



2937/2016/VA

abs.
2016 SZEPT 22.
Kibek

PESTERZSÉBETI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
VA-17028	2016. 05. 22. érkezett
2016. 05. 22.	
Előadó	Buzsák

2016 SZEPT 27. Kibek

Pesterzsébet Városfejlesztő Kft.
ménckirlet
1203 Budapest, Baross u. 40-42.
Telefon: (06-1) 284-7064
Honlap: www.pvf.hu
E-mail: varosfejleszto@pvf.hu

Értébecslési szakvélemény

a

1201 Budapest, Pacsirta utca 17. Hrsz: 178603

szám alatti ingatlanról

Tárgy: *Értébecslési szakvélemény a a1201 Budapest, Pacsirta utca 17. Hrsz: 178603 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: *Ádovics Lászlóné ügyvezető*

Készítette: *CPR-Vagyonértékelő Kft.*

1085 Budapest, József krt. 69.

Képviseli: *Lakatos Ferenc ügyvezető*

Kelt: *Budapest, 2016. augusztus 25., csütörtök*

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	
Övezeti besorolás		-
Használatbavételi engedély		
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)	: 1201 Budapest
Utca, házszám	: Pacsirta utca 17.
Hrsz:	: 178603
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett lakóház, udvar
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakóház

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: XX. Ker. Önkormányzat 1/1
Forgalomképesség értékelése	: korlátozottan forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékesíthetőség	: 360 napon túli
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték megállapítása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

A telek mérete	: 267 m ²
Épületek redukált hasznos alapterülete	: 50 m ²
Védettség	: nincs
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Energetikai besorolás	: -
Közművesítettség	: teljes

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és költségalapuló módszer
Értékelés érvényessége	: 2017. február 21.
Helyszíni szemle időpontja:	: 2016. augusztus 25.
Értékelés fordulónapja:	: 2016. augusztus 25.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: 10 700 000 Ft azaz Tízmillió-hétszázezer- 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. augusztus 25.


Leveleki Tünde
 ingatlan-értékelő
 Nyilvántartási szám: 06183/2010.

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Pesterzsébet Önkormányzat**

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

1201 Budapest, Pacsirta utca 17. Hrsz: 178603

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, ingatlanvagyon-értékelő**

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbecsítő 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, Pacsirta utca 17. Hrsz: 178603**

Ingatlan címe (természetbeni): **1201 Budapest, Pacsirta utca 17. Hrsz: 178603**

Helyrajzi száma: **178603**

Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint): **kivett lakóház, udvar**

Jelenlegi hasznosítása: **lakóház**

Tulajdoni lap szerinti telek mérete : **849 m²**

Tulajdonviszony: **XX. Ker. Önkormányzat 1/1**

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

2016-ban az ingatlanpiac emelkedése jellemző. 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. kerület Pesterzsébet déli részén, Pacsirtatelep városrészén, a Pacsirta utcában, csendes, kertvárosias lakóövezetben fekszik. Az ingatlan környezete jellemezően családi házas övezet, az épületek építési kora, műszaki, esztétikai állapota változó, ezzel együtt az utcakép rendezett. Tömegközlekedési ellátást a BKK busz és villamos járatai biztosítanak a megállók 200 méterre elérhető.

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:	kertvárosi lakó
Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébet déli részén
Beépítettség:	oldalhatáron álló
Tájolás/lejtésviszonyok:	DK-i utcafronti tájolású, közel 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 <input type="checkbox"/> Egyéb:
Kerítettség:	kerített
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

4.2.5. A telek rövid leírása/az ingatlan hasznosíthatósága:

A telek szabályos téglalap alakzatú köztelek, a közterülettel - Pacsirta utca - DK-i határával csatlakozik. Az épület a földterület utcafronttól távolabb eső részén került kialakításra, oldalhatáron álló. A telek területe körbe kerített, beton alapzaton drótfonatos kerítéssel. A telek füvesített, dísznövényekkel beültetett, közepesen gondozott.

Hasznosíthatóság:

Az ingatlan jellegéből kifolyólag a jelenlegi hasznosítás megtartása, azaz lakóházként történő hasznosítása a legoptimálisabb.

4.2.6. A felépítmény általános leírása

A vizsgált felépítmény kb. 1920-ban épült, mészhomok téglá függőleges tartószerkezetű, magas tetős, cserépfedéses 1 lakásos, földszintes lakóház. A tető műszaki állapota felújítandó. A homlokzat színezett, vakolt.

