



**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

## **INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

a

**1205 Budapest, Jókai Mór utca 10-12. földszint.  
Hrsz: 171801/0/A/14**

szám alatti ingatlanról

**Tárgy:** *Értékbecslési szakvélemény a 1205 Budapest, Jókai Mór utca 10-12. földszint. Hrsz: 171801/0/A/14 szám alatti ingatlanról*

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

**Címe:** *1201 Budapest, Kossuth tér 1.*

**Képviseli:** *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*

**Képviseli:** *Potoczky Attila ügyvezető*

**Készítette:** *CPR-Vagyonértékelő Kft.*

*1085 Budapest, József krt. 69.*

**Képviseli:** *Lakatos Ferenc ügyvezető*

**Kelt:** *Budapest, 2018. április 10.*

## 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)	: 1205 Budapest
Utca, házsám	: Jókai Mór utca 10-12. földszint.
Hrsz:	: 171801/0/A/14
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: üzlethelyiség
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: üzlethelyiség

**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	: <b>31 m<sup>2</sup></b>
Védettség	: nincs
Belső műszaki állapot	: közepes
Energetikai besorolás	: n.a.
Komfortfokozat	: komfortos

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékelés érvényessége	: 180 nap
Helyszíni szemle időpontja:	: 2018. április 3.
Értékelés fordulónapja:	: 2018. április 3.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

<b>Az ingatlan piaci-forgalmi értéke</b>	<b>: 6 500 000 Ft</b>
	azaz <b>Hatmillió-ötszázezer- Ft .</b>

Készült: 3 db eredeti példányban.

**A megállapított piaci érték per-, teher- és igénymentes kiürített állapotra vonatkozik, és nem tartalmazza az ÁFA összegét.**

Budapest, 2018. április 10.

**CPR-Vagyonértékelő Kft.**

1085 Budapest, József krt. 69.

Adószám: 22771393-2-42

[www.ertekbecslesok.com](http://www.ertekbecslesok.com)

*Lakatos Ferenc*

**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:

**1205 Budapest, Jókai Mór utca 10-12. földszint. Hrsz: 171801/0/A/14**

## 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 értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

## 4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1205 Budapest, Jókai Mór utca 10-12. földszint.
Ingatlan címe (természetbeni):	1205 Budapest, Jókai Mór utca 10-12. földszint.
Helyrajzi száma:	171801/0/A/14
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	üzlethelyiség
Jelenlegi hasznosítása:	üzlethelyiség
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete:	31 m <sup>2</sup>
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

2018-ban az ingatlanpiac emelkedése folytatódik. Azonban a különböző szegmensek különböző módon változnak. A legjobban a lakások és az építési telkek piaca erősödik. Hosszútávon az üzleti ingatlanok árszintjének stagnálása vagy kismértékű emelkedése a legvalószínűbb.

### 4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest főváros XX. kerületében, Pesterzsébet városrészen főútvonalon a Jókai Mór utcában, a Zrínyi utca sarkán fekszik. Közvetlen környezetében jellemzően földszintes családi házak, kisebb társas lakóházak állnak. Az épületek építési ideje a 40-es évekre tehető, műszaki állapota közepes-felújítandó. Tömegközlekedési ellátást a több BKV villamos és kissé távolabb a buszjárat biztosít, a megállók 50-300 méterre elérhetők.

Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 1000 méteren belül elérhetőek.

### 4.2.3. Az ingatlan közművesítettsége, technikai felszereltsége:

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

### 4.2.4. A telek általános jellemzői

Övezeti besorolása:	kertvárosi lakó		
Beépíthetősége:	n.a.		
Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébet, belterület		
Beépítettség:	oldalhatáron álló		
Tájolás/lejtésvizonyok:	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:	a telek utcafronti beépítettségű		
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető		

### 4.2.5. A telek rövid leírása/az ingatlan hasznosíthatósága:

Az ingatlan Budapest főváros XX. kerületében, Pesterzsébet városrészen saroktelken a Zrínyi utca és Jókai Mór utca sarkán fekszik. A telek szabályos formájú, sík felszínű, összközműves. A területen utcafronton álló földszintes társasház áll. A vizsgált albetét utcafronti bejárattal rendelkezik. Az épület pince és földszintes, téglaszerkezetű, magastetős, több lakásra tagolt. Műszaki állapota felújítandó-közepes. Az üzlet sarokra nyílik, összközműves.

