



INTEGRIT-XX. Városüzemeltetési Kft.

H-1205 Budapest, Jókai Mór u. 89.

Telefon: (06-1) 287-8521

Honlap: www.integritxx.hu

E-mail: info@integritxx.hu

Értékbecslési szakvélemény

a

1201 Budapest, Helsinki út 9. ép.: C, pinceszint.

Hrsz: 170204/68/C/55

szám alatti ingatlanról

Tárgy: *Értékbecslési szakvélemény a 1201 Budapest, Helsinki út 9. ép.: C, pinceszint. Hrsz: szám alatti ingatlanról*

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

Címe: *1201 Budapest, Kossuth tér 1.*

Képvisei: *Kóczyánné dr. Pohl Mónika aljegyző asszony*

Megbízott: *INTEGRIT-XX.Városüzemeltetési-, Szervező-, Fejlesztő- és Szolgáltató Kft.*

Címe: *1205 Budapest, Jókai Mór utca 89.*

Adószám: *10240290-2-43*

Cégszám: *01-09-061468*

Képvisei: *Potoczky Attila ügyvezető*

Készítette: *CPR-Vagyonértékelő Kft.*

1085 Budapest, József krt. 69.

Képvisei: *Lakatos Ferenc ügyvezető*

Kelt: *Budapest, 2018. április 3.*

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 vélelmezhető
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	: Helsinki út 9. ép.: C, pincszint.
Hrsz:	: 170204/68/C/55
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: egyéb helyiség
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: raktár

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete	: 118 m ²
Épületek redukált hasznos alapterülete	: 112 m ²
Védettség	: nincs
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Energetikai besorolás	: n.a.
Komfortfokozat	: komfortos

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékelés érvényessége	: 180 nap
Helyszíni szemle időpontja:	: 2018. március 26.
Értékelés fordulónapja:	: 2018. március 26.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: 14 900 000 Ft
	azaz Tizennégymillió-kilencszázezer- Ft .

Készült: 3 db eredeti példányban.

A megállapított érték per-, teher- és igénymentes jogilag rendezett állapotra vonatkozik. Az ingatlan piaci értéke nem tartalmazza az Áfa összegét.

Budapest, 2018. április 3.

CPR-Vagyonértékelő Kft.

1085 Budapest, József krt. 69.

Adószám: 22771393-2-42

www.erfekbecslesek.com

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Pesterzsébet Önkormányzat**

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

1201 Budapest, Helsinki út 9. ép.: C, pincszint. Hrsz: 170204/68/C/55

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: **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

Ingotlan címe (tul.lap szerint):	1201 Budapest, Helsinki út 9. ép.: C, pincszint.
Ingotlan címe (természetbeni):	1201 Budapest, Helsinki út 9. ép.: C, pincszint.
Helyrajzi száma:	170204/68/C/55
Ingotlan megnevezése (tul.lap szerint):	egyéb helyiség
Jelenlegi hasznosítása:	raktár
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete:	118 m ²
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

2018-ban 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 Pesterzsébet főútja melletti, Helsinki úti lakótelepen, a Helsinki úton fekszik. Környezetében jellemzően 4 emeletes társasházak állnak, melyek között parkolók és parkok kiépítettek. Az épületek műszakilag közepes-felújítandóak, korszerűsítést igénylő állapotban vannak.

Tömegközlekedési ellátást BKK buszjáratok, valamint a HÉV biztosítanak, a megállók kb. 200 méterre elérhetők.

Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 1500 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	szolgáltatás szünetel

4.2.4. A telek általános jellemzői

Övezeti besorolása:	telepszerű lakó		
Beépíthetősége:	n.a.		
Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébet, belterület		
Beépítettség:	oldalhatáron álló		
Tájolás/lejtésviszonyok:	Ny-i utcafronti tájolású, sík terep		
Megközelíthetősége:	<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:	nem jellemző		
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető		

4.2.5. A telek rövid leírása/az ingatlan hasznosíthatósága:

Az ingatlan 75 lakásos társasház, az albetétek a szintenként kiépített függőfolyosóról megközelíthetőek, a földszinti helyiségek utcafronti bejáratúak. A telek összközműves, sík felszínű, a ház körüli rész szilárd burkolattal ellátott, a hátsó részen parkosított terület.

