | Megbízható | Értékmérő

Készítette: **Leveleki Tünde**

Tel.: +36 70 330-5909, e-mail: tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



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	x	
Alaprajz vázlat	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	: Kossuth Lajos utca 32-36. fszt.
Hrsz:	: 171190/48/A/1
Hrsz:	: 171190/48/A/2
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: iroda
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: ROSSMANN drogéria

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):	: 359 m ²	171190/48/A/1
Alapterülete (tulajdoni lap szerint):	: 80 m ²	171190/48/A/2
Épületek redukált hasznos alapterülete	: 455 m²	
Belső műszaki állapot	átlagos	
Közművesítettsége	összközműves	

ÉRTÉKELÉS

Értékelés érvényessége	: 180 nap
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Helyszíni szemle időpontja	: 2015. október 30.
Értékelés fordulónapja	: 2015. október 30.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: 72 500 000 Ft
	azaz Hetvenkettőmillió-ötszázezer- Ft .

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

Készült: 3 db. eredeti példányban.

Budapest, 2015. november 2.



[Handwritten signature]

Levelki Tünde
ingatlanértékelési szakértő
06183/2010

CPR-Vagyontörvények 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, Kossuth Lajos utca 32-36. fszt. Hrsz: 171190/48/A/1, 171190/48/A/2

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: **Bérlő, 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, Kossuth Lajos utca 32-36. fszt.**
Ingatlan címe (természetbeni): **1201 Budapest, Kossuth Lajos utca 32-36. fszt.**
Helyrajzi száma: **171190/48/A/1, 171190/48/A/2**
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint): **iroda**
Jelenlegi hasznosítása: **ROSSMANN drogéria**
Tulajdoni lap szerinti alapterület : **439 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

Az ingatlanárak és a bérleti díjak az elmúlt évek során csökkenő tendenciát mutattak. 2014 utolsó elemzése alapján, ez a tendencia az ingatlanpiac bizonyos szegmenseiben megfordulni látszik. A lakáspiacon 2013-as évhez képest, mintegy 10%-os forgalomnövekedés következett be. Az élénkülés azonban csak a gazdaságilag sikeresebb régiókra jellemző, a többi területen stagnálás tapasztalható. Hosszútávon az ingatlan értékének stagnálása a legvalószínűbb.

4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest főváros XX. kerület Pesterzsébet városrész központi részén, a Kossuth Lajos utcában, sűrűn beépített, nagyvárosias lakóövezetben helyezkedik el. A terület beépítettsége vegyes. 10 emeletes panel és csúsztatott zsalus építési technológiával épült lakóházak mellett, új építésű, magas tetős többemeletes társasházak, valamint intézményi épületek találhatók a környéken. Az épületek műszaki állapota többségében jó, az utcakép rendezett. Tömegközlekedési ellátást több BKV busz és villamosjárat, valamint éjszakai járat biztosít, a megállók 20-100 méterre elérhetők.

Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 200 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 központi részén
Beépítettség:	zárt sorúan beépített
Tájolás/lejtésvizonyok:	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:

Az ingatlan Budapest főváros XX. kerület Pesterzsébet városrész központi részén, a Kossuth Lajos utcában, sűrűn beépített, nagyvárosias lakóövezetben helyezkedik el. Az épület a '70-es években épült, földszintes, lapos tetős, csúsztatott zsalus építési technológiával készült. Az ingatlan utcai bejáratos, portálablakos iroda besorolású, de üzletként hasznosított, jelenleg Rossmann drogériaként működik. Fűtése házközponti rendszerű, egyedi méréssel, lemezzradiátoros hő leadókkal. A homlokzati nyílászárók fém szerkezetűek. A belső tér jó műszaki és esztétikai állapotú, riasztóval felszerelt.

Hasznosíthatóság:

Fekvéséből, elhelyezkedéséből adódóan a jelenlegi funkció megtartása, vagy irodaként, bemutatóteremként, telephelyként, esetleg vendéglátó-ipari egységként a legoptimálisabb.