Hasznosíthatóság:

Az eredeti funkció megtartása a legoptimálisabb.

#### 4.2.6. A felépítmény általános leírása

A vizsgált épületrész bejárata az utcafront felől kiépített. Az épület feltehetőleg a '40-es években. Az épület földszintes, téglaszerkezetű, magastetős, több lakásra tagolt. A vizsgált üzlethelyiség konvektoros fűtéssel ellátott, valamint klíma is kiépített. Gáz, víz és villany közműóra kiépített. Az üzlettérből nyílik egy elkerített mosdó, wc helyiség, ahonnan lépcsőn keresztül lehet lejutni a pincébe. A pince tárolóként funkcionál. Fűtése gázkonvektorral megoldott, meleg víz ellátása kisméretű villanybojlerrel.

A homlokzati nyílászárók hagyományos üvegezésűek, fa tokozatúak. Az aljzat pvc és kőburkolatos. A falak festettek. A helyiség műszaki, esztétikai állapota közepes.

Jelenleg dohányboltként funkcionál.

Összességében közepes műszaki állapotú jó elhelyezkedésű üzlet.

#### Az épület műszaki jellemzői:

Épület építési éve:	40-es évek
Alapozás:	sávalapozás: beton-, vagy vasbetonalap
Szigetelés:	nincs szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	kézi falazóelemekből épült téglá anyagból
Vízszintes teherhordó szerkezet:	fafödém: csapos-, vagy borított gerendás
Tetőszerkezete:	faszerkezetű nyeregtető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt és színezett
Épület fizikai állapota:	felújítandó
Felújítás éve:	-
Felújítás tárgya:	-

#### A belső terek műszaki jellemzői:

Belső terek felületképzése:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	pvc, kőburkolat
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe
Vizes helyiségek burkolata:	kő
Külső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső tér fizikai állapota:	átlagos
Fűtési rendszere:	gázkonvektor
Melegvíz biztosítása:	villanybojler
Funkció:	üzlet
Belmagasság:	3,3 m
Felújítás éve:	n.a.
Felújítás tárgya:	n.a.
Egyéb:	kamera, riasztó kiépített

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m <sup>2</sup> ]	Módosító tényező	Hasznos terület [m <sup>2</sup> ]
<b>földszinti üzlet</b>				
üzlettér	pvc	28,60	100%	28,60
wc	kerámia	0,85	100%	0,85
előtér	pvc	1,06	100%	1,06
pince	pvc	9,40	0%	0,00
				0,00
				0,00
<b>Összesen (kerekítve):</b>		<b>39,90</b>		<b>30,50</b>
<b>Alapterületek összesen (kerekítve):</b>		<b>40,00</b>		<b>31,00</b>
<b>Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m<sup>2</sup>]:</b>				<b>31,00</b>

**Megjegyzés:**

Az alapterületi méreteket a helyszíni mérések alapján vettük figyelembe. Az értékbecslésben az ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterülettel számoltunk.

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékelések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2012, 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

#### 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 értékelésénél 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:	0	Bp., XX. Ker. Kossuthfalva	Bp., XX., Virág Benedek	Bp., XX., Pacsirtatelep
az ingatlan megnevezése:	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
ingatlan korr. területe (m <sup>2</sup> )	31	52	42	50
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		9 900 000	10 500 000	13 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2018.04	2018.03	2018.04
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		190 385	250 000	278 000
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		171 346	225 000	250 200

