

2017.07.27. 2036/2017/1/4

Kérem kitatni!

2017 JÚL 28.

Intéze: *Bona H. Kóh*

Pesterzsébet Városfejlesztő Kft.

1203 Budapest, Baross u. 40-42.

Telefon: (06-1) 284-7064

Honlap: ww.pvf.hu

E-mail: varosfejleszto@pvf.hu

PESTERZSÉBETI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
NA-19434 2017 JÚL 27 Készített	2017.07.31 melléklet
1204 Budapest, Damjanich utca 21. fsz. 5. Hrsz: <i>1204/21/5</i>	

szám alatti ingatlanról

176920/0/A/5

1204 Budapest, Damjanich utca

a

Értékbecslési szakvélemény

Tárgy: Értékbecslési szakvélemény a 1204 Budapest, Damjanich utca 21. fsz. 5. Hrsz: 176920/0/A/5 szám alatti ingatlanról

Megbízó: Budapest Főváros, XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat

Címe: 1201 Budapest, Kossuth tér 1.

Képviselet: Kóczyáné dr. Pohl Mónika aljegyző asszony

Megbízott: Pesterzsébet Városfejlesztő Kft.

Képviselet: Potoczky Anikó ügyvezető

Készítette: CPR-Vagyonevértékítő Kft.

1085 Budapest, József krt. 69.

Képviselet: Lakatos Ferenc ügyvezető

Kelt: Budapest, 2017. július 26.



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
Alaprajz/tervek	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem véleményezhető
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYTÁVÁNY

1204 Budapest, Damjanich utca 21. fsz. 5. Hrsz: 176920/0/A/5

MEGBÍZÓ

Megbízó neve : Pesterzsébet Önkormányzat
Megbízó címe : 1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város, kerület) : 1204 Budapest
Utca, házszám : Damjanich utca 21. fsz. 5.
Hrsz: : 176920/0/A/5
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
Értéksíthetőség : 90-180 nap
Értékelés célja : piaci-forgalmi érték megállapítása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete : 36 m²
Épületek redukált hasznos alapterülete : 36 m²
Védettség : nincs
Belső műszaki állapot : átlagos
Energetikai besorolás : n.a.
Kömfőtökizet : komfortos

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere: : piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékelés érvényessége : 180 nap
Helyszíni szemle időpontja: : 2017. július 24.
Értékelés fordulónapja: : 2017. július 24.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke : 7 200 000 Ft
azaz Hétmillió-kettőszázezer- Ft.

Készült: 3 db eredeti példányban.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXVII. törvény alapján került meghatározásra, a Pesterzsébeti Önkormányzatra nézve az ingatlan tárgyi adómentes. Az ingatlan-nyilvántartás rendezése javasolt, a megállapított érték per-, teher- és igénymentes kiürített állapotra vonatkozik.

Budapest, 2017. július 26.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbesulesek.com

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyoneertekelo
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:

1204 Budapest, Damjanich utca 21. fsz. 5. Hrsz: 176920/0/A/5

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, a Megbízó tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci értékének ismerete miatt vált szükségessé. Ennek megfélelőden, 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 ingatlan kapcsolataiban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfélelőden alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2012, 2016) iránylevél 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 értékefolyásoló 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): **1204 Budapest, Damjanich utca 21. fsz. 5.**

Ingatlan címe (természetbeni): **1204 Budapest, Damjanich utca 21. fsz. 5.**

Helyrajzi száma: **176920/0/A/5**

Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint): **lakás**

Jelenlegi hasznosítása: **lakás**

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete: **36 m²**

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

Szelvény tartalma: **nincs**

Bejegyzett terhek és jogok: **tehermentes**

Megjegyzés:

Tekintettel a csatolt tulajdoni lap formátumára, az értékelés 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 változnak. A legjobban a lakások és az építési telkek piaca erősödik. Hosszútávon a lakás ingatlanok árszintjének kismértékű emelkedése a legvalószínűbb.

4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest főváros XX. kerületében Pestszentpéter kertvárosi részén, a Damjanich utcában, kertvárosias jellegű területen fekszik. Környezetében régi építésű lakóházak, társasházak állnak, melyek műszaki állapotra többségében közepes, vagy gyenge.

Tömegközlekedési ellátást BKK villamos és buszjáratok biztosítanak, a megálló kb. 150-200 méterre elérhető.

