



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
1205 Budapest, Nagykőrösi út 257. Hrsz: 182544

szám alatti ingatlanról

Tárgy: *Értékbecslési szakvélemény a 1205 Budapest, Nagykőrösi út 257. Hrsz: 182544 szám alatti ingatlanról*

Megbízó: *Budapest Főváros, XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat*

Címe: *1201 Budapest, Kossuth tér 1.*

Képviseli: *Kóczyánné dr. Pohl Mónika aljegyző asszony*

Megbízott: *Pesterzsébet Városfejlesztő Kft.*

Képviseli: *Potoczky Attila ügyvezető*

Készítette: *CPR-Vagyonértékelő Kft.*

1085 Budapest, József krt. 69.

Képviseli: *Lakatos Ferenc ügyvezető*

Kelt: *Budapest, 2017. augusztus 21.*

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/tervek	x	
Statikai szakvélemény		
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Fényképfelvételek	x	
Ingtatlan 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)	: 1205 Budapest
Utca, házsám	: Nagykőrösi út 257.
Hrsz:	: 182544
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: XX. kerület Önkormányzat 1/1 hányad
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	: 442 m²
Épületek redukált hasznos alapterülete	: 58 m ²
Védettség	: nincs
Belső műszaki állapot	: gyenge
Energetikai besorolás	: na.
Közművesítettség	: teljes

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és költségalapuló módszer
Értékelés érvényessége	: 180 nap
Helyszíni szemle időpontja:	: 2017. július 26.
Értékelés fordulónapja:	: 2017. július 26.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: 13 500 000 Ft
	azaz Tizenhárommillió-ötszázezer- Ft .

Készült: 3 db eredeti példányban.

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

A megállapított érték per-, teher- és igénymentes kiürített állapotra vonatkozik, a kiürítés költségei becslésünk szerint cca. 300.000 Ft-os költséggel megoldható.

Budapest, 2017. augusztus 21.

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

1205 Budapest, Nagykőrösi út 257. Hrsz: 182544

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, a Megbízó 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, 2016) 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):	1205 Budapest, Nagykőrösi út 257.
Ingatlan címe (természetbeni):	1205 Budapest, Nagykőrösi út 257.
Helyrajzi száma:	182544
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete:	442 m ²
Tulajdonviszony:	XX. kerület Önkormányzat 1/1 hányad

Széljegy tartalma: **nincs**

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

2017-ben az ingatlanpiac emelkedése folytatódik. Azonban a különböző szegmensek különböző módon változtak. A legjobban a lakások piaca erősödött. A beruházások szintje továbbra sem érte a válság előtti szintet.

4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest főváros XX. kerületében Pesterzsébet keleti szélén, a forgalmas Nagykőrösi úton fekszik, amely egyben az M5 autópálya kivezető szakasza is. Az ingatlant szervizúton keresztül lehet megközelíteni, a kivezető szakaszt zajcsökkentő falak választják el a szervizúttól. Környezetében régi építésű lakóházak állnak, melyek műszaki állapota többségében közepes.

Tömegközlekedési ellátást BKK buszjáratai biztosítanak, a megálló közvetlen az ingatlan előtt kiépített.

Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 1.500 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:	kertvárosi lakó									
Beépíthetősége:	n.a.									
Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébet, belterület									
Beépítettség:	oldalhatáron álló									
Tájolás/lejtésviszonyok:	ÉK-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 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 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 type="checkbox"/> Villamos								
<input type="checkbox"/> Metró/HÉV	<input type="checkbox"/> Vasút	<input type="checkbox"/> Trolibusz								
<input type="checkbox"/> Komp	Egyéb:									
Kerítettség:	minden oldalról kerített, utcafront felől beton alapon fémprofil kerítéssel határolt									
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető									

4.2.5. A telek rövid leírása/az ingatlan hasznosíthatósága:

A telek sík felszínű, szabályos formájú beépített. Az épületek oldalhatáron állóak. A telek elhanyagolt, gazos, területén örökzöldek és gondozatlan gyümölcsfák is láthatóak.

Hasznosíthatóság: A Hész betartása mellett, új lakóépület fejlesztésével a legértékesebb.

4.2.6. Az épület és a lakás általános leírása

A vizsgált épület pontos építési ideje nem ismert, a stílusjegyekből és az épület állapotából ítélve az építés idejét az 1970-es évek első felére teszem. A ház hagyományos téglalap építési technológiával készült, fa nyeregtető, síkpala fedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett. Földszintes elrendezésű, a padlásfeljáró alatti részen kisméretű pince van. A vizsgált ingatlan felújítandó-gyenge, a burkolatok vegyesek, elavultak. A falak jellemzően festett és csempézett felületek. A fűtés központi gázüzemű kazánról megoldott, öntöttvas radiátorokon keresztül. A nyílászárók hagyományos fa szerkezetek.

