



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, Nagykőrösi út 257. Hrsz: 182544

szám alatti ingatlanról

Tárgy: *Értébecslési szakvélemény a 1205 Budapest, Nagykőrösi út 257. Hrsz: 182544 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*

Céj.szám: *01-09-061468*

Képviseli: *Potoczky Attila ügyvezető*

Készítette: *CPR-Vagyonértékelő Kft.*

1085 Budapest, József krt. 69.

Képviseli: *Lakatos Ferenc ügyvezető*

Kelt: *Budapest, 2018. április 23.*

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Dokumentumok

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Térképkivonat fénymásolata	x	
Alaprajz/tervek	x	
Statikai szakvélemény		
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Fényképfelvételek	x	
Ingalan 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	: Nagykörösi út 257.
Hrsz:	: 182544
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: XX. kerület Önkormányzat 1/1 hányad
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékesíthetőség	: 180-360 nap
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték megállapítása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete	: 442 m ²
Épületek redukált hasznos alapterülete	: 58 m ²
Védettség	: nincs
Belső műszaki állapot	: gyenge
Energetikai besorolás	: n.a.
Közművesítettség	: teljes

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és költségalapuló módszer
Értékelés érvényessége	: 180 nap
Helyszíni szemle időpontja:	: 2017. július 26.
Értékelés fordulónapja:	: 2018. április 12.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: 10 800 000 Ft
	azaz Tízmillió-nyolcszázézer- Ft .

Készült: 3 db eredeti példányban.

A megállapított piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik, és nem tartalmazza az ÁFA összegét. Az ingatlan kiürítésének költsége vásárlót terheli.

Budapest, 2018. április 23.

CPR-Vagyonértékelő KFT.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ehrtékbecslesek.com

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon értékelő
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:

1205 Budapest, Nagykőrösi út 257. Hrsz: 182544

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: **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, Nagykőrösi út 257.**
Ingatlan címe (természetbeni): **1205 Budapest, Nagykőrösi út 257.**
Helyrajzi száma: **182544**
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint): **kivett lakóház, udvar, gazdasági épület**
Jelenlegi hasznosítása: **nincs hasznosítva**
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete: **442 m²**
Tulajdonviszony: **XX. kerület Önkormányzat 1/1 hányad**

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 változtak. A legjobban a lakások piaca erősödött. A családi házak esetében stagnálás látható.

4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest főváros XX. kerületében Pesterzsébet keleti szélén, a forgalmas Nagykőrösi úton fekszik, amely egyben az M5 autópálya kivezető szakasza is. Az ingatlant szervízúton keresztül lehet megközelíteni, a kivezető szakaszt zajsökkentő falak választják el a szervízúttól. Környezetében régi építésű lakóházak állnak, melyek műszaki állapota többségében közepes.

Tömegközlekedési ellátást BKK buszjáratai biztosítanak, a megálló közvetlen az ingatlan előtt kiépített.

Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 1.500 méteren belül elérhetőek.

4.2.3. Az ingatlan közművesítettsége, technikai felszereltsége:

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

4.2.4. A telek általános jellemzői

Övezeti besorolása:	kertvárosi lakó							
Beépíthetősége:	n.a.							
Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébet, belterület							
Beépítettség:	oldalhatáron álló							
Tájolás/lejtésvizonyok:	ÉK-i utcafronti tájolású, sík terep							
Megközelíthetősége:	<table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: top;"> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Személyautó</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> Metró/HÉV</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> Komp</td></tr> </table> <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: top; margin-left: 20px;"> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> Vasút</td></tr> </table> <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: top; margin-left: 20px;"> <tr><td><input type="checkbox"/> Villamos</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> Trolibusz</td></tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Személyautó	<input type="checkbox"/> Metró/HÉV	<input type="checkbox"/> Komp	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Vasút	<input type="checkbox"/> Villamos	<input type="checkbox"/> Trolibusz
<input checked="" type="checkbox"/> Személyautó								
<input type="checkbox"/> Metró/HÉV								
<input type="checkbox"/> Komp								
<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz								
<input type="checkbox"/> Vasút								
<input type="checkbox"/> Villamos								
<input type="checkbox"/> Trolibusz								
Kerítettség:	minden oldalról kerített, utcafront felől beton alapon fémpofil kerítéssel határolt							
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető							

4.2.5. A telek rövid leírása/az ingatlan hasznosíthatósága:

A telek sík felszínű, szabályos formájú beépített. A telek előtt buszmegálló kiépített. A kertrészbe gépkocsival nem lehet beállni, mert az utcafronton a buszmegálló és villanyoszlop akadályozza a beállást. A telken lévő épületek oldalhatáron állóak. A telek elhanyagolt, gazos, területén örökzöldek és gondozatlan gyümölcsfák is láthatóak.