Az ingatlan megközelítési módjaitól kezdve, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakaszgátatást biztosító intézmények 1500 méteren belül elérhetőek.

4.2.3. Az ingatlan közüzemellátottsága, technikai felszereltsége:

Elektromos hálózat: Képzett hálózat

Vezetékes víz közmu: Képzett hálózat

Csatorna: Képzett hálózat

Vezetékes gáz közmu: Telken belül kiállítás

4.2.4. A telek általános jellemzői

Övezeti besorolása:

kisvárosias lakó

Bépfithetőség:

n.a.

Településen belüli elhelyezkedése:

Pestszentpéter, beltérület

Bépfithetőség:

oldalhatáron álló

Tájolás/lejtéviszonyok:

DK-i utcafronti tájolású, sík terep

Megközelíthetőség:

<input checked="" type="checkbox"/>	Személyautó
<input type="checkbox"/>	Metro/HÉV
<input type="checkbox"/>	Komp

Egyéb:

<input checked="" type="checkbox"/>	Villamos
<input type="checkbox"/>	Trolibusz
<input checked="" type="checkbox"/>	Autóbusz
<input type="checkbox"/>	Vasút

Kerítettség:

minden oldalról kerített

Környezetvédelmi kockázat:

nem vélelmezhető

4.2.5. A telek rövid leírása/az ingatlan hasznosíthatósága:

Az ingatlan társasház, az albételek a közös udvarról megközelíthetőek. A telek összközmvés, sík felszíni, elhanyagolt állapotú. Műszaki és esztétikai állapot közepes.

Hasznosíthatóság:

Az ingatlan jelenlegi funkciójában lakásként a legoptimálisabb.

4.2.6. A garázs leírása

A vizsgált épület építési ideje nem ismert, a stílusjegyekből és az épület állapotából ítélve az építés idejét az 1920-as évek első felére becsüljük. A lakóépület feltehetően téglá sáv alappal készült, hagyományos téglá szerkezetű, felnyeregletes, cserépfedéses. Homlokzata vakolt, színezett. Az épület földszintes kialakítású, bejárat a közös udvar felől. A helyiségek konyha-étkező, fürdőszoba és szoba elosztású. Az ingatlan fűtése helyiségenként villany hőszárazó, gáz nem került bevezetésre, önálló villany és víz közmu óra készített. A lakás műszaki állapota átagos, elmondás alapján a belső felújítások, korszerűsítések, és a homlokzati festés saját beruházás alapján készült.

A külső homlokzat színezése és részleges színezése 2016-ban volt.

Összességében a tárgyi ingatlan átagos, átagos műszaki állapotú.

Az épület műszaki jellemzői:

Épület építési éve:	cca. 1920
Alapozás:	sávalapozás: kő-, vagy téglalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	kézi falazóelemekből épült téglá anyagból
Tetőszerkezte:	faszerkezetű felnyeregletes
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt és színezett
Épület fizikai állapota:	átagos
Felújítás éve:	2016
Felújítás tárgya:	homlokzat

A belső terek műszaki jellemzői:

Belső terek felületképzése:	festett, csempé
Belső terek burkolata:	kerámia, laminált
Külső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső tér fizikai állapota:	átagos
Fűtési rendszere:	egyéb: nincs kiépítve
Melegvíz biztosítása:	villanybojler
Funkció:	lakás
Komfortfokozata:	komfortos
Belmagasság:	2,75 m
Felújítás éve:	n.a
Felújítás tárgya:	n.a
Egyéb:	A szomszéd felőli részen a konyha és fürdőszoba ablaknál ázik.

4.3. Helyiségkimutató

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Hasznos terület [m ²]
fszt. 5. lakás				
konyha-étkező	kerámia	11,83	100%	11,83
fürdőszoba	kerámia	3,58	100%	3,58
szoba	laminált	20,26	100%	20,26
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
Összesen (kerekítve):		35,70		35,70
				0,00
Alapterületek összesen (kerekítve):		36,00		36,00
Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:				36,00

Megjegyzés:

Az alapterületi méréseket a helyszíni felmérés alapján vettük figyelembe. Az értékcbeocslesben a redukált alapterülettel számoltunk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlása! (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 hozamszámításra alapuló) értékelések közé sorolhatók.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becslült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné a z 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 elemét összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szűkséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, örökösök, 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 hozamszámításra alapuló értékelési módszer

