

1933/2016/VA

2016 JÚN 27.
Jkdt

2016 JÚN 28. Knt

VA-1058/2016
Radványi Erika



PESTERZSÉBETI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
VA-1058/2016	2016 JÚN. 27. érkezett
2016 JÚN. 28.	okt melléklet
Előadó	Radványi Erika

Pesterzsébet Városfejlesztő Kft.

1203 Budapest, Baross u. 40-42.

Telefon: (06-1) 284-7064

Honlap: www.pvf.hu

E-mail: varosfejleszto@pvf.hu

Értékbecslési szakvélemény

a

**1203 Budapest, Sebestyén utca 4. (Kossuth Lajos
utca 59.) Hrsz: 172387/0/A/13**

szám alatti ingatlanról

Tárgy: Értékbecslési szakvélemény a 1203 Budapest, Sebestyén utca 4. (Kossuth Lajos utca 59.) Hrsz: szám alatti ingatlanról

Megbízó: Budapest Főváros, XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat

Címe: 1201 Budapest, Kossuth tér 1.

Képviselet: Kóczyánné dr. Pohl Mónika aljegyző asszony

Megbízott: Pesterzsébet Városfejlesztő Kft.

Képviselet: Ádovics Lászlóné ügyvezető

Készítette: CPR-Vagyoneértékelő Kft.

1085 Budapest, József krt. 69.

Képviselet: Lakatos Ferenc ügyvezető

Kelt: Budapest, 2016. június 23.

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/tervek	x	
Övezeti besorolás		
Társasház Alapító okirat	o	
Használati megállapodás		
Statikai szakvélemény		
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
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)	: 1203 Budapest
Utca, házszám	: Sebestyén utca 4. (Kossuth Lajos utca 59.)
Hrsz:	: 172387/0/A/13
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: üzlethelyiség
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: raktár

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: XX. kerület 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

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete	: 18 m ²
Épületek redukált hasznos alapterülete	: 18 m ²
Védettség	: nincs
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Energetikai besorolás	: -
Közművesítettség	: teljes

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékelés érvényessége	: 180 nap
Helyszíni szemle időpontja:	: 2016. június 16.
Értékelés fordulónapja:	: 2016. június 16.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: 3 000 000 Ft
	azaz Hárommillió- Ft .

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, 2016. június 23.

Céltulajdonértékelő KFT.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecselek.com



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Pesterzsébet Önkormányzat**

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

1203 Budapest, Sebestyén utca 4. (Kossuth Lajos utca 59.) Hrsz: 172387/0/A/13

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 2012) 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 állapotát, 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):	1203 Budapest, Sebestyén utca 4. (Kossuth Lajos utca 59.)
Ingatlan címe (természetbeni):	1203 Budapest, Sebestyén utca 4. (Kossuth Lajos utca 59.)
Helyrajzi száma:	172387/0/A/13
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	üzlethelyiség
Jelenlegi hasznosítása:	raktár
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete:	18 m ²
Tulajdonviszony:	XX. kerület Önkormányzat 1/1

Széljegy tartalma: **nincs**

Bejegyzett terhek és jogok: **nincs**

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

2016-ban az ingatlanpiac emelkedése folytatódik. Azonban a különböző szegmensek különböző módon változtak. A legjobban a lakások piaca erősödött, üzletek tekintetében továbbra is stagnál a piac. A beruházások szintje nem érte a válság előtti szintet.

4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest főváros XX. kerület Pesterzsébet városrészén, a tulajdoni lap szerint a Sebestyén utcában, a természetben a Kossuth Lajos utcában fekszik, az Erzsébet tér és Tátra tér közötti szakaszon, buszmegálló mellett. A terület sík, az utca szilárd burkolattal ellátott, a közművek kiépítettek. A környék jellemzően társasházi, melyek az 1910-es évektől folyamatosan épültek. A közeli ingatlanok jellemzően közepes műszaki állapotúak. Infrastrukturális ellátottsága városrészén belül jó. Tömegközlekedési ellátást BKV busz, valamint villamos járat biztosít, a megállók 10-300 méterre elérhetők. A környéken a parkolás ingyenes.

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

Övezeti besorolása:	kisvárosias lakó									
Beépíthetősége:	n.a.									
Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébet, főútvonal									
Beépítettség:	zárt sorúan beépített									
Tájolás/lejtésviszonyok:	DNy-i utcafronti tájolású, közel 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. A telek rövid leírása/az ingatlan hasznosíthatósága:

A vizsgált ingatlan Pesterzsébet főútvonalán helyezkedik el. Az utca nagy forgalmú, sík felszínű, aszfaltozott, járdázott. Az ingatlan utcafronton álló, a vizsgált üzlethelyiség az épület földszinti részén helyezkedik el, a bejárat a Kossuth Lajos utca felől kiépített. Jelenleg raktárként funkcionál.