Az épület műszaki állapota gyenge, a külső homlokzat több helyen lemállott, felvizesedett. A tető fedése sérült-hiányos, beázás sok helyen látható, ereszcatorna nem teljes és rossz állapotú. A nyílászárók előregedett-vetemedett szerkezetek.

A lakás belső lelakott, a burkolatok és felületképzések elavultak. A gépészet teljes cseréje korszerűsítése indokolt.

Összességében kertvárosi fekvésű felújítandó, vagy bontandó műszaki állapotban lévő több funkcióra alkalmas ingatlan.

Az épület műszaki jellemzői:

Épület építési éve:	cca. 1970
Épület szintbeli kialakítása:	földszint
Alapozás:	sávalapozás: kő-, vagy téglalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	kézi falazóelemekből épült téglalap anyagról
Tetőszerkezete:	faszerkezetű nyeregtető
Tetőfedés:	síkpala fedés
Épület homlokzata:	vakolt és színezett
Épület fizikai állapota:	felújítandó
Felújítás éve:	na.
Felújítás tárgya:	na.

A belső terek műszaki jellemzői:

Belső terek felületképzése:	festett, csempe
Belső terek burkolata:	pvc, cementlap, hajópadló
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe, festett
Vizes helyiségek burkolata:	simított beton
Külső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső tér fizikai állapota:	gyenge
Fűtési rendszere:	központi gázkazán
Melegvíz biztosítása:	egyéb:
Funkció:	funkció nélküli
Belmagasság:	2,9 m
Felújítás éve:	n.a.
Felújítás tárgya:	n.a.
Egyéb:	Az épület lakatlan, a gépészet elavult, a műszaki állapota gyenge.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Hasznos terület [m ²]
lakás				
szoba	hajópadló	15,88	100%	15,88
nappali	hajópadló	18,22	100%	18,22
előtér	pvc	3,29	100%	3,29
fürdőszoba	simított beton	4,06	100%	4,06
konyha	cementlap	9,31	100%	9,31
padlásfeljáró	simított beton	4,42	100%	4,42
pince	földes	13,35	20%	2,67
				0,00
Összesen (kerekítve):		68,50		57,90
melléképület				
tároló	homok	2,03	0%	0,00
tároló	simított beton	8,44	0%	0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
Összesen (kerekítve):		10,47		0,00
Alapterületek összesen (kerekítve):		79,00		58,00
Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:				58,00

Megjegyzés:

Az alapterületi méreteket a rendelkezésre álló alaprajz, valamint a helyszíni felmérés alapján vettük figyelembe.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2012, 2016), 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.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

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 újrakepítési 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 javíthatóak 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:	1205 Budapest, Nagykőrösi út 257. Hrsz: 182544	Bp., XX. Pacsirtatelep	Bp., XX. Gubacsipuszta	Bp., XX., Vörösmarty
az ingatlan megnevezése:	lakóház, udvar, gazdasági ép.	csh	csh	csh
ingatlan korr. területe (m ²)	58	42	70	40
telek területe (m ²)	442	305	475	305
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		13 500 000	16 300 000	11 500 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2017.08	2017.08	2017.08
fajlagos alapár (Ft/m ²)		321 429	232 857	287 500
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		289 286	209 571	258 750

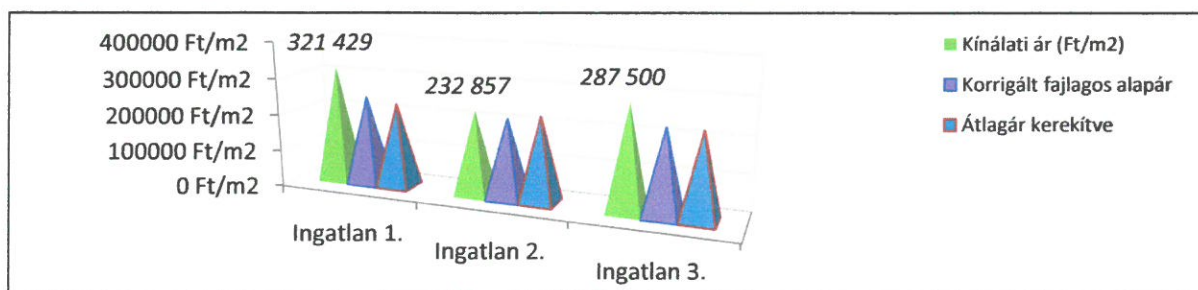
Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Felújítandó műszaki állapotban lévő, gázkonvektoros 1 szoba elosztású, önálló családi ház. Ingatlan.com/23456606
Ingatlan 2.	Felújítandó műszaki állapotban lévő, gázkonvektoros 2+1 szoba elosztású, önálló családi ház, melléképületekkel. Ingatlan.com/23007846
Ingatlan 3.	Felújítandó műszaki állapotban lévő, gázkonvektoros 1 szoba elosztású, osztatlan közös tulajdonban álló családi ház. Ingatlan.com/23456594
Adatok forrása, dátuma:	ingatlan.com

