



Pesterzsébet Városfejlesztő Kft.

1203 Budapest, Baross u. 40-42.

Telefon: (06-1) 284-7064

Honlap: www.pvf.hu

E-mail: varosfejleszto@pvf.hu

2017 ÁPR 25. *K*

Értékbecslési szakvélemény

a

1203 Budapest, Lajtha László utca 16-20. III/48.

Hrsz: 170224/12/A/48

szám alatti ingatlanról

VA-9973/3/2017	2017 ÁPR. 25
2017 ÁPR. 25	<i>ab</i>
<i>Pabaly</i>	

Tárgy: *Értékbecslési szakvélemény a 1203 Budapest, Lajtha László utca 16-20. III/48. Hrsz: 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, 2017. április 19., szerda

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	<input checked="" type="checkbox"/>	nem hiteles
Környezetvédelmi nyilatkozat	<input type="checkbox"/>	nem vélelmezhető
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>	

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, házsám	: Lajtha László utca 16-20. III/48.
Hrsz:	: 170224/12/A/48
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: lakás
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: XX. kerület Önkormányzat 1/1
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékesíthetőség	: 90-180 nap
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték megállapítása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete	: 58 m²
Védettség	: nincs
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Energetikai besorolás	: na.
Komfortfokozat	: összkomfortos

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékelés érvényessége	: 180 nap
Helyszíni szemle időpontja:	: 2017. április 12.
Értékelés fordulónapja:	: 2017. április 12.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: 11 700 000 Ft
	azaz Tizenegymillió-hétszáz ezer- 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, 2017. április 19.



Leveleki Tünde
ingatlanértékelő

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:

1203 Budapest, Lajtha László utca 16-20. III/48. Hrsz: 170224/12/A/48

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) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők: bérlő, Ingatlanértékelő

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):	1203 Budapest, Lajtha László utca 16-20. III/48.
Ingatlan címe (természetbeni):	1203 Budapest, Lajtha László utca 16-20. III/48.
Helyrajzi száma:	170224/12/A/48
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	lakás
Jelenlegi hasznosítása:	lakás
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete:	58 m ²
Tulajdonviszony:	XX. kerület 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 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 központhoz közeli területén, "Pacsirtatelep" városrészben, a Lajtha László utcában, lakótelepi környezetben fekszik. Környezetében jellemzően többemeletes lakóházak állnak, telepszerű elrendezésben, a terület laza beépítettségű.

Tömegközlekedési ellátást a BKK villamos és buszjáratai biztosítanak, a megállók kb. 150-500 méterre elérhetők.

Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 500 méteren belül elérhetőek.

4.2.3. Az ingatlan közművesítettsége, technikai felszereltsége:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat

4.2.4. A telek általános jellemzői

Övezeti besorolása:	telepszerű lakó		
Beépíthetősége:	n.a.		
Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébeti lakótelep (Erzsébetfalva)		
Beépítettség:	szabadonálló	telepszerű	
Tájékozás/lejtésviszonyok:	DK-i és ÉK-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:	
Kerítettség:	kerítetlen		
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető		

4.2.5. A telek rövid leírása/az ingatlan hasznosíthatósága:

Az ingatlan Budapest főváros XX. kerületében Pesterzsébet központhoz közeli területén, "Pesterzsébeti lakótelep" városrészben, a Lajtha László utcában, telepszerű lakóövezetben fekszik. A telek összközműves, sík felszínű, szabálytalan formájú beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 65%. A telken egy nagyobb épület együttes áll, több lépcsőházzal, körbeölelnek egy nagyobb parkszerű zöld területet. Jelen értékelésben az 16-20. számú épület 3. emeleti 48-as számú lakás értékét vizsgáljuk. Az épület átlagos, korának megfelelő műszaki és esztétikai állapotú, felújítása javasolt. A vizsgált lakás az 4. emeletes épület 3. emeletén található, bérleti konstrukcióban hasznosított. Műszaki és esztétikai állapota felújítandó.