A lakás összkomfortos, átlagos belmagasságú, 1,5 szobás. Fűtését központi kazán biztosítja, lemeziadiátoros hő leadókkal. A meleg vizet villanybojler biztosítja. A homlokzati nyílászárók hagyományos üvegezésű, fa tokozatú ablakok és fa bejárati ajtó. Az aljzatburkolatok parketta, laminált parketta, linóleum és kőburkolat. Az alaprajzi elrendezés korszerűtlen, a konyha-étkező és előszoba egy légtérben van, a fürdőszoba- WC-kazánház ebből a helyiségből nyílik. A lakószobák is egymásba nyílnak, a hálószoba szűk fedett tárolóra szellőzik.

Összességében településen belül átlagos elhelyezkedésű, felújítandó műszaki állapotú lakóház.

Az épület műszaki jellemzői:

Épület építési éve:	1920
Épület szintbeli kialakítása:	földszintes
Alapozás:	sávalapozás: kő-, vagy téglalap
Szigetelés:	nincs szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	kézi falazóelemekből épült kő anyagból
Vízszintes teherhordó szerkezet:	fafödém: csapos-, vagy borított gerendás
Tetőszerkezete:	faszerkezetű nyeregtető
Tetőfedés:	cserépfedés és lapostető
Épület homlokzata:	vakolt és színezett
Épület fizikai állapota:	felújítandó
Felújítás éve:	n.a.
Felújítás tárgya:	n.a.

A belső terek műszaki jellemzői:

Belső terek felületképzése:	festett
Belső terek burkolata:	PVC, parketta, laminált parketta
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe
Vizes helyiségek burkolata:	kő
Külső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső tér fizikai állapota:	felújítandó
Fűtési rendszere:	szilárd tüzelésű és gázüzemű kazán
Melegvíz biztosítása:	villanybojler
Funkció:	lakás
Belmagasság:	átlagos
Felújítás éve:	n.a.
Felújítás tárgya:	-
Egyéb:	-

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Hasznos terület [m ²]
Lakóépület				
szoba		16,00	100%	16,00
félszoba		11,00	100%	11,00
előszoba-konyha		10,00	100%	10,00
fürdőszoba-WC		6,50	100%	6,50
tároló		13,00	50%	6,50
Összesen (kerekítve):		56,50		50,00
Alapterületek összesen (kerekítve):		57,00		50,00
Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:				50,00

Megjegyzés:

Az alapterületi méreteket az átadott alaprajz és a helyszíni felmérés alapján 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 becstérték. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklások, 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 (tisztá 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, Pacsirta utca 17. Hrsz: 178603	20. kerület, Királyhágó utca	20. kerület, Pacsirtatelep	20. kerület, Pacsirtatelep
az ingatlan megnevezése:	lakóház	családi ház	családi ház	családi ház
ingatlan korr. területe (m ²)	50	45	56	60
telek területe (m ²)	267	276	360	300
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		9 600 000	13 500 000	15 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2016.08	2016.07	2016.07
fajlagos alapár (Ft/m ²)		213 333	241 071	265 000
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		192 000	216 964	238 500

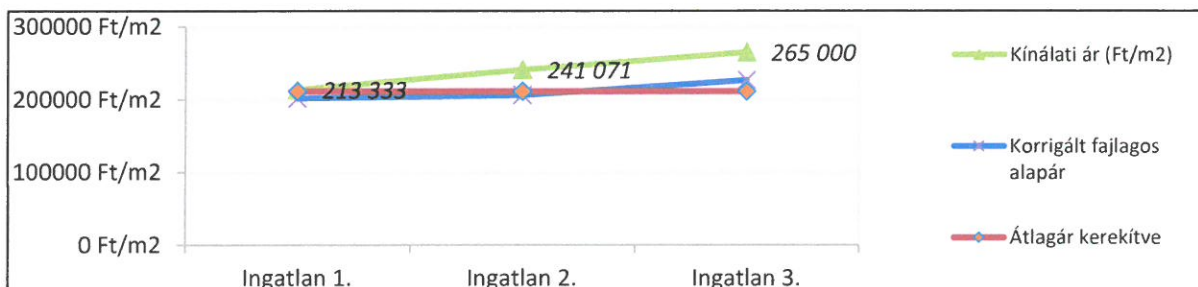
Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Összkomfortos, földszintes, cirkófűtéses, felújítandó családi ház.
Ingatlan 2.	Összközműves telken 1960-ban épült, gáz konvektor fűtésű, felújítandó állapotú, bővíthető családi ház
Ingatlan 3.	Összközműves telken földszintes, felújítandó állapotú családi ház
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	0%	0%	0%
Telekadottságok:	telek méret	0%	-5%	0%
Építészeti szempontok:	eltérő alapterület	0%	0%	0%
Telekadottságok:	eltérő fekvés	5%	0%	-5%
Telekadottságok:		0%	0%	0%
Telekadottságok:	osztatlan közös tulajdon	0%	0%	0%
Összes korrekció:		5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		201 600	206 116	226 575
Átlagár kerekítve:		211 400		
Ingatlan értéke kerekítve:		10 600 000 Ft		