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Műszaki szempontok:	épület állapota	-10%	-5%	0%
Műszaki szempontok:	belső műszaki állapot	0%	-5%	-5%
Műszaki szempontok:	fűtés	0%	0%	0%
Építészeti szempontok:	eltérő alapterület	-10%	5%	-10%
Telekadottságok:	telek területe	5%	0%	5%
Telekadottságok:	melléképületek	0%	10%	0%
Összes korrekció:		-15%	5%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:		245 893	220 050	232 875
Átlagár kerekítve:		232 900		
Ingatlan értéke kerekítve:		13 500 000 Ft		

Az összehasonlító adatok grafikus megjelenítése korrekció előtt és korrekció után:



Értékmeghatározás költségalapú módszerrel**Telek értékének számítása:**

Értékmódosító tényezők megnevezései	Értékelt ingatlan	Összehasonlító telekingatlan 1.	Összehasonlító telekingatlan 2.	Összehasonlító telekingatlan 3.
az ingatlan címe:	1205 Budapest, Nagykőrösi út 257.	XX., Mártonffy utca	XX., Előd utca	XX., Gubacsipuszta
telekingatlan területe (m ²)	442	680	730	214
kínálat K / tényleg. adásvétel T		K	K	T
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		19 500 000	22 730 000	6 300 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2017.08	2017.08	2016.09
fajlagos alapár (Ft/m ²)		28 676	31 137	29 439
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	0%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		25 809	28 023	29 439

Összehasonlításhoz vett adatok rövid leírása:

1. adat:	Pesterzsébeten, összközműves telek, 3 lakásos th. Építésére alkalmas terület, jó közlekedéssel
2. adat:	3 lakásos th. Építésére alkalmas, víz, gáz közműves sík, üres építési telek.
3. adat:	Keskeny utcafronttal, víz, villany közművekkel rendelkező lakóövezeti telek, bontandó épülettel.

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
meglévő közművek	0%	5%	5%
eltérő méret	0%	0%	0%
elhelyezkedés	0%	-5%	-5%
telekadottságok	0%	-5%	-5%
bontandó épület	0%	0%	5%
Összes korrekció:	0%	-5%	0%
Korrigált fajlagos alapár:	25 809	26 622	29 439
Átlagár kerekítve:	27 300		
Telekingatlan értéke kerekítve:	12 100 000 Ft		

Épület értékének számítása:

Felépítmény(ek)	nettó területe [m ²]	építési ktg nettó területre [Ft/m ²]	avulások				pótlási érték
			fizikai	erkölcsi	külső	piaci	
lakás	68,5	125 000 Ft	50%	10%	20%	1 712 500 Ft	
melléképület	10,5	120 000 Ft	0%	100%	0%	0 Ft	
	0					0 Ft	
Épület értéke összesen kerekítve:	79					1 700 000 Ft	

Az ingatlan költségalapú módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

13 800 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-nyolcszázézer- Ft .

Megjegyzés:

Az építési költségek a költségbecslési segédlet adatai alapján kerültek meghatározásra.

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

Az ingatlan forgalmi értéke a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték alapján került meghatározásra. Lakóingatlanok esetében a hozamszámítás elvű értékelési módszer nem tükrözi megfelelően a piaci-forgalmi értéket, jellemzően alulértékelést eredményez és a telekértékkel sem kalkulál, ezért a hozamszámításon alapuló módszert nem alkalmaztuk. A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan kalkulált újraellátási költsége alapján adja meg, viszont ez a módszer kitér a telek értékére is, ezért a módszert ellenőrző módszerként alkalmaztuk.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	13 500 000 Ft	100%	13 500 000 Ft
Ingatlan értéke költség alapú módszerrel:	ellenőrző módszer	13 800 000 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozam alapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				13 500 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

13 500 000 Ft

azaz **Tizenhárommillió-ötszáz 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 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 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 értékbecslő befolyásoló 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 rendeltetés szerű 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;

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: 8000004/342931/2017

2017.07.20

Szektor : 61

BUDAPEST XX.KER.