4.2.6. A felépítmény általános leírása

A vizsgált felépítmény feltehetőleg a '70-es években épült, csúszó zsalus építési technológiával, egy többemeletes lakóház "lepény" épületeként. Az épület földszintes, lapos tetős, bejárata közvetlenül az utcáról nyílik. A homlokzat szinte teljes felületen üvegezett, fém szerkezetű ablakok és bejárati ajtók vannak. Az ingatlan nyilvántartásban irodaként bejegyzett, természetben utcai bejáratos, portálüveges üzlethelyiség, mely jelenleg Rossmann drogériaként hasznosított. Az ingatlan műszaki, esztétikai állapota jó.

Az ingatlan két helyrajzi számon szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. Jelenleg egybe nyitott, a gépészet is közös kialakított, jelen állapotában az albetétek határai nem megállapíthatóak. A helyrajzi számok külön-külön nem beazonosíthatóak, ezért az ingatlanok egyben kerültek értékelésre, egyként kezelendőek. Javasolt a 2 helyrajzi szám összevonása. Összességében, jó műszaki állapotú ingatlan.

Értékesíthetősége feltételezhetően 180-360 napon belüli.

Az épület műszaki jellemzői:

Becsült építési idő:	70-es évek
Épület szintbeli kialakítása:	földszintes
Alapozás:	sávalapozás: beton-, vagy vasbetonalap
Szigetelés:	falazat alatti bitumenes szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	csúszózsalus öntöttfalas szerkezet
Vízszintes teherhordó szerkezet:	egyéb: monolit vasbeton
Tetőszerkezete:	lapostető
Tetőfedés:	bit. lemez fedés
Épület fizikai állapota:	átlagos
Felújítás éve:	-
Felújítás tárgya:	-

A belső terek műszaki jellemzői:

Belső terek felületképzése:	festett, csempézett
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe
Vizes helyiségek burkolata:	kerámia járólap
Külső nyílászárók:	fém szerkezetű nyílászáró
Belső nyílászárók:	fászerkezetű nyílászáró
Belső tér fizikai állapota:	átlagos
Fűtési rendszere:	egyéb: házközponti fűtés, egyedi méréssel
Melegvíz biztosítása:	egyéb: házközponti, egyedi méréssel
Funkció:	Rossmann drogéria
Belmagasság:	Belmag: változó → 2,45m, 2,96 m, 3 m
Felújítás éve:	n.a.
Mérőórák:	víz, villany
Egyéb:	belső álmennyezet, kamera rendszer és riasztó kiépítve (bérlő tulajdona)

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Hasznos terület [m ²]
üzlettér	kerámia lapburkolat	245,03	100%	245,03
iroda	kerámia lapburkolat	19,08	100%	19,08
közlekedő	kerámia lapburkolat	7,13	100%	7,13
raktár-1	kerámia lapburkolat	7,99	100%	7,99
raktár-2	kerámia lapburkolat	13,93	100%	13,93
raktár-3	kerámia lapburkolat	13,14	100%	13,14
személyzeti öltöző	kerámia lapburkolat	7,56	100%	7,56
étkezőkonyha	kerámia lapburkolat	5,00	100%	5,00
tak. Szer. Tároló	kerámia lapburkolat	2,52	100%	2,52
kézműszoba	kerámia lapburkolat	1,06	100%	1,06
WC	kerámia lapburkolat	1,33	100%	1,33
raktár-4	kerámia lapburkolat	27,54	100%	27,54
raktár-5	kerámia lapburkolat	32,72	100%	32,72
raktár-6	kerámia lapburkolat	13,93	100%	13,93
raktár-7	kerámia lapburkolat	21,02	100%	21,02
raktár-8	kerámia lapburkolat	35,64	100%	35,64
Összesen:		454,62		454,62

Alapterületek összesen (kerekítve):	455,00	455,00
--	---------------	---------------