Hasznosíthatóság:

A jelenlegi funkció megtartása a legoptimálisabb.

4.2.6. Az épület és a lakás általános leírása

A vizsgált épület építési ideje nem ismert, a stílusjegyekből és az épület állapotából ítélve az építés idejét a '60-es évekre teszem. A lakóház csúsztatott zsalus építési technológiával készült, lapos tetős kivitelben. Homlokzata színezett, a festék kisebb területen lepergett, hiányos. Alagsor, földszint és 4 emelet szintbeli kialakítású szinteltolódásos, soklakásos társas lakóház. A lakások bejárata a nyitott függőfolyosókról közelíthetőek meg.

A vizsgált lakás az épület 3. emeletén található. Villany, víz önálló mérőórákkal rendelkezik, belmagassága 2,66 m. Helyiségei: előszoba, konyha, étkező, WC, fürdőszoba, közlekedő (gardrób) és 2 db. lakószoba + cca. 8 m² erkély. Fűtését és meleg vízellátását távhőszolgáltatás biztosítja, lemezzradiátoros és öntöttvas radiátoros hő leadással, melyek hőmennyiségmérőkkel felszereltek. A lakószoba ablaka az épületek közti parkra néz, benapozottsága jó, tájolása Ny-i. A homlokzati nyílászárók Tessauer típusú hagyományos üvegezésű, fa tokozatú ablakok és erkélyajtó és faszerkezetű bejárati ajtó. A lakás felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.

Az épület műszaki jellemzői:

Épület építési éve:	60-es évekre tehető
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 4 emelet
Alapozás:	sávalapozás: beton-, vagy vasbetonalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	csúszózsalus öntöttfalas szerkezet
Tetőszerkezete:	lapostető
Tetőfedés:	bit. lemez fedés
Épület homlokzata:	egyéb: színezett
Épület fizikai állapota:	átlagos
Felújítás éve:	az egyik lépcsőház és a folyosók felújítása folyamatban
Felújítás tárgya:	na.

A belső terek műszaki jellemzői:

Belső terek felületképzése:	festett, festhető fűrészesporos tapéta, tapéta
Belső terek burkolata:	laminált parketta, linóleum, szőnyegpadló
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe, festett
Vizes helyiségek burkolata:	linóleum, kerámia járólap
Külső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső tér fizikai állapota:	felújítandó
Fűtési rendszere:	távhő szolgáltatás
Melegvíz biztosítása:	távhő szolgáltatás
Funkció:	lakás
Belmagasság:	2,66 m
Felújítás éve:	n.a.
Felújítás tárgya:	n.a.
Egyéb:	ázás nyomok a mennyezeten

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 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 hátralevő 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 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, Lajtha László utca 16-20. III/48. Hrsz: 170224/12/A/48	XX., Lajtha László utca	XX., Lajtha László utca	XX., Pesterzsébeti lakótelep
az ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
ingatlan korr. területe (m ²)	58	58	48	57
kínálat K /tényl.adásvétel T		T	T	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		12 900 000	12 800 000	14 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2017.01	2017.02	2017.04
fajlagos alapár (Ft/m ²)		222 414	266 667	261 404
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		200 172	240 000	235 263