Hasznosíthatóság: A Hész betartása mellett, új lakóépület fejlesztésével a legértékesebb.

4.2.6. Az épület és a lakás általános leírása

A vizsgált épület pontos építési ideje nem ismert, a stílusjegyekből és az épület állapotából ítélve az építés idejét az 1970-es évek első felére teszem. A ház hagyományos téglá építési technológiával készült, fa nyeregtető, sík pala fedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett. Földszintes elrendezésű, a padlásfeljáró alatti részen kisméretű pince van. A vizsgált ingatlan felújítandó-gyenge, a burkolatok vegyesek, elavultak. A falak jellemzően festett és csempézett felületek. A fűtés központi gázüzemű kazánról megoldott, öntöttvas radiátorokon keresztül. A nyílászárók hagyományos fa szerkezetek.

Az épület műszaki állapota gyenge, a külső homlokzat több helyen lemállott, felvizesedett. A tető fedése sérült-hiányos, beázás sok helyen látható, ereszcsonna nem teljes és rossz állapotú. A nyílászárók előregedettvetemedett szerkezetek.

A lakás belső lelakott, a burkolatok és felületképzések elavultak. A gépészet teljes cseréje korszerűsítése indokolt.

Összességében kertvárosi fekvésű felújítandó, vagy bontandó műszaki állapotban lévő több funkcióra alkalmas ingatlan.

Az épület műszaki jellemzői:

Épület építési éve:	cca. 1970
Épület szintbeli kialakítása:	földszint
Alapozás:	sávalapozás: kő-, vagy téglalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	kézi falazóelemekből épült téglá anyagból
Tetőszerkezete:	faszerkezetű nyeregtető
Tetőfedés:	síkpala fedés
Épület homlokzata:	vakolt és színezett
Épület fizikai állapota:	felújítandó
Felújítás éve:	na.
Felújítás tárgya:	na.

A belső terek műszaki jellemzői:

Belső terek felületképzése:	festett, csempe
Belső terek burkolata:	pvc, cementlap, hajópadló
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe, festett
Vizes helyiségek burkolata:	simított beton
Külső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső tér fizikai állapota:	gyenge
Fűtési rendszere:	központi gázkazán
Melegvíz biztosítása:	egyéb:
Funkció:	funkció nélküli
Belmagasság:	2,9 m
Felújítás éve:	n.a.
Felújítás tárgya:	n.a.
Egyéb:	Az épület lakatlan, a gépészet elavult, a műszaki állapota gyenge.

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Hasznos terület [m ²]
lakás				
szoba	hajópadló	15,88	100%	15,88
nappali	hajópadló	18,22	100%	18,22
előtér	pvc	3,29	100%	3,29
fürdőszoba	simított beton	4,06	100%	4,06
konyha	cementlap	9,31	100%	9,31
padlásfeljáró	simított beton	4,42	100%	4,42
pince	földes	13,35	20%	2,67
				0,00
Összesen (kerekítve):		68,50		57,90
melléképület				
tároló	homok	2,03	0%	0,00
tároló	simított beton	8,44	0%	0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
Összesen (kerekítve):		10,47		0,00
Alapterületek összesen (kerekítve):		79,00		58,00
Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:				58,00

Megjegyzés:

Az alapterületi méreteket a rendelkezésre álló alaprajz, valamint a helyszíni felmérés alapján vettük figyelembe.

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 költségalapú 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 cserélné az 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 értékbecslésénél 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 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.