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	455,00
--	---------------

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, Kossuth Lajos utca 32-36. fszt. Hrsz:	XX., Szabótelep	XX., Kossuth Lajos utca	XX., Kossuth Lajos utca
az ingatlan megnevezése:	üzlet	üzlet	iroda	iroda
ingatlan korr. területe (m ²)	455	310	1 043	367
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		69 000 000	187 900 000	69 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2015.11	2015.11	2015.11
fajlagos alapár (Ft/m ²)		222 581	180 153	188 011
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		200 323	162 138	169 210

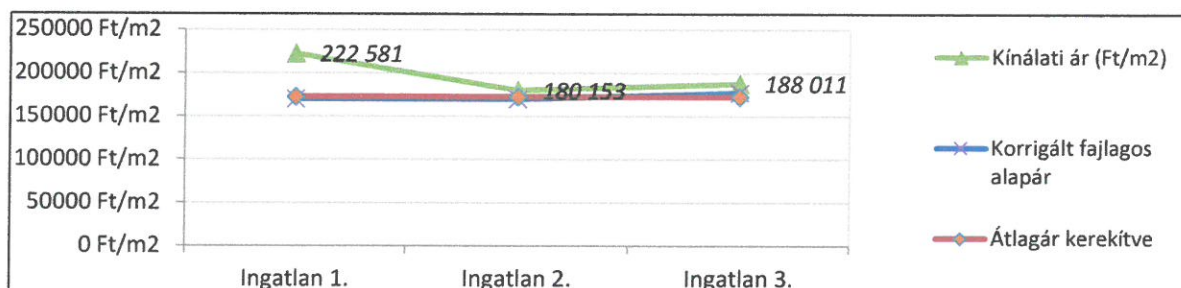
Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	251 nm-es főépület 3 szintes, a melléképület földszintes, 59 nm-es. Az 1994-ben épült ingatlant 2004-ben felújították és átalakították kereskedelmi, kisipari vállalkozás céljára.
Ingatlan 2.	40-es években épült, kétszintes, közepes állapotú, hasznosítatlan irodaház
Ingatlan 3.	Háromszintes, átlagos állapotú irodaház
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%	5%
Elhelyezkedés		15%	0%	0%
Építészeti szempontok:	eltérő alapterület	0%	0%	0%
Műszaki szempontok:	műszaki tartalom	-10%	0%	0%
Építészeti szempontok:	épületszerkezet	-10%	-10%	-10%
Építészeti szempontok:	hasznosíthatóság	0%	10%	10%
Összes korrekció:		-15%	5%	5%
Korrigált fajlagos alapár:		170 274	170 245	177 670
Átlagár kerekítve:		172 700		
Ingatlan értéke kerekítve:		78 600 000 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:		XX., Erzsébetfalva	XX., Lázár utca	XX., Pesterzsébet
hasznosítható terület (m ²)	455	163	264	300
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		240 000	350 000	360 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2015.11	2015.11	2015.11
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		1 472	1 326	1 200
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m ² /hó)		1 399	1 259	1 140

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	0%	0%	0%
elhelyezkedés	15%	15%	20%
eltérő műszaki állapot	-15%	0%	-5%
Összes korrekció:	0%	15%	15%
Korrigált fajlagos alapár:	1 399	1 448	1 311
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó)	1 390		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	455	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	1 390	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		6 071 520 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	5%	303 576 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	5%	303 576 Ft
Felújítási költség alap az éves bevételből (%)	8%	485 722 Ft
Egyéb költségek (%)		0 Ft
Költségek összesen:		1 092 874 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		4 978 646 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,5%	
Tőkésített érték:		66 381 952 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

66 400 000 Ftazaz **Hatvanhatmillió-négyszázezer- 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 is jellemző, ezért a hozam alapú módszert is fő módszerként alkalmaztam, a végső értéket a két módszer által kapott érték átlagával határoztam meg.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	78 600 000 Ft	50%	39 300 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	66 400 000 Ft	50%	33 200 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				72 500 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

72 500 000 Ft
azaz **Hetvenkettőmillió-ötszázezer- Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A **CPR-Vagyonértékelő Kft.** által készített értébecslői 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 készületségben és állapotban;
 - 2/ az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok 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;
 - 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 vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (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 rendeltetésszerű 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 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/452792/2015

2015. 10. 26

BUDAPEST XX.KER.