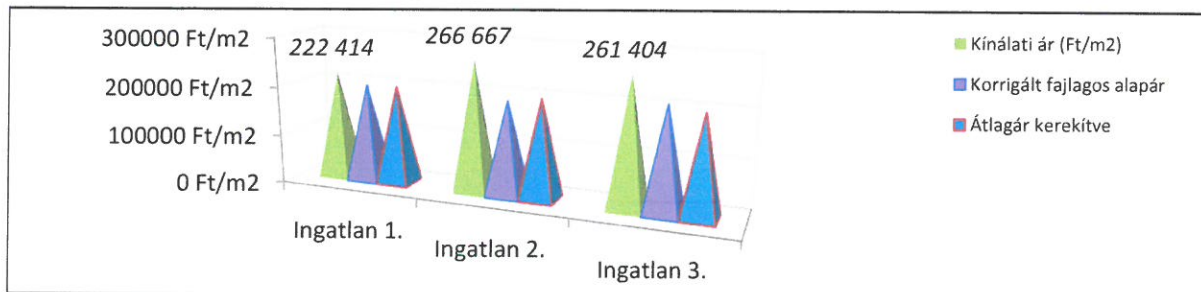
Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	4 emeletes csúsztatott zsalus épület 4. emeletén, erkélyes, összkomfortos, közepes állapotú lakás.
Ingatlan 2.	10 emeletes épület legfelső szintjén, panorámás fekvésű, távfűtéses, közepes állapotú lakás.
Ingatlan 3.	Lift nélküli, csúsztatott zsalus épület 2. emeletén, távfűtéses, közepes állapotú lakás.
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:	épület állapota	0%	0%	0%
Műszaki szempontok:	műszaki állapot	-5%	-5%	-10%
Építészeti szempontok:	épületen belüli elhelyezkedés	5%	0%	0%
Építészeti szempontok:	eltérő alapterület	0%	-5%	0%
Telekadottságok:	eltérő fekvés	0%	-10%	0%
Telekadottságok:	elhelyezkedés	0%	0%	0%
Összes korrekció:		0%	-20%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:		200 172	192 000	211 737
Átlagár kerekítve:		201 300		
Ingatlan értéke kerekítve:		11 700 000 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:	1203 Budapest, Lajtha László utca	XX., Pesterzsébeti lakótelep	XX., Pesterzsébeti lakótelep	XX., Lajtha László utca 10-14.
hasznosítható terület (m ²)	58	48	50	58
kínálat K / tényl.adásvétel T		T	T	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		90 000	95 000	110 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2017.01	2017.01	2017.04
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		1 875	1 900	1 897
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m ² /hó)		1 688	1 710	1 707

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	0%	0%	0%
építés ideje	0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot	-15%	-10%	-20%
fűtés	0%	0%	0%
Összes korrekció:	-15%	-10%	-20%
Korrigált fajlagos alapár:	1 434	1 539	1 366
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó)	1 450		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m2):	58	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	1 450	
Kihasználtság:	70%	
<i>Becsült bérleti díj:</i>		84 100 Ft/hó
Figyelembe vehető éves bevétel:		706 440 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	5%	35 322 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	4%	28 258 Ft
Felújítási költség alap az éves bevételből (%)	10%	70 644 Ft
Egyéb költségek (%) (rendetételhez szücs. Tőke ktg.)		0 Ft
Költségek összesen:		134 224 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		572 216 Ft
Tőkésítési ráta (%)	8,0%	
Tőkésített érték:		7 152 705 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

7 200 000 Ftazaz **Hétmillió-kettőszázezer- 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. 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 ellenőrző számításként vettük figyelembe. A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg, amelyet az értékelési feladatban jelen esetben nem alkalmazunk.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	11 700 000 Ft	100%	11 700 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	7 200 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				11 700 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

11 700 000 Ft

azaz **Tizenegymillió-hétszázezer- 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 készületségben 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 vizsgálatnál nem észlelhető értékbecslés 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 rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét, valamint az általános forgalmi adót (kivéve a lakóingatlanokat);
- 7/ a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- 8/ az értékelés effektív időpontjától eltelt idő, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;

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: 8000004/153173/2017

2017.03.29

BUDAPEST XX. KER.