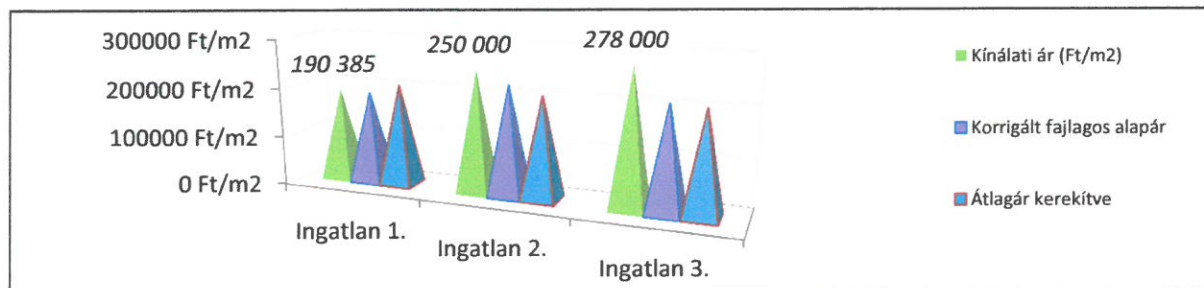
Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Nagysándor, Baross sarkán lévő jelenleg vendéglátóipari egység, közepes állapotú, utcafronti. Ingatlan.com/24077738
Ingatlan 2.	Sarki épület, utcafrontra nyílik. Hűtő-fűtő klímás. Riasztóval ellátva. Jelenleg üzlethelyiség. Ingatlan.com/25334452
Ingatlan 3.	Részben felújított üzlethelyiség, műanyag nyílászárók, kombi cirkó, vezetékek. Ingatlan.com/22787839
Adatok forrása, dátuma:	ingatlan.com

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Műszaki szempontok:	épület állapota	5%	0%	-5%
Műszaki szempontok:	műszaki állapot	0%	0%	-10%
Műszaki szempontok:	gépészet	0%	0%	-5%
Építészeti szempontok:	építés éve	0%	0%	0%
Építészeti szempontok:	alapterület	5%	0%	5%
Telekadottságok:	elhelyezkedés	0%	0%	0%
Alternatív használat				
<b>Összes korrekció:</b>		<b>10%</b>	<b>0%</b>	<b>-15%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		188 481	225 000	212 670
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>208 700</b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>6 500 000 Ft</b>		

Az összehasonlító adatok grafikus megjelenítése korrekció előtt és korrekció után:



INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:		XX., Erzsébetfalva	XX., Eperjes	XX., Kossuth utca
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> )	31	25	35	25
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		60 000	90 000	70 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2018.04	2018.03	2018.03
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		2 400	2 571	2 800
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		2 160	2 314	2 520

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	0%	0%	0%
építés ideje	0%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot	-5%	-10%	-10%
elhelyezkedés	0%	0%	-10%
<b>Összes korrekció:</b>	<b>-5%</b>	<b>-15%</b>	<b>-25%</b>
Korrigált fajlagos alapár:	2 052	1 967	1 890
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>	<b>1 970</b>		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m <sup>2</sup> ):	31	
<b>Bevételek:</b>		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	1 970	
Kihasználtság:	75%	
<i>Becsült bérleti díj:</i>		61 100 Ft/hó
Figyelembe vehető éves bevétel:		549 630 Ft
<b>Költségek:</b>		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	5%	27 482 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	16 489 Ft
Felújítási költség alap az éves bevételből (%)	5%	27 482 Ft
Egyéb költségek (%) (rendetételhez szüks. Tőke ktg.)	0%	0 Ft
Költségek összesen:		71 452 Ft
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		478 178 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték:		6 831 116 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**6 800 000 Ft**

azaz **Hatmillió-nyolcszázézer- 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. A hozamszámítás elvű értékelési módszer nem tükrözi megfelelően a piaci-forgalmi értéket, jellemzően alulértékelést eredményez. 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	6 500 000 Ft	100%	6 500 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	6 800 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>				<b>6 500 000 Ft</b>

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**6 500 000 Ft**

azaz **Hatmillió-ötszázezer- 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 értékbecsélyező 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 valóság 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.



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 száma: 80 00004/142755/2018

2018.03.23

BUDAPEST XX.KER.