Hasznosíthatóság:

Az ingatlan legjobb és legértékesebb hasznosítása felújítása után, eredeti üzleti funkcióval érhető el.

4.2.6. A felépítmény általános leírása

Az ingatlan kb. az 1910-es évek elején épült, hagyományos téglafalú, szilárd födémű, fa szerkezetű nyeregtetős, cserép héjalású. A vizsgált üzlet az épület utcafrontjáról megközelíthető. A belső tér egy légterű, lelakott, felújítandó műszaki állapotú. Közmű órák kiépítettek (víz, villany és gáz). A fűtés gázkonvektoros, azonban a konvektor üzemén kívüli. A falak festettek, a padozat pvc burkolattal ellátott, melyek elhasználódott, kopott állapotúak. A belmagasság 3,62 m.

A nyílászárók hagyományos üvegezésű, fa szerkezetűek, műszaki állapotuk gyenge, kívülről fém redőny kiépített.

Összességében, kerületen belül jó elhelyezkedésű, felújítandó állapotú, üzlethelyiség.

Az épület műszaki jellemzői:

Épület építési éve:	kb. 1910
Épület szintbeli kialakítása:	földszint, 1. emelet
Alapozás:	sávalapozás: kő-, vagy téglalap
Szigetelés:	falazat és padozat alatti bitumenes szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	kézi falazóelemekből épült téglafal 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:	n.a.
Felújítás tárgya:	n.a.

A belső terek műszaki jellemzői:

Belső terek felületképzése:	festett
Belső terek burkolata:	pvc
Vizes helyiségek felületképzése:	-
Vizes helyiségek burkolata:	-
Külső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső nyílászárók:	egyéb:
Belső tér fizikai állapota:	felújítandó
Fűtési rendszere:	gázkonvektor
Melegvíz biztosítása:	
Funkció:	üzlet
Belmagasság:	3,62 m
Felújítás éve:	n.a.
Felújítás tárgya:	n.a.
Egyéb:	-

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Hasznos terület [m ²]
üzlet				
üzlettér	pvc	17,65	100%	17,65
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
Összesen (kerekítve):		17,70		17,70
Alapterületek összesen (kerekítve):		18,00		18,00
Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:				18,00

Megjegyzés:

Az alapterületi méreteket az átadott alaprajz és a helyszíni felmérés alapján vettük figyelembe. Részletes helyiséglista az alaprajzon látható. Az értébecslésben az ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterülettel számoltunk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2012), 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 módokként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módokként.
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 (tiszta 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 értékéből 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:	1203 Budapest, Sebestyén utca 4. (Kossuth Lajos utca 59.) Hrsz:	Bp., XX. Ker. Köteles	Bp., XX. Ker. Nagysándor	Bp., XX. Ker. Vörösmarty
az ingatlan megnevezése:	raktár	üzlet	üzlet	üzlet
ingatlan korr. területe (m ²)	18	23	45	43
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		5 900 000	8 500 000	8 700 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2016.06	2016.06	2016.06
fajlagos alapár (Ft/m ²)		256 522	188 889	202 326
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		230 870	170 000	182 093

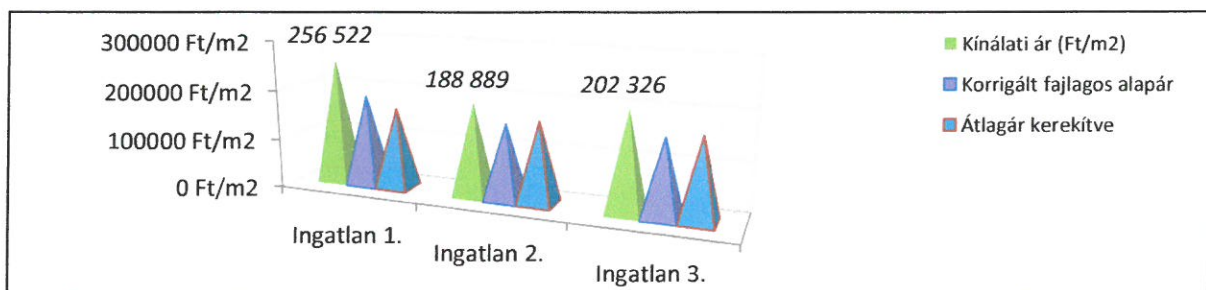
Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	jelenleg nem üzemel, teljes felújítást igénylő, vizesblokkal rendelkezik.
Ingatlan 2.	jelenleg nem üzemel, átlagos műszaki állapotban lévő, vizesblokkal ellátott üzlethelyiség.
Ingatlan 3.	Jó műszaki állapotban lévő, konvektoros fűtéssel és vizesblokkal ellátott üzlethelyiség.
Adatok forrása, dátuma:	ingatlanbazar.hu, ingatlan.com