Belterület 170224/12/A/48 helyrajzi szám

1203 BUDAPEST KK.KER. Lajtha László utca 16-20. 3. emelet. ajtó:48.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Éél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

Lakás	58	1 / 1	129/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999990/1999/				

2. bejegyző határozat: 231356/1993/1993.11.30

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott felhalmozások.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 231356/1993/1993.11.30

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XX. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1201 BUDAPEST XX. KER. Kosuth tér 1

III. RÉSZ

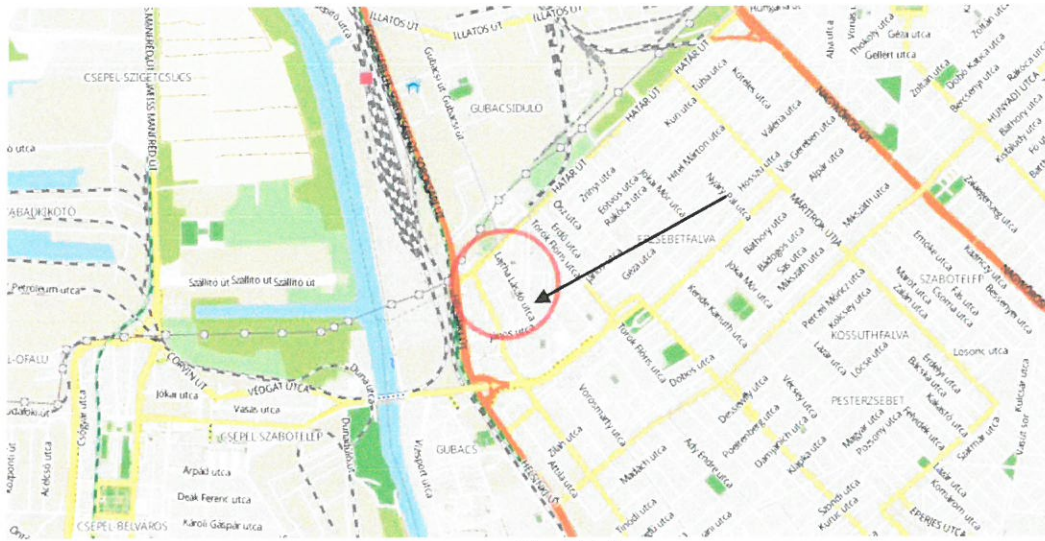
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



01. térkép



02. Lakóépület homlokzata



03. Lakóépület homlokzata



04. Lakóépület homlokzata



05. Lakóépület homlokzata

FOTÓMELLÉKLET:

1203 Budapest, Lajtha László utca 16-20. III/48.

INGATLANERTEKE.HU



06. Lakóépület bejárata



07. Lépcsőház



08. Fügőfolyosó



09. Lakás bejárata



10. Közlekedő, bejárati ajtó



11. Közlekedő

FOTÓMELLÉKLET:

1203 Budapest, Lajtha László utca 16-20. III/48.

INGATLANERTEKE.HU



12. Lakószoba



13. Lakószoba



14. Lakószoba



15. Lakószoba



16. Konyha



17. Konyha

FOTÓMELLÉKLET:

1203 Budapest, Lajtha László utca 16-20. III/48.

INGATLANERTEKE.HU



18. Étkező



19. Közlekedő/gardrób



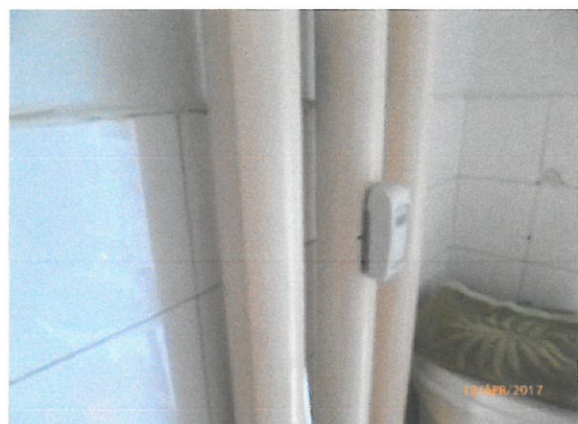
20. Fürdőszoba



21. WC



22. Homlokzati nyílászáró



23. Hő leadók hőmennyiségmérőkkel felszerelve