Előnyök: elhelyezkedés

Hátrányok: elégtelen szigetelés, a strangok miatt alacsony a belmagasság.

Hasznosíthatóság:

Az ingatlan valamilyen raktározási tevékenységre a legalkalmasabb.

4.2.6. Az ingatlan leírása

A vizsgált épület építési ideje kb. 1970. A ház csúsztatott zsaluzatos technológiával készült földszint és 4 emelet szinttel, melyeken összesen 75 lakás kiépített. A házban lift nincs, kaputelefon kiépített. A vizsgált albetét 2 db utcafronti bejárattal rendelkezik. A tulajdoni lapon pincszint, a természetben földszinti részen, melyből nyílik egy pincehelyiség is.

Az ingatlan 2 részre tagolt, az egyik raktár-iroda helyiségeknek kialakított, a másik része vizesblokkal ellátott, itt többféle funkció is lehetséges. Jelenleg használaton kívüli. A burkolatok és felületképzések korszerűsítést igényelnek, a házon lévő kopolit üvegezés, és a bejárati ajtók hőtechnikailag nem megfelelőek. Fűtése nincs a gáz szolgáltatás szünetel, a melegvizet villanybojler szolgáltatja.

Utolsó felújítása kb. 5 éve történt, amikor a villanybojler, és a vizesblokk került részben felújításra.

Össességében a tárgyi ingatlan átlagos fekvésű, összességében felújítandó műszaki állapotú.

Az épület műszaki jellemzői:

Épület építési éve:	1970
Alapozás:	mélyalpozás: kútalpozás, vagy résfalazás
Szigetelés:	falazat alatti bitumenes szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	csúszózsalus öntöttfalas szerkezet
Vízszintes teherhordó szerkezet:	előregyártott vb. gerendás, vagy pallófödém
Tetőszerkezete:	lapostető
Tetőfedés:	bit. lemez fedés
Épület homlokzata:	vakolt és színezett
Épület fizikai állapota:	felújítandó
Felújítás éve:	2012
Felújítás tárgya:	tető

A belső terek műszaki jellemzői:

Belső terek felületképzése:	festett, csempe
Belső terek burkolata:	laminált, kerámia, pvc
Külső nyílászárók:	fém szerkezetű nyílászáró
Belső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső tér fizikai állapota:	felújítandó
Fűtési rendszere:	gázkonvektor jelenleg nincs
Melegvíz biztosítása:	villanybojler
Funkció:	raktár
Komfortfokozata:	komfortos
Belmagasság:	változó 2,56m, a strangok alatt cca. 2,1m, a pincében 1,9 m
Felújítás éve:	2013
Felújítás tárgya:	vizes helyiségek (részben)
Egyéb:	A szigetelése gyenge, riasztóval felszerelt.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Hasznos terület [m ²]
egyéb helyiség				
előtér	kerámia	22,30	100%	22,30
iroda	laminált parketta	18,06	100%	18,06
raktár	pvc	23,30	100%	23,30
közlekedő	pvc	7,02	100%	7,02
öltöző	kerámia	4,19	100%	4,19
zuhanyzó	kerámia	1,81	100%	1,81
wc	kerámia	2,07	100%	2,07
raktár	pvc	18,32	100%	18,32
pincetér	pvc	30,59	50%	15,30
			100%	0,00
			100%	0,00
			100%	0,00
			100%	0,00
			100%	0,00
hálószoba				0,00
Összesen (kerekítve):		127,70		112,40
Alapterületek összesen (kerekítve):		128,00		112,00
Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:				112,00

Megjegyzés:

Az alapterületi méreteket a helyszíni felmérés alapján vettük figyelembe, a tulajdoni lapon 118,0 m² szerepel.