Belterület 171190/48/A/1 helyrajzi szám

1201 BUDAPEST KK.KER. Kossuth Lajos utca 32-36. földszint. *felülvizsgálat alatt

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
iroda	359	0 0	27103/1000000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 126024/4/2002/99.12.20

1. bejegyző határozat: 500020/439/1997/97.07.15

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 237694/1994/1993/XI.30.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: KK.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1201 BUDAPEST KK.KER. Kossuth tér 1

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/452794/2015

2015. 10. 26

BUDAPEST XX.KER.

Belterület 171190/48/A/2 helyrajzi szám

1201 BUDAPEST KK.KER. Kossuth Lajos utca 32-36. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
iroda	80	0 0	6050/1000000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 126024/4/2002/99.12.20

1. bejegyző határozat: 500020/439/1997/97.07.15

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 237694/1994/1993/KI.30.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: KK.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1201 BUDAPEST KK.KER. Kossuth tér 1

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

FELMÉRT ALAPRAJZ M 1:100

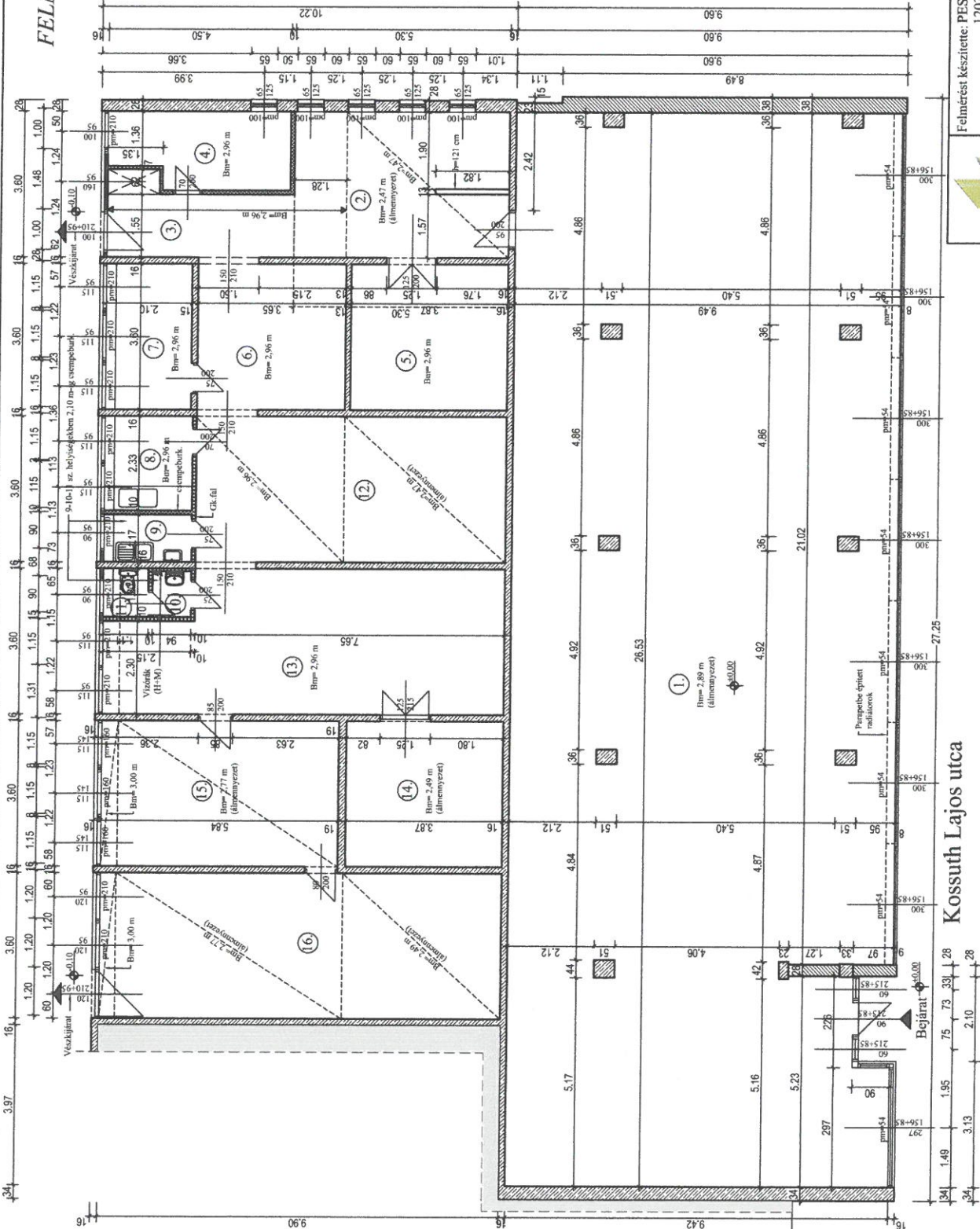
Jelmegyarátzat:

-  VB. szerkezet
-  Falazott légkondicionáló szerkezet
-  Gipszszelvény szerkezet

HELYISÉG LISTA:

1.	Üzemtér	245,03 m ²	Kerámia lapburkolat
2.	Iroda	19,08 m ²	Kerámia lapburkolat
3.	Közfűtődés	7,13 m ²	Kerámia lapburkolat
4.	Raktár-1	7,09 m ²	Kerámia lapburkolat
5.	Raktár-2	13,93 m ²	Kerámia lapburkolat
6.	Raktár-3	13,14 m ²	Kerámia lapburkolat
7.	Szem. öltöző	7,56 m ²	Kerámia lapburkolat
8.	Éleközömlő	5,00 m ²	Kerámia lapburkolat
9.	Tak.szer tároló	2,52 m ²	Kerámia lapburkolat
10.	Kamrásó	1,06 m ²	Kerámia lapburkolat
11.	W.C	1,33 m ²	Kerámia lapburkolat
12.	Raktár-4	27,54 m ²	Kerámia lapburkolat
13.	Raktár-5	32,72 m ²	Kerámia lapburkolat
14.	Raktár-6	13,93 m ²	Kerámia lapburkolat
15.	Raktár-7	21,02 m ²	Kerámia lapburkolat
16.	Raktár-8	35,64 m ²	Kerámia lapburkolat

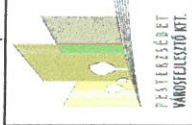
Összesen: 454,55 m²
Ebből fűtött: 245,03 m²



Kossuth Lajos utca

BUDAPEST XX KER. KOSSUTH LAJOS U. 32-36
HRSZ.: 171190/48/A/1-2

Felmérést készítette: PESTERZSÉBET VÁROSFELÉSZTŐ KFT. 1203 BUDAPEST BAROSS U. 40-42		Ügyiratszám:
Felmerő: Molnár István műszaki referens Pállinkáté Gábor Andrea műszaki ref.	Aljárás: CAD-szerkesztő: Székely Gyula Kármari sz.: 13-52344	Aljárás:
Rajz megnevezése: Felmérési alaprajz	Kelt: 2012. július	Terv típusa: Felmérési
Cím: Budapest XX ker. Kossuth L. u. 32-36	HRSZ: 171190/48 / A/1-2	Lépték: M 1:100



FOTÓMELLÉKLET:

1201 Budapest, Kossuth Lajos utca 32-36. földszint

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01.



02.



03.



04.



05.



06.

FOTÓMELLÉKLET:

1201 Budapest, Kossuth Lajos utca 32-36. földszint

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07.



08.



09.



10.



11.



12.

FOTÓMELLÉKLET:

1201 Budapest, Kossuth Lajos utca 32-36. földszint

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



13.



14.



15.



16.