Belterület 182544 helyrajzi szám

1205 BUDAPEST XX.KER. Nagykörösi út 257. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv. k.fill.
- Kivett lakóház, utivar, gazdasági épület	0	442	0.00		

II.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 64720/1/2017/17.03.03

jogcím: öröklés

utalás: II /1, II /3.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XX.KERÜLET PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATA

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

III.RÉSZ

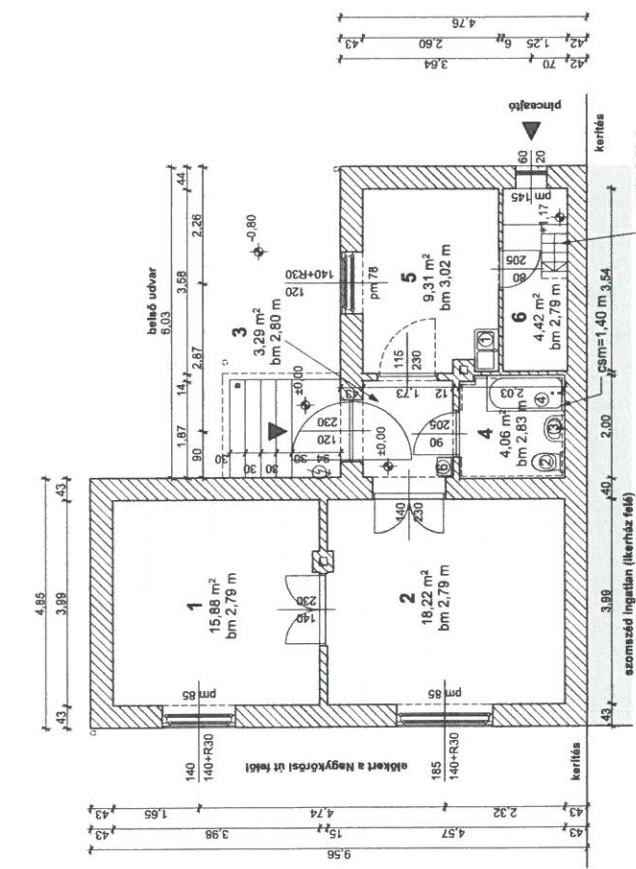
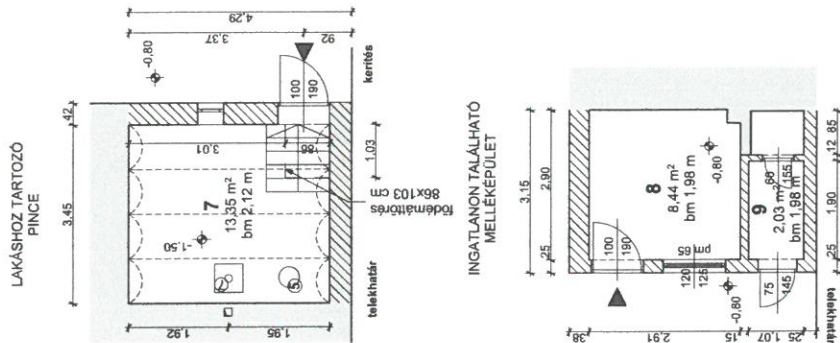
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik



Felmért alaprajz
m=1:100



JELMAGYARAZAT:

1	SZOBA	15,88 m ²	hajópadló	MOSOGATÓ	1
2	NAPPALI	18,22 m ²	lam.parketta	WC	2
3	ELŐTER	3,29 m ²	pvc	MOSDÓ	3
4	FÜRDŐSZOBA	4,06 m ²	sim.beton	FÜRDŐKÁD	4
5	KONYHA	9,31 m ²	kerámia	BOJLER	5
6	PADLÁSFELJÁRÓ	4,42 m ²	sim.beton	GAZKAZÁN	6
7	ÖSSZESEN:	55,18 m ²		VILLANYORA	7
8	LAKÁSHOZ TARTOZÓ PINCE	13,35 m ²	döngölt föld	TÉGLA	8
9	ÖSSZESEN:	68,53 m ²		MEGLÉGYEZÉS:	9

A ±0.00 a bejárat előtti tornác padlószíjja a villanyóra a bejárat mellett található