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 költség alapú 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 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 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 értékelésénél 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 tisza 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 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:	1201 Budapest, Helsinki út 9. ép.: C, pincszint. Hrsz:	Bp., XX. Vörösmarty	1203 Bp., Helsinki út	1203 Bp., Helsinki út
az ingatlan megnevezése:	raktár	műhely, lakás	lakás	iroda
ingatlan korr. területe (m ²)	112	110	72	175
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		26 000 000	18 100 000	30 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2018.03	2018.03	2018.03
fajlagos alapár (Ft/m ²)		236 364	251 389	171 429
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		212 727	226 250	154 286

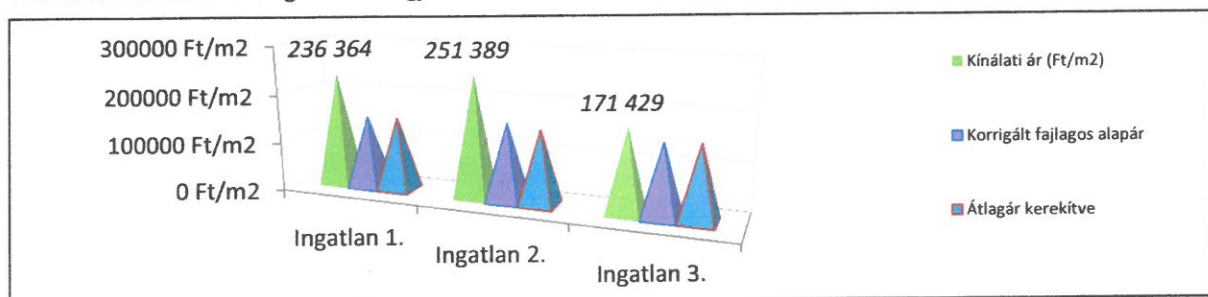
Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Műhely, és felújítandó lakóingatlan, konvektoros fűtéssel, kamera és riasztó rendszer kiépített. Ingatlan.com/25255137
Ingatlan 2.	3. emeleti, csúsztatott zsalus épület, 3. emeletén, 2+fél szobás, közepes állapotú, távhő fűtéses lakás. Ingatlan.com/22995091
Ingatlan 3.	önálló iroda épületben, 175 nm-es, újszerű állapotban levő, teljes első emeletet elfoglaló iroda. Ingatlan.com/22979194
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:	belső műszaki állapot	-5%	-5%	-10%
Műszaki szempontok:	komfort	0%	0%	0%
Építészeti szempontok:	fűtés	-5%	-5%	-5%
Építészeti szempontok:	épületszerkezet	0%	0%	0%
Építészeti szempontok:	eltérő funkció	-20%	-20%	0%
Telekadottságok:	elhelyezkedés	0%	0%	10%
Összes korrekció:		-30%	-30%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		148 909	158 375	146 571
Átlagár kerekítve:		151 300		
Egyéb értékcsökkentő tény. belső strang elvezetések			-10%	
Módosított átlagár:		136 200		
Ingatlan értéke kerekítve:		15 300 000 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:	1201 Budapest, Helsinki út 9. ép.:	XX., János utca	XXI., Fémforma utca	XX., Mártírok útja
hasznosítható terület (m ²)	112	14	150	120
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		16 000	117 280	150 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2018.03	2018.03	2018.03
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		1 143	782	1 250
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m ² /hó)		1 029	704	1 125

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	-10%	5%	0%
elhelyezkedés	0%	10%	0%
eltérő műszaki állapot	-5%	-5%	-10%
eltérő funkció	0%	10%	0%
Összes korrekció:	-15%	20%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:	874	844	1 013
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó)	910		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	112	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	910	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 039 584 Ft
Költségek:		
Igazgatási költségek (%)	2%	20 792 Ft
Felújítási költség alap az éves bevételből (%)	10%	103 958 Ft
Egyéb költségek (%) (rendetételhez szücs. Tőke ktg.)		0 Ft
Költségek összesen:		124 750 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		914 834 Ft
Tőkésítési ráta (%)	6,5%	
Tőkésített érték:		14 074 368 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

14 100 000 Ft

azaz Tizennégymillió-egyszázezer- 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. Raktár, irodák esetében a hozamszámítás elvű értékelési módszer is releváns, ezért a hozamszámításon alapuló módszert szintén fő 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	15 300 000 Ft	70%	10 710 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	14 100 000 Ft	30%	4 230 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				14 900 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

14 900 000 Ft

azaz **Tizennégymillió-kilencszázezer- 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 tényezőkhöz (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;

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: 8000004/123254/2018

2018.03.12

BUDAPEST XX.KER.