A hozamszámításra alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznáinak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásokból (tisztá jövedelmek) vezet le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá 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 hozamszámításra 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 leggyakoribb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

viszonyokat.

módszer nem áll rendelkezésre. Lakóingatlanok esetében ez a módszer fejezi ki a legkevésbé tényleges piaci esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más földterület értéket. Építés alatt lévő létesítményél, károsodott létesítményél, takart műtárgynál, biztosítások értékcsökkenés miatt avulás értéket, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó költsége alapján adja meg. Az újra-előállítási értékéből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újra-előállítási

jövedelemtermeiő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazták. A hozamszámítás alapuló értékelés az ingatlan jövedelmi hasznáinak és az ezek megszerzése érdekében a felmerülő kiadásokból (tisztá jövedelmek) vezet le az értéket. A módszert általában a kapni.

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

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény kielégíteni.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell

> családi ház jellegű épületek 50-80 év, > ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

> városi tégla épületek 60-90 év, > városi, szerezett szerkezetű épületek 40-70 év,

kell figyelembe venni. Általános esetben a következők gazdasági hasznos teljes élettartamokat kell használni:

az összetérkéhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezetének romlását és a szerkezetek arányát

környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

Az avulás az idő múlása miatt értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) vételével állapítja meg.

Ianok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul épített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingat- újra-előállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban meg- fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület Az eljárás általános gyakorlatára során első lépésként az ingatlan telkénél értékét kell meghatározni üres,

5. Érték képzés.

4. Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása

3. Avulások számítása.

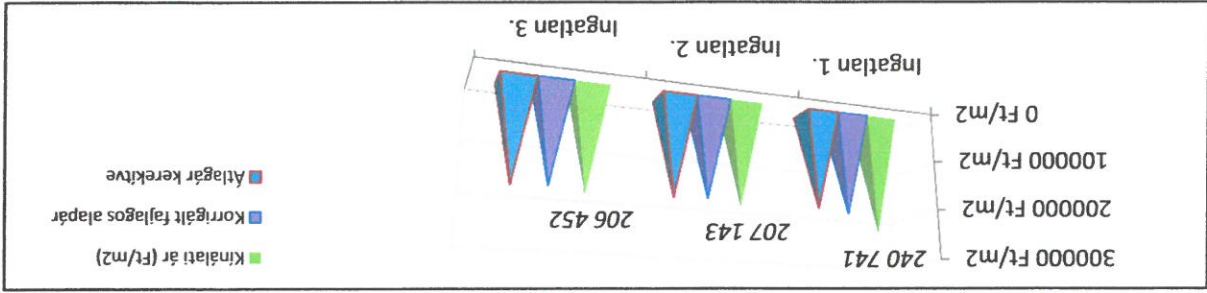
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.

1. A telkérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.

A módszer fő lépései:

A költségalapú érték (nettó pótlási érték) - megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségből le kell vonni az idő múlása miatt avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

5.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) módszer



Az összehasonlító adatok grafikus megjelenítése korrekció előtt és korrekció után:

Értékmódosító tényezők		Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Műszaki szempontok:	épület állapota	0%	0%	-5%
Műszaki szempontok:	műszaki állapot	5%	5%	10%
Műszaki szempontok:	komfort	0%	5%	0%
Építészeti szempontok:	fűtés	-5%	-5%	0%
Építészeti szempontok:	épületszerkezet	0%	0%	0%
Építészeti szempontok:	elhelyezkedés	-5%	0%	0%
Összes korrekció:		-5%	5%	5%
Korrigált fajlagos alapár:		205 833	195 750	195 097
Atlagár kerekítve:		198 900		
Ingatlan értéke kerekítve:		7 200 000 Ft		

Értékmódosító tényezők elemzése:

Ingatlan	Földszintes kertkapcsolatos, társasház, udvari részen lévő átlagos-fejlesztendő lakás	Földszintes épületben, komfort nélküli, fejlesztendő állapotú, gázkonvektoros fűtésű lakás.	Földszinti, elektromos fűtésű, összkomfortos, fejlesztendő állapotú lakás.
Ingatlan 1.	szobás lakás, konvektoros fűtéssel.		
Ingatlan 2.			
Ingatlan 3.			