Az összehasonlító adatok grafikus megjelenítése korrekció előtt és korrekció után:



Értékmeghatározás költségalapú módszerrelTelek értékének számítása:

Értékmódosító tényezők megnevezései	Értékelt ingatlan	Összehasonlító telekingatlan 1.	Összehasonlító telekingatlan 2.	Összehasonlító telekingatlan 3.
az ingatlan címe:	1201 Budapest, Pacsirta utca 17.	20. kerület, Pacsirtatelep	20. kerület, Székelyhid utca	20. kerület, Pacsirtatelep
telekingatlan területe (m ²)	267	540	338	420
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		16 000 000	11 200 000	14 800 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2016.08	2016.08	2016.08
fajlagos alapár (Ft/m ²)		29 630	33 136	35 238
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-15%	-15%	-15%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		25 185	28 166	29 952

Összehasonlításhoz vett adatok rövid leírása:

1. adat:	Összközműves építési telek bontandó épülettel.
2. adat:	Közművesítendő, lakóövezeti üres telek.
3. adat:	30%-ban beépíthető, rendezett, üres telek. A telken villany, csatorna, fűtő kút található, az utcában a háztól 20 lépésnyire a gáz.

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
meglévő közművek	0%	10%	3%
eltérő méret	5%	0%	0%
elhelyezkedés	0%	0%	0%
bontandó épület	10%	0%	0%
Összes korrekció:	15%	10%	3%
Korrigált fajlagos alapár:	28 963	30 982	30 851
Átlagár kerekítve:	30 300		
Telekingatlan értéke kerekítve:	8 100 000 Ft		

Épület értékének számítása:

Felépítmény(ek)	nettó területe [m ²]	építési ktg nettó területe [Ft/m ²]	avulások				pótlási érték
			fizikai	erkölcsi	külső	piaci	
Lakóépület	50,0	180 000 Ft	30%	25%	10%	3 150 000 Ft	
Épület értéke összesen kerekítve:	50					3 200 000 Ft	

Az ingatlan költségalapú módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

11 300 000 Ft

azaz Tizenegymillió-háromszázezer- Ft .

Megjegyzés:

Az építési költségek a költségbecslési segédlet adatai alapján kerültek meghatározásra.

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

Az érték meghatározásához a piaci adatokon alapuló összehasonlító elemzéses módszert, valamint a költségszámítás elvű értékelési módszert, mint fő módszert alkalmaztam. A költségszámítás elvű értékelési módszer kevésbé tükrözi megfelelően a piaci értéket, ezért a módszer által kapott értéket a végső érték kialakításánál 20%-os súlyozással vettem figyelembe. A hozam alapú módszer lakóingatlanok esetében nem tükrözi megfelelően a piaci értéket, jellemzően alulértékelés eredményez és a telekértékkel sem kalkulál, ezért ezt a módszert nem alkalmaztam.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	10 600 000 Ft	80%	8 480 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	fő módszer	11 300 000 Ft	20%	2 260 000 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				10 700 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

10 700 000 Ft

azaz **Tízmillió-hétszázézer- 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 beszerezhetőek, 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;

Nem hiteles tulajdoni lap

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: 8000004/361686/2016

2016.08.03

BUDAPEST XX.KER.

Szektor : 61

Belterület 178603 helyrajzi szám

1201 BUDAPEST KK.KER. Pacsirta utca 17.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
----------------------------------------------------	-------	------------------	----------------------	--------------------------------------------------

- Kivett lakóház, udvar

0

267

0.00

II.RÉSZ

12. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 269156/1/1999/99.10.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

FOTÓMELLÉKLET:

1201 Budapest, Pacsirta utca 17.

wwwingatlanerteke.hu



01. térkép



02. utcakép



03. gépkocsi beálló



04. telek - előkert



05. épület homlokzat

FOTÓMELLÉKLET:

1201 Budapest, Pacsirta utca 17.

www.ingatlanerteke.hu



06. telek - oldalkert



07. telek - oldalkert



08. telek - előkert



09. konyha



10. szoba 1.



11. szoba 1.

FOTÓMELLÉKLET:

www.ingatlanerteke.hu

1201 Budapest, Pacsirta utca 17.



12. szoba 2.



13. előszoba - konyha



14. fűtés



15. fürdőszoba



16. kazán



17. villanybojler