HÁZ HELYSÉGSÚGATA

1	SZOBA	15,88 m ²
2	NAPPALI	18,22 m ²
3	ELŐTER	3,29 m ²
4	FÜRDŐSZOBA	4,06 m ²
5	KONYHA	9,31 m ²
6	PADLÁSFELJÁRÓ	4,42 m ²
7	ÖSSZESEN:	55,18 m ²
8	LAKÁSHOZ TARTOZÓ PINCE	13,35 m ²
9	ÖSSZESEN:	68,53 m ²

LAKÁSHOZ TARTOZÓ MELLEKÉPÜLET HELYSÉGSÚGATA

8	TÁROLÓ	2,03 m ²
9	TÁROLÓ	8,44 m ²
ÖSSZESEN:		10,47 m ²

Budapest XX. ker. Nagykörösi út 257.
HRSZ: 182544

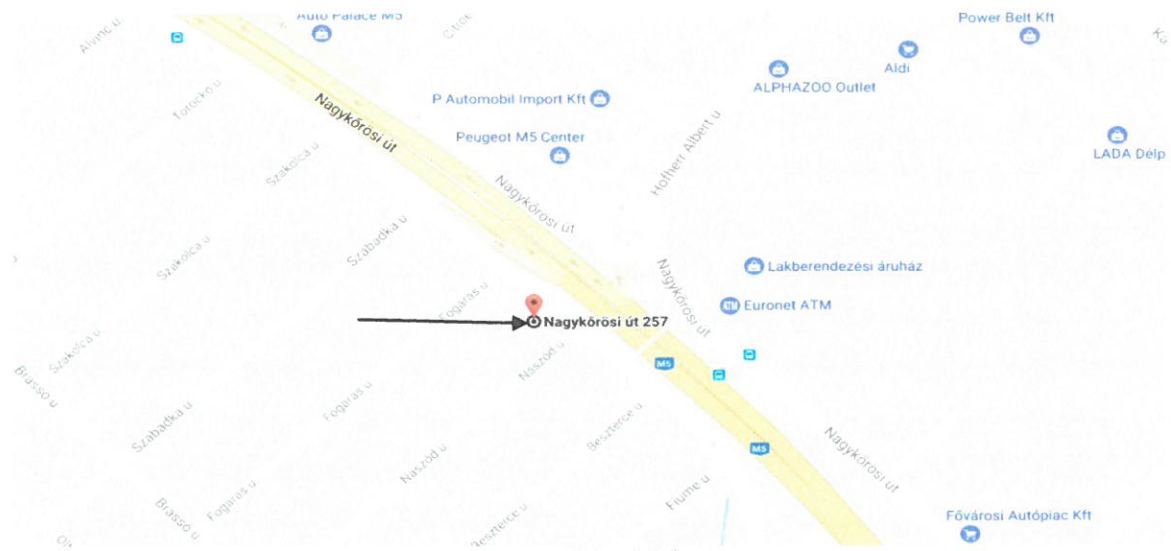
Felmérési kézirata:	PESTERZSÉBET VÁROSFELJESZTŐ KFT. 1203 BUDAPEST BAROSS UTCA 40-42.	Ügyvétel szám:
Felmérő:	Grózné Andree műszaki referens Kroh Dávid műszaki referens	Alkírás:
Rajz Megnevezése:	Felmérési alaprajz	CAO szerkesztő: Baku Barabán
Cím:	Budapest XX. ker. Nagykörösi út 257.	Kelt:
		Tev. (júna):
		Felmérési M. 1:100



FOTÓMELLÉKLET:

1205 Budapest, Nagykőrösi út 257. Hrsz: 182544

www.ertekbecselesek.com



01. térkép



02. utcakép



03. utcafront



04. homlokzat



05. tető, ereszcatorna

FOTÓMELLÉKLET:

1205 Budapest, Nagykőrösi út 257. Hrsz: 182544

www.ertekbecselek.com



06. homlokzat



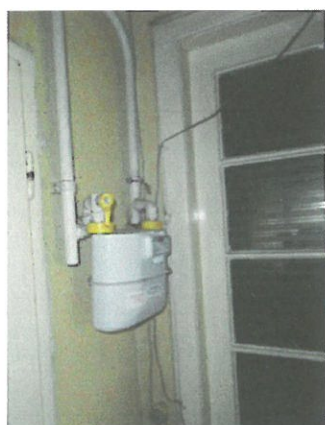
07. bejárat



08. konyha



09. konyha



10. gázóra



11. fürdőszoba

FOTÓMELLÉKLET:

1205 Budapest, Nagykőrösi út 257. Hrsz: 182544

www.ertekbecselek.com



12. fürdőszoba



13. szoba



14. szoba



15. szoba



16. szoba



17. melléképület