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Értékmódosító tényezők	értékelt ingatlan	Összehasonlító Ingatlan 1.	Összehasonlító Ingatlan 2.	Összehasonlító Ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1204 Budapest, Damjanich utca	XX., Sebestyén utca	XX., Knežich utca	XX., Erzsébetfalva
az ingatlan megnevezése:	szűkséglakás	lakás	lakás	lakás
ingatlan korr. terület (m²)	36	27	28	31
kinálati K /tényleg. adásvétel T		K	K	K
kinálati ár /adásvételi ár (Ft)	6 500 000	5 800 000	6 400 000	
kinálati / adásvétel ideje (év, hó)	2017.07	2017.04	2017.04	2017.04
fajlagos alapár (Ft/m²)	240 741	207 143	206 452	
kinálati, ill. elteit idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kinálati ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m²)		216 667	186 429	185 806

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

5.3 Az ingatlan értékének meghatározása

Értékmeghatározás hozamszámítás alapján értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	az ingatlan címe:		
		1204 Budapest, Damjanich utca	XX., Attila utca	XX., Topánka
hasznosítható terület (m ²)	36	22	12	20
kínálat K / tényl. adásvétel T	K	K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)	35 000	35 000	35 000	40 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)	2017.02	2017.07	2017.07	2017.07
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)	1 591	2 917	2 917	2 000
kínálat, ill. etelt idő korrekció	-10%	-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m ² /hó)	1 432	2 625	2 625	1 800

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.			Összehasonlító ingatlan 2.			Összehasonlító ingatlan 3.		
	eltérő alapterület	elhelyezkedés	eltérő műszaki állapot	fűtés	Összes korrekció:	Korrigált fajlagos alapár:	Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)		
eltérő alapterület	-5%	-10%	-5%	-5%	-10%	1 630	1 630		
elhelyezkedés	0%	-5%	0%	0%	-10%	1 289	1 289		
eltérő műszaki állapot	0%	-5%	0%	-5%	-25%	1 969	1 969		
fűtés	-5%	-5%	-5%	-5%	-10%	1 620	1 620		
Összes korrekció:									
Korrigált fajlagos alapár:									
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)									

Hozamszámítás		Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):		36	
Bevételek:			
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:		1 630	
Kihasználtság:		75%	
Becsült bérleti díj:			58 700 Ft/hó
Figyelembe vehető éves bevétel:			528 120 Ft
Költségek:			
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	5%		26 406 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	4%		21 125 Ft
Felújítási költség alap az éves bevételből (%)	5%		26 406 Ft
Egyéb költségek (%) (rendeltételekhez szűks. Tőke ktg.)			0 Ft
Költségek összesen:			73 937 Ft
Eredmény:			
Éves üzemi eredmény:			454 183 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%		
Tőkésített érték:			6 488 331 Ft

Az ingatlan hozamszámításán alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

6 500 000 Ft

azaz Hatmillió-öttszázezer- Ft.

Megjegyzés:

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik, az AFA-t nem tartalmazza.

6. AZ INGATLAN EGVEZTETETT 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, ezért a hozamszámításon alapuló módszert ellenőrző számtásként vettük figyelembe. A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan kalkulált újraelőállítás 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	7 200 000 Ft	100%	7 200 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	6 500 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyveztetett értéke:				7 200 000 Ft

Az ingatlan egyveztetett értéke (kerékíve):

7 200 000 Ft

azaz Hétmillió-kettőszázszáz- Ft.

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A CPR-Vagyoneértékő Kft. által készített értékbecslési szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- 1/ a szakértő az ingatlan, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készületekben és állapotban;
- 2/ az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonyjogok 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 értékelni kívánt ingatlanak 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 valamint szakszervezetektől, jogvédők, jogászok és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszereszendők, vagy megújíthatók;
- 4/ az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatnál nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőket (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épülestszerkezet, 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 felelősségünk 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;

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/304423/2017

2017.06.27

BUDAPEST XX. KER.