Belterület 171801/0/A/14 helyrajzi szám

1205 BUDAPEST XX.KER. Jókai Mór utca 10-12. földszint. "felülvizsgálat alatt"

## I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	31	0 0	452/10000	önkormányzati
---------------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999979/1999/

2. bejegyző határozat: 182642/1993/1993.08.23

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

## II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 140408/1/1998/98.06.24

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XX.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Kosuth tér 1

## III. RÉSZ

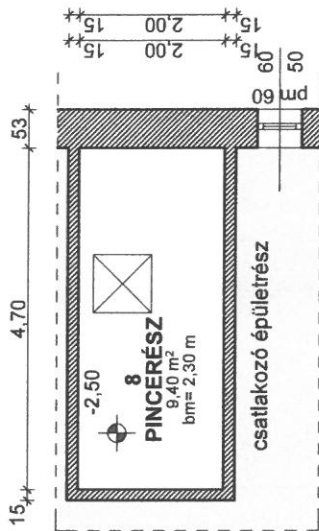
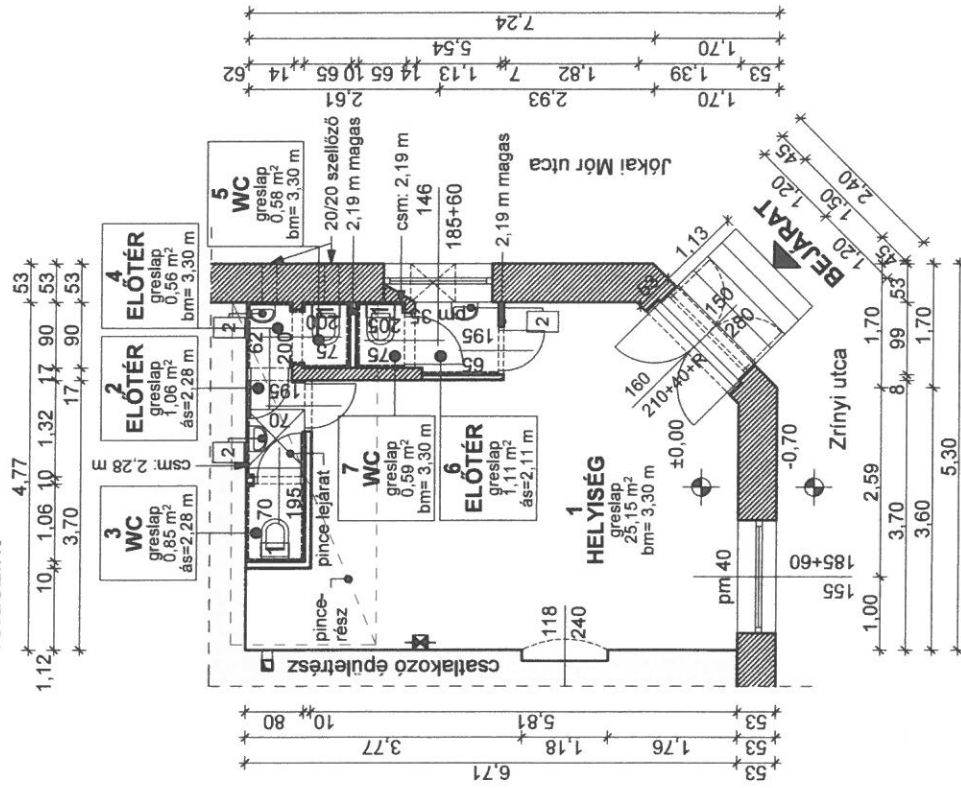
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Felmért alaprajz M = 1:100  
pinceszint

földszint



**Helyiséglista:**

1	helyiség	25,15 m <sup>2</sup>	greslap
2	előtér	1,06 m <sup>2</sup>	greslap
3	WC	0,85 m <sup>2</sup>	greslap
4	előtér	0,56 m <sup>2</sup>	greslap
5	WC	0,58 m <sup>2</sup>	greslap
6	előtér	1,11 m <sup>2</sup>	greslap
7	WC	0,59 m <sup>2</sup>	greslap