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

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:		Bp., XX. Pacsirta	Bp., XX. Gubacsipuszta	Bp., XX., Pacsirtautca
az ingatlan megnevezése:	lakóház, udvar, gazdasági ép.	csh	csh	csh
ingatlan korr. területe (m ²)	58	60	63	65
telek területe (m ²)	442	555	288	545
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		14 900 000	14 990 000	17 200 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2018.04	2018.04	2018.04
fajlagos alapár (Ft/m ²)		248 333	237 937	264 615
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		223 500	214 143	238 154

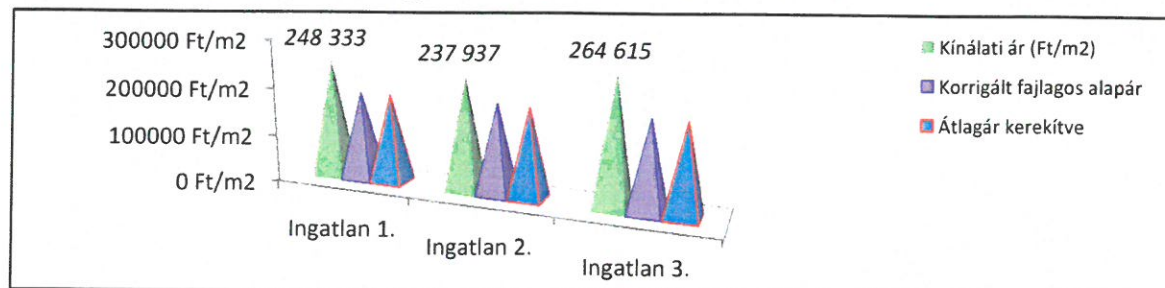
Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Közepes állapotú, konvektoros fűtéssel ellátott családi ház nyeles telken. A kocsibeállítás jelenleg nem lehetséges. Ingatlan.com/26243058
Ingatlan 2.	A ház bontandó, vagy erősen felújítandó. Két külön bejáratral rendelkezik. Mindkét részen van konyha, szoba, fürdőszoba. Ingatlan.com/26408399
Ingatlan 3.	Felújítandó műszaki állapotban lévő, gázkonvektoros 2 szoba elosztású, konvektoros fűtéssel ellátott ház. Ingatlan.com/24905328
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	-10%	0%	0%
Műszaki szempontok:	belső műszaki állapot	0%	-5%	-5%
Műszaki szempontok:	fűtés	0%	0%	0%
Építészeti szempontok:	eltérő alapterület	0%	0%	0%
Telekadottságok:	telek területe	-5%	5%	-5%
Telekadottságok:	kocsival nem lehet beállni	0%	-10%	-10%
Rendezettség:	kiürítés költségei	-2%	-2%	-2%
Összes korrekció:		-17%	-12%	-22%
Korrigált fajlagos alapár:		185 505	188 446	185 760
Átlagár kerekítve:		186 600		
Ingatlan értéke kerekítve:		10 800 000 Ft		

Az összehasonlító adatok grafikus megjelenítése korrekció előtt és korrekció után:



INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

Értékmeghatározás költségalapú módszerrel

Telek értékének számítása:

Értékmódosító tényezők megnevezései	Értékelt ingatlan	Összehasonlító telekingatlan 1.	Összehasonlító telekingatlan 2.	Összehasonlító telekingatlan 3.
az ingatlan címe:		XX., Budapest, Erzsébetfalva	XX., Budapest, Pesterzsébet	XX., Budapest, Pacsirtatelep
telekingatlan területe (m ²)	442	503	501	576
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		11 900 000	12 900 000	17 500 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2018.04	2018.04	2018.04
fajlagos alapár (Ft/m ²)		23 658	25 749	30 382
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		21 292	23 174	27 344

Összehasonlításhoz vett adatok rövid leírása:

1. adat:	Pesterzsébeten, víz és gáz közművel rendelkező szabályos alakzatú építési telek. Ingatlan.com/25911456
2. adat:	Összközművel körbe kerített építési telek, 30%-ig beépíthető. Ingatlan.com/21807449
3. adat:	Szabályos, kerített, összközműves építési telek, 45%-os beépíthetőséggel. Ingatlan.com/26146937

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
meglévő közművek	0%	-5%	-5%
eltérő méret	0%	0%	0%
elhelyezkedés	-5%	-5%	-10%
beépíthetőség	0%	0%	-10%
kocsival nem lehet beállni	-10%	-10%	-10%
Összes korrekció:	-15%	-20%	-35%
Korrigált fajlagos alapár:	18 098	18 539	17 773
Átlagár kerekítve:	18 100		
Telekingatlan értéke kerekítve:	8 000 000 Ft		

Épület értékének számítása:

Felépítmény(ek)	nettó területe [m ²]	építési ktg nettó területre [Ft/m ²]	avulások			pótlási érték
			fizikai	erkölcsi	külső piaci	
lakás	68,5	140 000 Ft	50%	10%	10%	2 877 000 Ft
melléképület	10,5	120 000 Ft	0%	100%	0%	0 Ft
	0					0 Ft
Épület értéke összesen kerekítve:	79					2 900 000 Ft

Az ingatlan költségalapú módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

10 900 000 Ft

azaz Tízmillió-kilencszázezer- Ft .