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Műszaki szempontok:	alacsony belmagasság	0%	0%	0%
Műszaki szempontok:	műszaki állapot	-10%	-10%	-15%
Műszaki szempontok:	vizesblokk	-10%	-10%	-10%
Építészeti szempontok:	eltérő alapterület	0%	10%	10%
Telekadottságok:	eltérő fekvés	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-20%	-10%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:		184 696	153 000	154 779
Átlagár kerekítve:		164 200		
Ingatlan értéke kerekítve:		3 000 000 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:		Bp., XX. ker. Nagykőrösi	Bp., XX. ker. Erzsébetfalva	Bp., XX. ker. Nagysándor
hasznosítható terület (m ²)	18	68	41	48
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		70 000	60 000	70 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2016.06	2016.03	2016.06
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		1 029	1 463	1 458
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajt. alapár (Ft/m ² /hó)		926	1 317	1 313

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	20%	10%	10%
funkcióváltásra való alkalmasság	0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot	-5%	-5%	-10%
elhelyezkedés	10%	0%	0%
Összes korrekció:	25%	5%	0%
Korrigált fajlagos alapár:	1 158	1 383	1 313
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó)	1 280		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	18	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	1 280	
Kihasználtság:	75%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		207 360 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	5%	10 368 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	4%	8 294 Ft
Felújítási költség alap az éves bevételből (%)	5%	10 368 Ft
Egyéb költségek (%) (rendetételhez szüks. Tőke ktg.)		0 Ft
Költségek összesen:		29 030 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		178 330 Ft
Tőkésítési ráta (%)	6,5%	
Tőkésített érték:		2 743 532 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

2 700 000 Ft

azaz **Kettőmillió-hétszázézer- 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

Az ingatlan forgalmi értéke a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték 100%-os súlyozásával került meghatározásra. A vizsgált ingatlan környezetében hasonló ingatlanok bérbeadása kisebb mértékben jellemző, ezért a módszert ellenőrzésképpen számoltuk ki. A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg, amelyet az értékelési feladatban jelen esetben nem alkalmaztunk.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	3 000 000 Ft	100%	3 000 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	2 700 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				3 000 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

3 000 000 Ft
azaz **Hárommillió- Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A **CPR-Vagyoneértékelő 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 készütségben 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 bejegyzetteken 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 értékbecsélyesítő 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;

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
 Megrendelés szám: 8000004/269682/2016
 2016.06.07

BUDAPEST XX. KER.

Belterület 172387/0/A/13 helyrajzi szám

1201 BUDAPEST XX. KER. Szentgyörgyi útca 4. "felülvizsgálat alatt"
 I. RÉSZ

I. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	18	0/0	362/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 154296/1/2002/02.06.03				

1. bejegyző határozat: 154296/1/2002/02.06.03

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 154296/1/2002/02.06.03

jogcím: társasház alapító okirat módosítása

jogállás: tulajdonos

név: XX. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1201 BUDAPEST XX. KER. Kossuth tér 1.

III. RÉSZ

NEW TRADING BEJEGYZÉS

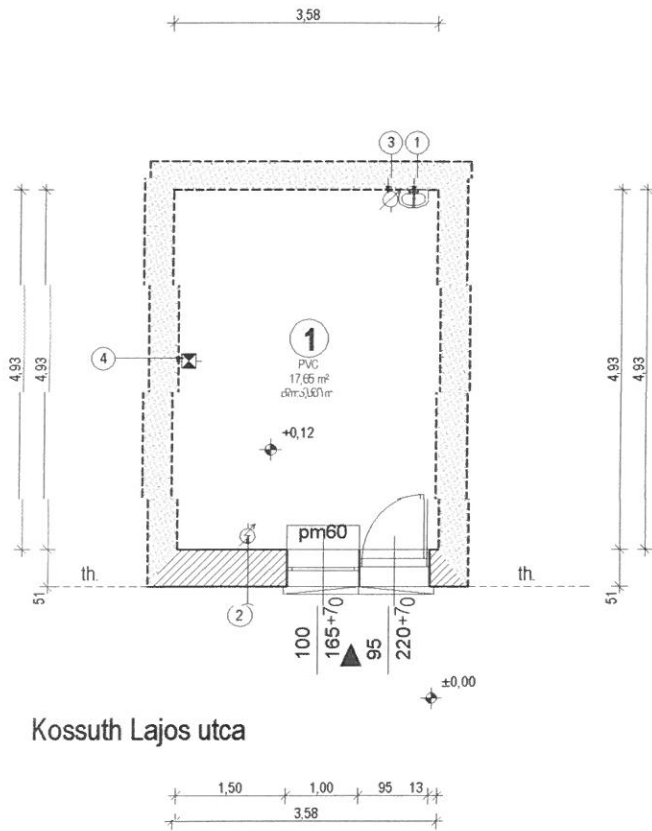
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

n hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

FELMÉRT ALAPRAJZ M 1:100



HELYISÉGLISTA:

①	ÜZLETTÉR (kerámia lap)	17,65 m ²
ÖSSZESEN:		17,65 m²

JELMAGYRÁZAT:

- ① MOSDÓ
- ② VILLANYÓRA
- ③ VÍZÓRA
- ④ GÁZÓRA

- TÉGLAFAL
- CSATLAKOZÓ ÉPÜLET

Kossuth Lajos utca

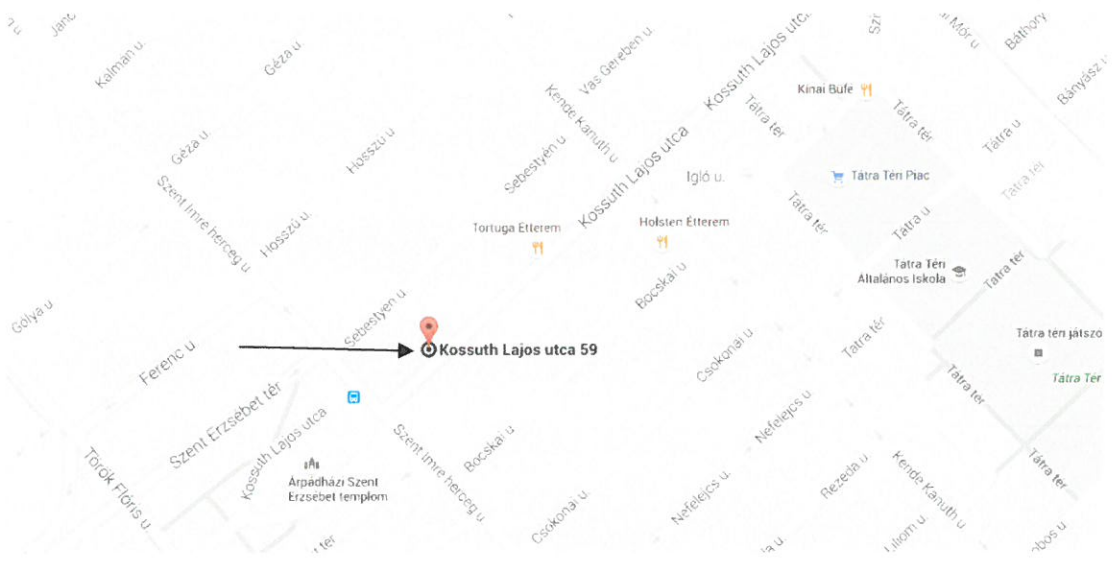
Kossuth L. u. 59
HRSZ: 172387/0/A/13

	Felmérést készítette: PESTERZSÉBET VÁROSFELJESZTŐ KFT. 1203 BUDAPEST BAROSS U. 40-42		Ügyiratszám:	
	Felmérő: Molnár István műszaki referens Pálkásné Gábor Andrea műszaki referens		Aljárás	CAD-szerkesztő Binger Áttila
	Rajz megnevezése: Felmérési alaprajz		Kelt: 2012 július	Terv típusa: Felmérési
	Cím: Budapest XX. ker Kossuth L. u. 59.		HRSZ: 172387/0/A/13	Lépték: M 1:100

FOTÓMELLÉKLET:

1203 Budapest, Sebestyén utca 4. (Kossuth Lajos utca 59). Hrsz: 172387/0/A/13

www.ertekbecselek.com



01. térkép



02. utcakép



03. utcafront



04. bejárat



05. üzlettér

FOTÓMELLÉKLET:

1203 Budapest, Sebestyén utca 4. (Kossuth Lajos utca 59). Hrsz: 172387/0/A/13

www.ertekbecselek.com



06. kézmosó, vízóra



07. villanyóra



08. gázóra



09. üzlettér