Beltérület 176920/0/A/5 helyrajzi szám

1204 BUDAPEST XX. KER. Damjanich utca 21. földszint, ajtó:5. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés terület azobák száma eszmel hányad tulajdoni forma

m² egész/Fél

Lakás 36 1 0 1910/10000 önkormányzati

Bejegyző határozat: 236418/1/2001/01.10.16

1. bejegyző határozat: 236418/1/2001/01.10.16

Társasház Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 236418/1/2001/01.10.16

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XX.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Kossuth tér 1

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VEGE

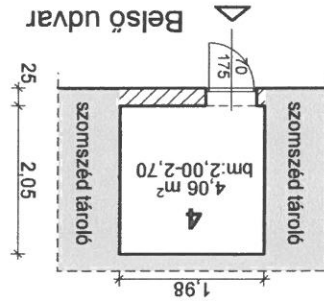
Bizonyító erővel nem rendelkezik

Felmérés készítője: PESTERZSÉBET VÁROSFEJLESZTŐ KFT.		Felmérés készítője: PESTERZSÉBET VÁROSFEJLESZTŐ KFT.	
Felmérés: Csapuka Rita műszaki referens Kroh David műszaki referens		Felmérés készítője: PESTERZSÉBET VÁROSFEJLESZTŐ KFT.	
Felmérés megnevezése: Felmérési alaprajz		Felmérés készítője: PESTERZSÉBET VÁROSFEJLESZTŐ KFT.	
Kelt: 2015. november		Felmérés készítője: PESTERZSÉBET VÁROSFEJLESZTŐ KFT.	
Terv típusa:		Felmérés készítője: PESTERZSÉBET VÁROSFEJLESZTŐ KFT.	
Aláírás: Tóth Attila		Felmérés készítője: PESTERZSÉBET VÁROSFEJLESZTŐ KFT.	
CAD szerkesztő:		Felmérés készítője: PESTERZSÉBET VÁROSFEJLESZTŐ KFT.	
Ugyrészszám:		Felmérés készítője: PESTERZSÉBET VÁROSFEJLESZTŐ KFT.	

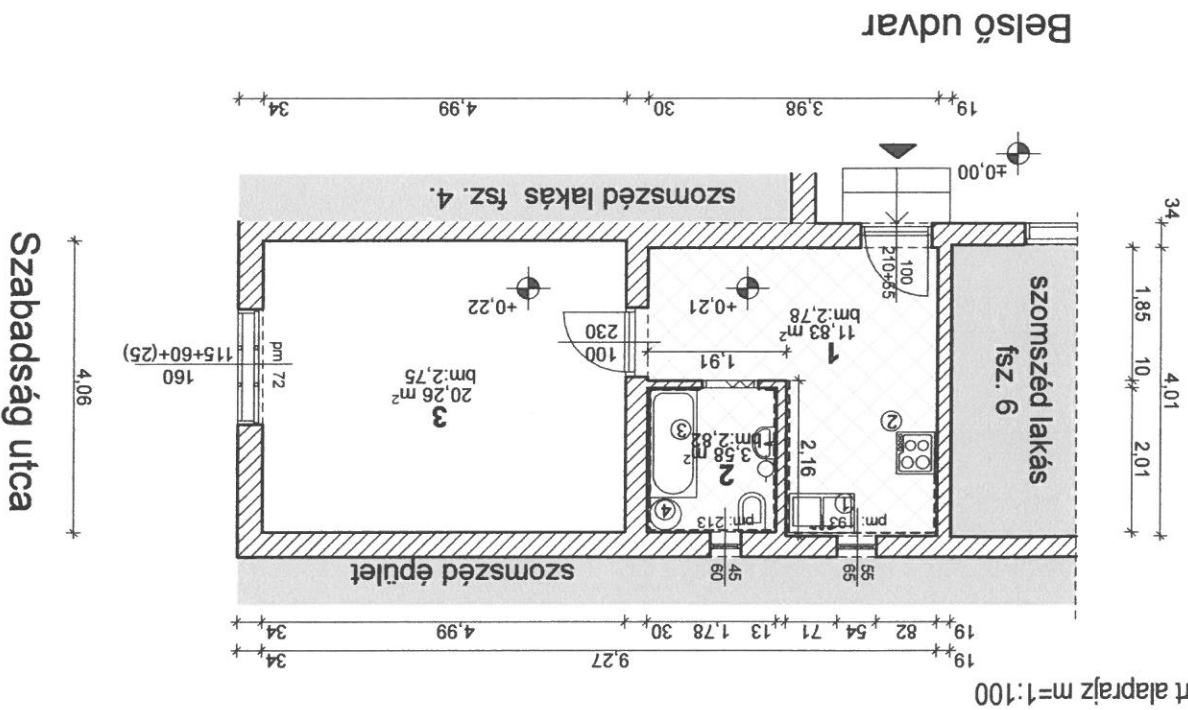
Budapest XX. ker. Damjanich utca 21. fsz. 5.
 HRSZ: 176920/0/A/5