**Bérmenny összesen: 29,89 m<sup>2</sup>**

8	pincerész	9,40 m <sup>2</sup>
---	-----------	---------------------

**Jelmagyarázat:**

- téglafal
- gipszkarton fal
- csatlakozó épületrész
- WC
- mosdókagyló
- gázóra

Budapest XX.ker. Jókai Mór u. 10-12.  
HRSZ: 171801/0/A/14



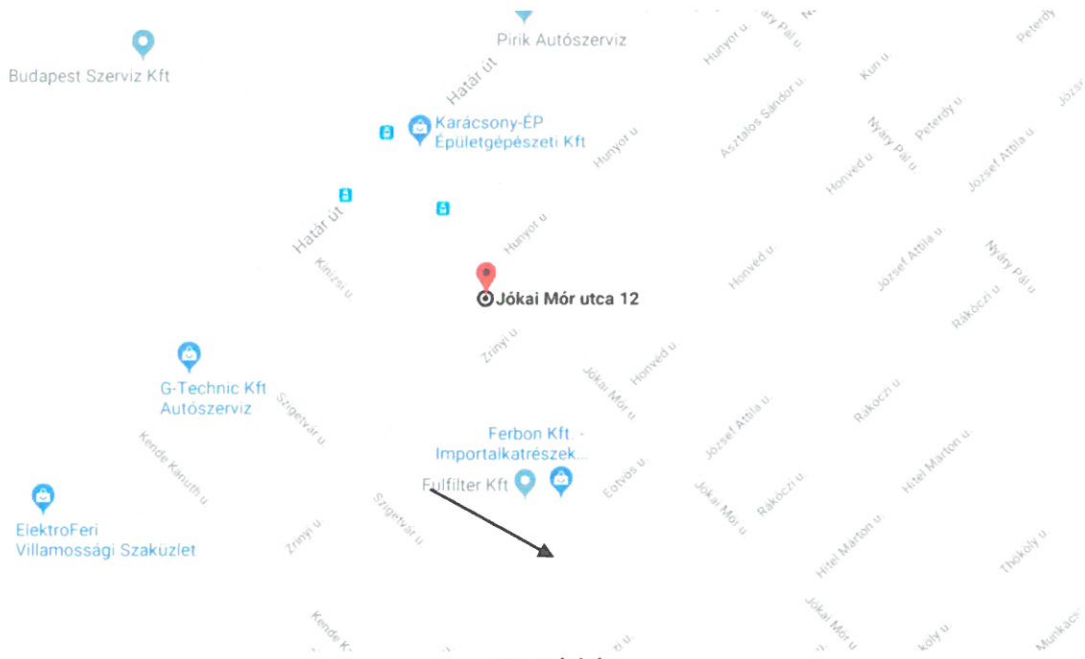
Felmérést készítette: PESTERZSÉBET VÁROSFELJESZTŐ KFT. 1203 BUDAPEST BAROSS U. 40-42		Ügyiratszám:
Felmerő: Molnár István műszaki referens Kroh David műszaki referens	Aláírás:	CAD-szerkesztő: Miskolczy Ágnes
Rajz megnevezése: Felmérés alaprajz	Kelt: 2014. okt.	Terv típusa: Felmérési
Cím: Budapest XX.ker. Jókai Mór u. 10-12.	HRSZ: 171801/0/A/14	Lépték: M 1:100

**FOTÓMELLÉKLET:**

1205 Budapest, Jókai Mór utca 10-12. fsz. Hrsz: 171801/0/A/14



CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.  
RUGGATLEN MEGBÍZHATÓ ÉRTÉKMÉRŐ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. bejárat



05. üzletter

**FOTÓMELLÉKLET:**

1205 Budapest, Jókai Mór utca 10-12. fsz. Hrsz: 171801/0/A/14



**CPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.**  
FÜGGETLEN MEGBÍZHATÓ ÉRTÉKELŐ



06. üzlettér



07. villanyóra



08. konvektor



09. mosdó



10. wc



11. üzlettér