Megjegyzés:

Az építési költségek a költségbecslési segédlet adatai alapján kerültek meghatározásra.

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

Az ingatlan forgalmi értéke a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték alapján 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 nem alkalmaztuk. A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg, viszont ez a módszer kitér a telek értékére is, ezért a módszert ellenőrző módszerként alkalmaztuk.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	10 800 000 Ft	100%	10 800 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	10 900 000 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				10 800 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

10 800 000 Ft
azaz **Tízmillió-nyolcszázézer- 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 bejegyzeteken 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 értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- 5/ az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk;
- 6/ az érték magában foglalja az épületek 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: 8000004/342931/2017

2017.07.20

BUDAPEST XX.KER.

Szektor : 61

Belterület 182544 helyrajzi szám

1205 BUDAPEST XX.KER. Nagykőrösi út 257. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

442

0.00

II.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 64720/1/2017/17.03.03

jogcím: öröklés

utalás: II /1, II /3.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XX.KERÜLET PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATA

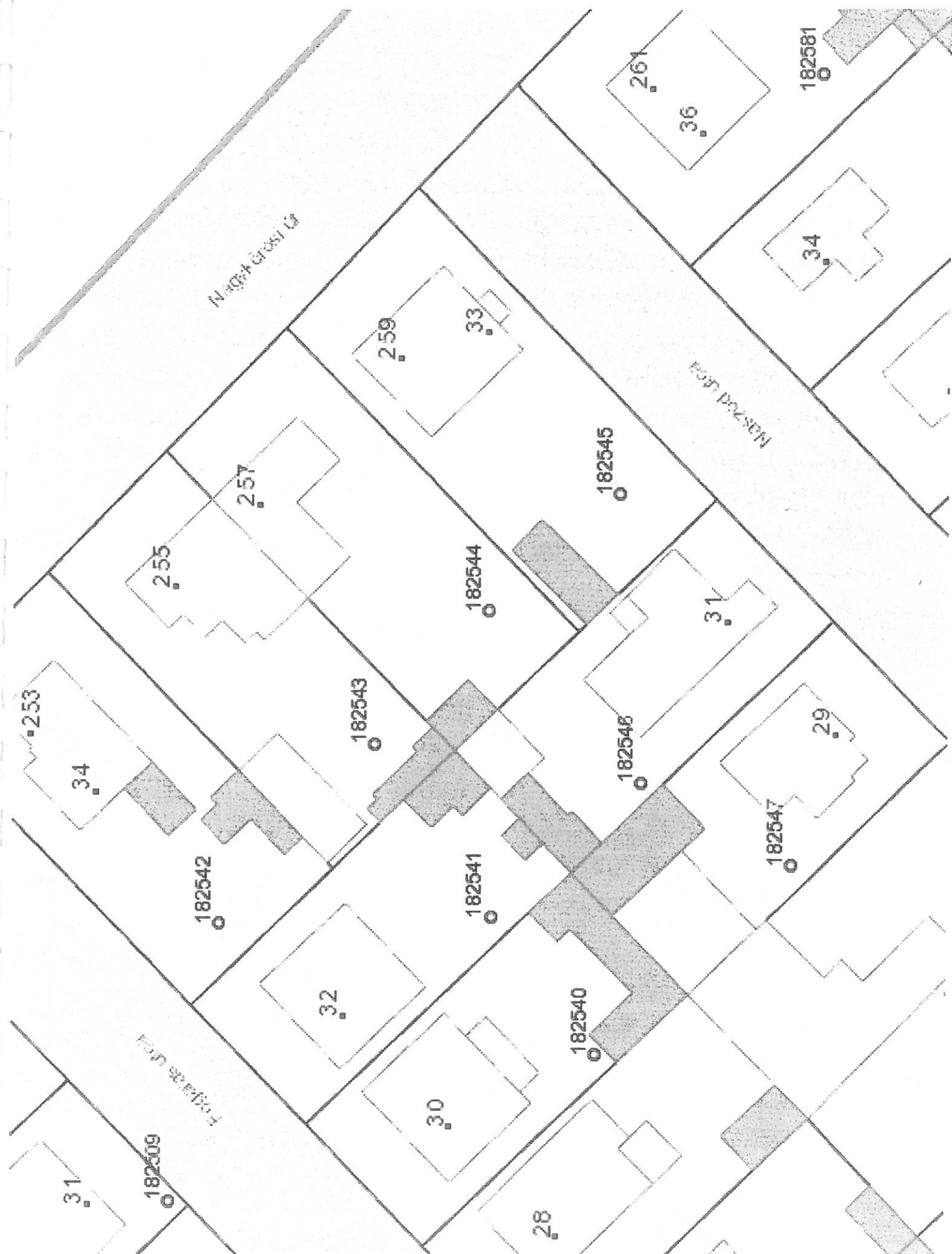
cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Kossuth Lajos tér 1.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP

Bizonyító erővel nem rendelkezik



NORTH CROSS LN

EAST DORSEN

EAST SERRA LN

31

182509

182542

32

182543

182541

30

182540

28

182546

182545

261

36

182581

182547

29

31

182544

259

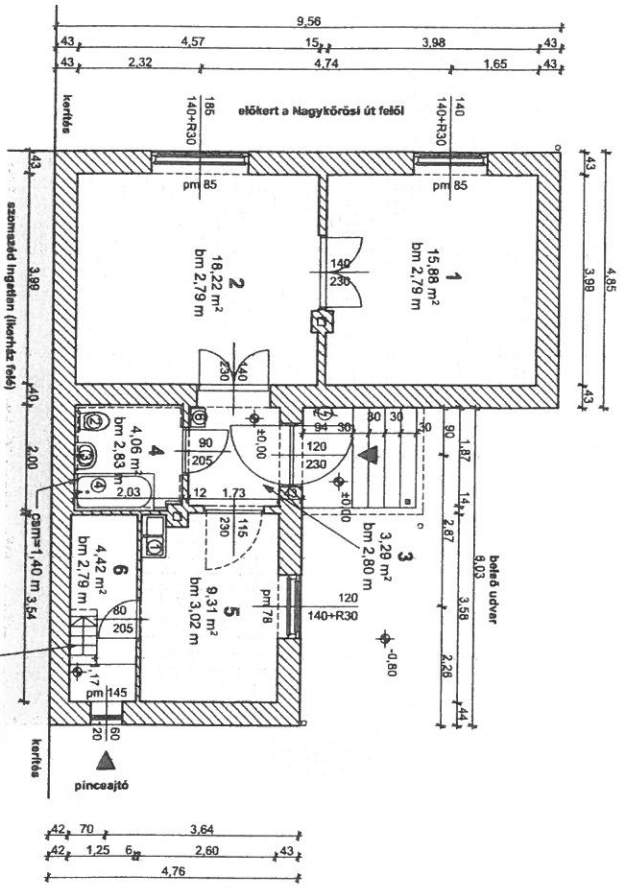
33

257

255

34

182581



HÁZ HELYSÉGLISTA

1	SZOBA	15,88 m ²	hajópadló
2	NAPPALI	18,22 m ²	lam.parketta
3	ELŐTÉR	3,29 m ²	pvc
4	FÜRDŐSZOBA	4,06 m ²	sim,beton
5	KONYHA	9,31 m ²	kerámia
6	PADLASFELIARÓ	4,42 m ²	sim,beton
ÖSSZESEN:		55,18 m ²	

7	LAKÁSHOZ TARTOZÓ PINCE	13,35 m ²	déngölt föld
ÖSSZESEN:		68,53 m ²	

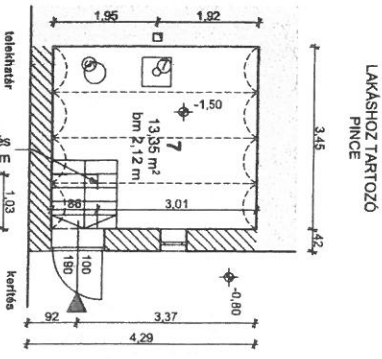
LAKÁSHOZ TARTOZÓ MELLEKEPÜLET HELYSÉGEI

8	TÁROLÓ	2,03 m ²	homok
9	TÁROLÓ	8,44 m ²	sim,beton
ÖSSZESEN:		10,47 m ²	

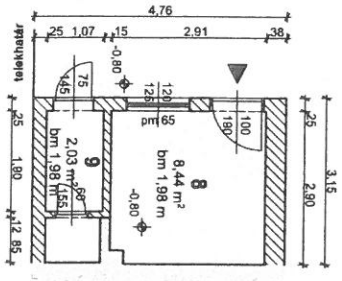
JELMAGYARAZAT:

①	MOSOGATÓ
②	WC
③	MOSDÓ
④	FÜRDŐKÁD
⑤	BOLIER
⑥	GÁZÓRA
⑦	GÁZKAZÁN
⑧	VILLANYÓRA
⑨	TÉGLA

A ±0,00 a bejárati ajtó tornác padlószíkja e villanyóra a bejárati mellett található



INGATLANON TALÁLHATÓ MELLEKEPÜLET



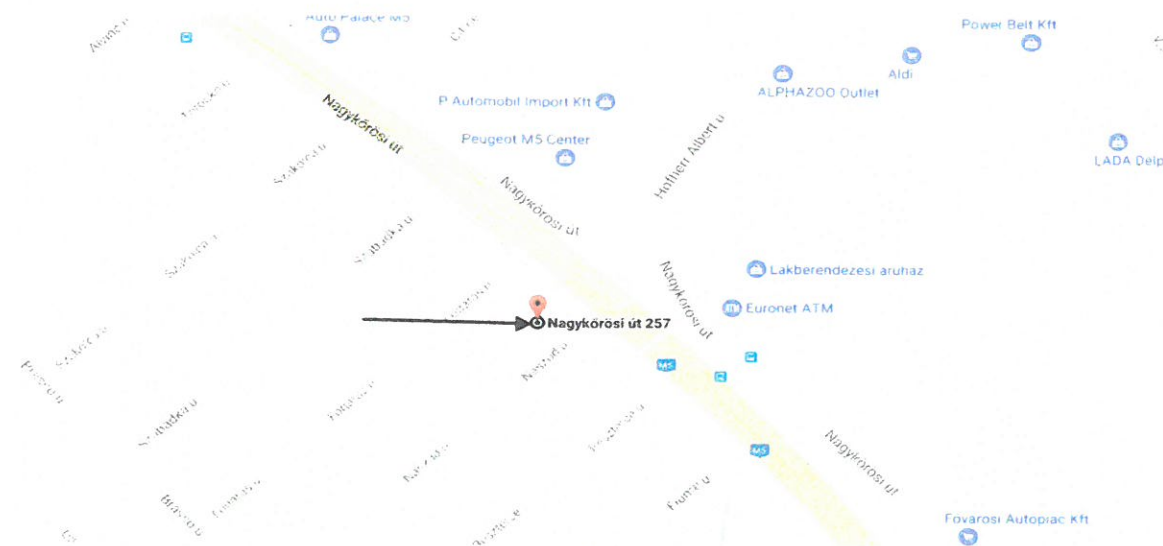
Budapest XX. ker. Nagykörösi út 257.
HRSZ.: 182544

Feltrételt készítő:	PESTERZSÉBET VÁROSFEJLESZTŐ KFT., 1203 BUDAPEST BAROSS UTCA 40-42.
Feltrételt:	Grózsné Andras műszaki referens Kron Dávid műszaki referens
Rajz Megnevezése:	Feltrétési alaprajz
Chv.Budapest XX. ker. Nagykörösi út 257.	Kelt: 2017.január
	HRSZ:182544

FOTÓMELLÉKLET:

1205 Budapest, Nagykőrösi út 257. Hrsz: 182544

www.ertekbecselek.com



01. térkép



02. utcakép



03. utcafront



04. homlokzat



05. tető, ereszcsatorna

FOTÓMELLÉKLET:

1205 Budapest, Nagykőrösi út 257. Hrsz: 182544

www.ertekbecselek.com



06. homlokzat



07. bejárat



08. konyha



09. konyha



10. gázóra

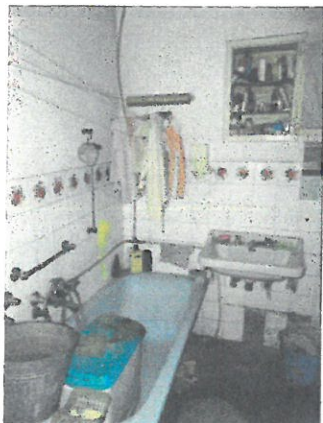


11. fürdőszoba

FOTÓMELLÉKLET:

1205 Budapest, Nagykőrösi út 257. Hrsz: 182544

www.ertekbecselek.com



12. fürdőszoba



13. szoba



14. szoba



15. szoba



16. szoba



17. melléképület