Belterület 170204/68/C/55 helyrajzi szám

1201 BUDAPEST XX.KER. Helsinki út 9. ép:C. pinceszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

egyéb helyiség	118	0 0	2553/100000	önkormányzati
----------------	-----	-----	-------------	---------------

Bejegyző határozat: 161028/1/1998/1998.07.30

2. bejegyző határozat: 500020/499/1997/97.08.11

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 161028/1/1998/98.07.30

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XX.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Kossuth tér 1

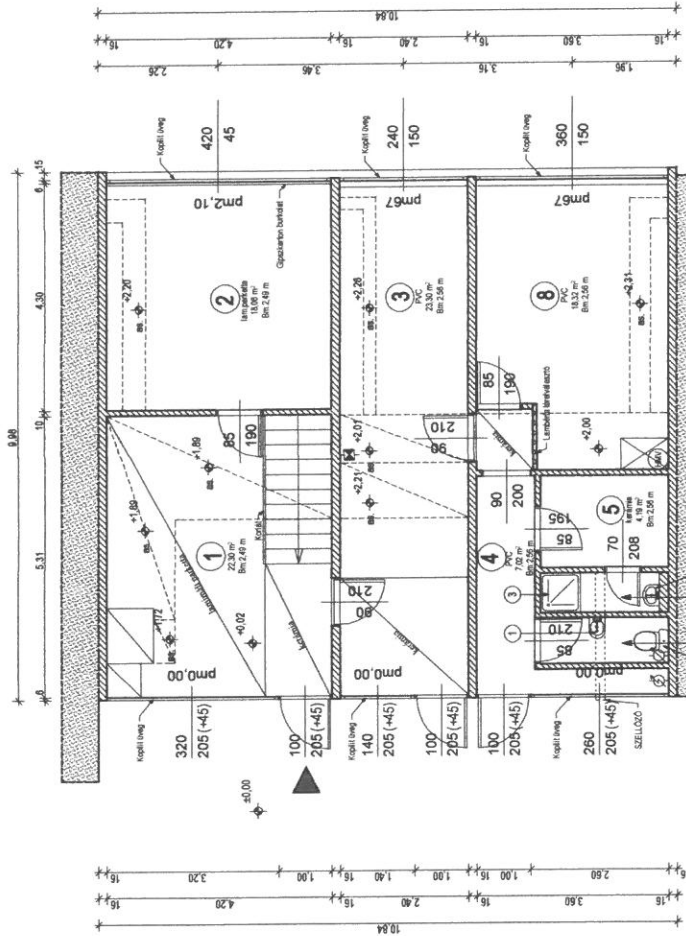
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

FELMÉRT FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M 1:100



HELYISÉGLISTA:

1	ELŐTER	(kerámia, lamimált parketta)	22,30m ²
2	IRODA	(lamimált parketta)	18,06 m ²
3	RAKTÁR	(PVC, kerámia)	23,30 m ²
4	KOZLEKEDŐ	(PVC)	7,02 m ²
5	ÖLTÖZŐ	(kerámia)	4,19 m ²
6	ZUHANY	(kerámia)	1,81 m ²
7	WC	(kerámia)	2,07 m ²
8	RAKTÁR	(PVC)	18,32 m ²
9	PINCETER	(PVC)	30,59m ²
ÖSSZESEN:			127,66 m²

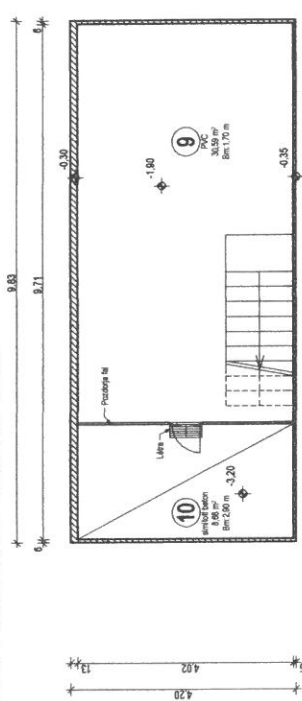
JELMAGYÁZAT:

- 1 MOSDÓ
- 2 WC
- 3 ZUHANY
- BOYLER
- VILLANYÓRA
- VIZÓRA
- GAZÓRA

TÉGLAFAL
 CSATLAKOZÓ ÉPÜLET

Zuhanyzó helyiségben 2,10 m-ig csempeburkolat

FELMÉRT PINCE ALAPRAJZ M 1:100



HELYISÉGLISTA:

10	PINCEGODÓR	(simított beton)	8,68 m ²
----	------------	------------------	---------------------

Nem használt terület

HELSINKI U. 9.
 HRSZ: 170204/68/C/55

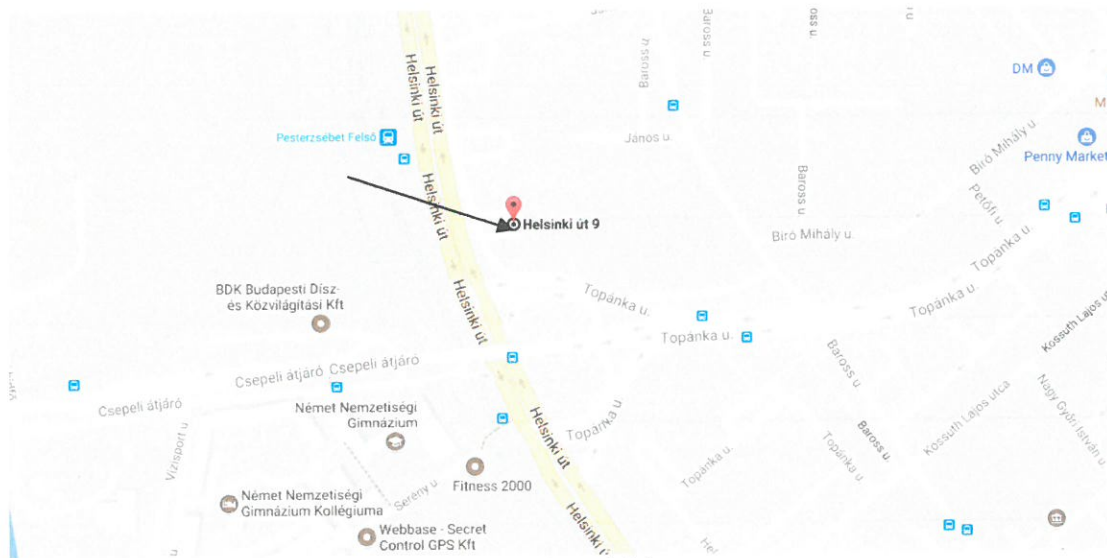
	Felmerítéskészítő: PESTERZSÉBET VÁROSFELÉPÍTŐ KFT. 1203 BUDAPEST BAROSS U. 40-42
FELMÉRÉSEK ÉPÍTŐ IRODA KÁROFI ELŐRÉNYI	Felmerítő: Molnár István műszaki referens Kovács Beatrix műszaki referens
Munka dátuma: 2012. augusztus	Felmerítési alaprajz: Budapest XX. ker. Helsinki u. 9.
Munka száma: 1702	Cím: Budapest XX. ker. Helsinki u. 9.

FOTÓMELLÉKLET:

1201 Budapest, Helsinki út 9. ép.: C. Hrsz: 170204/68/C/55



CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
RUGGELTEN MEGBIZHATÓ ÉRTÉKELŐ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. bejárat



05. előtér

FOTÓMELLÉKLET:

1201 Budapest, Helsinki út 9. ép.: C. Hrsz: 170204/68/C/55



CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGETLEN MEGBÍZHATÓ ÉRTÉKELŐ



06. pince



07. strangvezetékek a földszinten



08. iroda



09. strangok állapota



10. raktár



11. wc

FOTÓMELLÉKLET:

1201 Budapest, Helsinki út 9. ép.: C. Hrsz: 170204/68/C/55



CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGETLEN MEGBÍZHATÓ ÉRTÉKMERŐ



12. mosókonyha



13. kézmosó



14. raktár



15. raktár



16. konvektor (nincs bekötve)



17. kikötött gázóra