HELYISÉGLISTA:	
1	KONYHA, ÉTKEZŐ 11,83 m ² kerámia
2	FÜRDŐSZOBA 3,58 m ² kerámia
3	LAKÓSZOBA 20,26 m ² laminált parketta
4	KÜLSŐ TÁROLÓ 4,06 m ² burkolótegla
ÖSSZESEN: 35,67 m²	

- JELMAGYARÁZAT:**
- ① MOSOGATÓ
 - ② VILLAGY TŰZHELY
 - ③ KÁD
 - ④ BOJLER
 - VILLANYÓRA Kapu mellett található
 - VÍZÓRA
 - TÉGLAFAL



Felmért külső tároló alaprajz m=1:100



Felmért alaprajz m=1:100

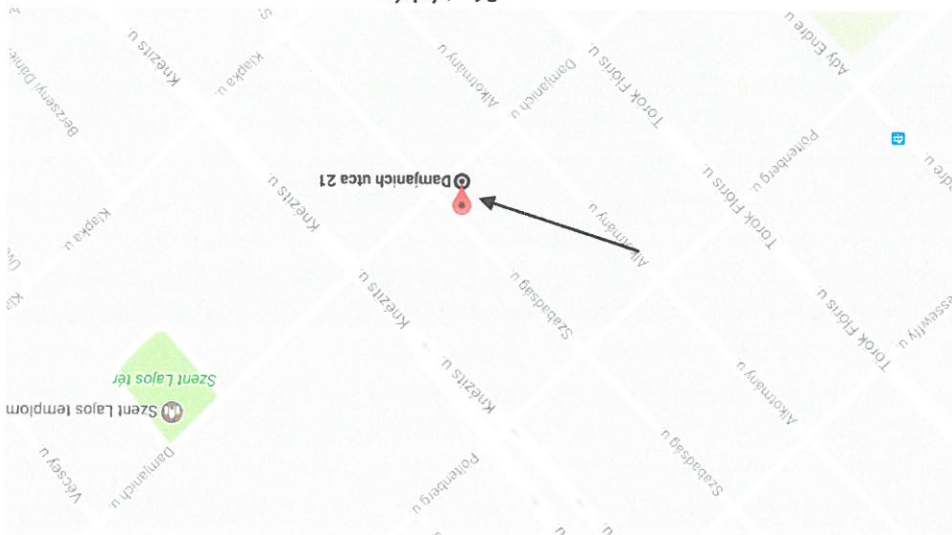
FOTÓMELLÉKLET:

1204 Budapest, Damjanich utca 21. fsz. 5. Hrsz: 176920/0/A/5



CPR-VAGYONHÉTELŐ KFT.
PÜLLGŐTLEN MEGBÍZHATÓ ÉRTÉKVEZŐ

01. térkép



02. utcakép



03. utcáfront



04. homlokzat



05. bejárat





06. konyha



07. közlekedő



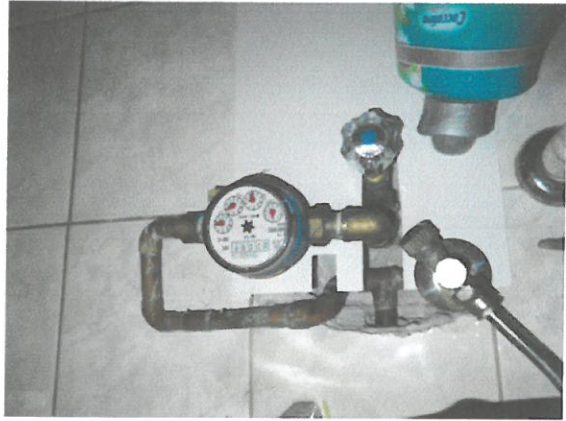
08. fürdőszoba



09. fürdőszoba



10. vízóra



11. szoba



14. Szabadság utca felőli homlokzat



15. Szabadság utca felőli homlokzat



12. szoba



13. villanyóra



FOTÓMELLÉKLET:

1204 Budapest, Damjanich utca 21. fsz. 5. Hrsz: 176920/0/A/5

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGETLEN MÉRŐBIZHATÓ CTRK/WRD

