



INTEGRIT-XX. Városüzemeltetési Kft.

H-1205 Budapest, Jókai Mór u. 89.

Telefon: (06-1) 287-8521

Honlap: www.integrítxx.hu

E-mail: info@integrítxx.hu

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

**1205 Budapest, Kossuth Lajos utca 146. Hrsz:
174090**

szám alatti ingatlanról

Tárgy: *Értékbecslési szakvélemény a 1205 Budapest, Kossuth Lajos utca 146. Hrsz: 174090 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-Vagyoneértékelő Kft.*

1085 Budapest, József krt. 69.

Képviseli: *Lakatos Ferenc ügyvezető*

Kelt: *Budapest, 2018. június 20.*

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	: Kossuth Lajos utca 146.
Hrsz:	: 174090
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett irodaház
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: irodaház

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Épületek redukált hasznos alapterülete	: 131 m ²
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek	: 541 m ²
Védettség	: nincs
Belső műszaki állapot	: átlagos
Energetikai besorolás	: n.a.
Közművesítettség	: teljes

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékelés érvényessége	: 180 nap
Helyszíni szemle időpontja:	: 2018. június 14.
Értékelés fordulónapja:	: 2018. június 14.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: 31 300 000 Ft
	azaz Harmincegymillió-háromszázezer- Ft .
Az ingatlan becsült havi piaci bérleti díja	: 212 000 Ft
	azaz Kettőszáztizenkettőezer- Ft .

Készült: 3 db eredeti példányban.

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

Budapest, 2018. június 21.

CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.priekbecselek.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:

1205 Budapest, Kossuth Lajos utca 146. Hrsz: 174090

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, a Megbízó tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci bérleti díjának értékének ismerete miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről és bérleti díjáról 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, Kossuth Lajos utca 146.**
Ingatlan címe (természetbeni): **1205 Budapest, Kossuth Lajos utca 146.**
Helyrajzi száma: **174090**
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint): **kivett irodaház**
Jelenlegi hasznosítása: **irodaház**
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete: **541 m²**
Tulajdonviszony: **XX. kerület Önkormányzat 1/1**

Széljegy tartalma: **nincs**

Bejegyzett terhek és jogok: **Elidegenítési és terhelési tilalom 2008.11.28-ig. Jogosult: Magyar Állam.**

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 városrészben a Kossuth Lajos utcában, a Mártírok és Nagykőrösi út közötti szakaszon fekszik. Közvetlen környezetében jellemzően földszintes családi házak, kisebb társas lakóházak állnak. Az épületek építési ideje jellemzően régi, műszaki állapotuk közepes, az utcakép rendezett. Tömegközlekedési ellátást a BKV buszok, valamint a villamos járatok biztosítanak, a megállók 50-400 méterre elérhetők.

Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 800 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/lejtésviszonyok:	ÉNy-i utcafronti tájolású, sík terep									
Megközelíthetősége:	<table border="1"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Személyautó</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Villamos</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Metró/HÉV</td> <td><input type="checkbox"/> Vasút</td> <td><input type="checkbox"/> Trolibusz</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Komp</td> <td colspan="2">Egyéb:</td> </tr> </table>	<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:	
<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:	kerítéssel határolt									
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető									

4.2.5. A telek rövid leírása/az ingatlan hasznosíthatósága:

Az ingatlan földszintes bal oldali telekhatáron álló beépítéssel. Az utcafront felől fém profilú kerítéssel kerített. A telek összközműves, a mérőórák kiépítettek. A telek elhanyagolt gazonos terület. Az ingatlan jelenleg nem hasznosított, üres.

Hasznosíthatóság:

A jelenlegi kialakított iroda, vagy lakó funkcióban hasznosítható.

4.2.6. A felépítmény általános leírása

A ház építési ideje a 40-es évekre tehető. Földszintes elrendezésű, hagyományos téglá szerkezetű épület, fa födémrel, fa nyeregtetővel, cserép héjalással. Az épület feltehetően több lépcsőben épült, erre utaló jelek, az eltérő falvastagság, és nyílászárók is. Az épületnek 2 bejárata van, kódos beléptetővel és riasztóval ellátott. Jelenleg üresen áll. A helyiségek jól tagoltak, így több funkcióra is alkalmas lehet.

A fűtés és melegvíz ellátása kombi gázcirkóról megoldott. A burkolatok és felületképzések a helyiségek funkcióinak megfelelően kialakítottak, részletes leírás a helyiségkimutatásban.

Utolsó felújítása 2015-16-ban volt, amikor a belső nyílászárók, fűtés, vizesblokk került korszerűsítésre.

Összességében közepes fekvésű, átlagos műszaki állapotban lévő irodaház.

Az épület műszaki jellemzői:

Épület építési éve:	40-es évek
Alapozás:	sávalapozás: beton-, vagy vasbetonalap
Szigetelés:	falazat alatti bitumenes 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:	átlagos
Felújítás éve:	-
Felújítás tárgya:	-

A belső terek műszaki jellemzői:

Belső terek felületképzése:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	pvc, kerámia
Vizes helyiségek felületképzése:	festett
Vizes helyiségek burkolata:	kerámia
Külső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső tér fizikai állapota:	átlagos
Fűtési rendszere:	központi kombi gázkazán (cirkó)
Melegvíz biztosítása:	kombi gázkazán (cirkó)
Funkció:	iroda
Komfortfokozata:	összkomfortos
Belmagasság:	2,93 m
Felújítás éve:	2016
Felújítás tárgya:	vizesblokk, fűtés
Egyéb:	riasztó kiépített

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Hasznos terület [m ²]
irodaház				
recepció	pvc	8,16	100%	8,16
közlekedő	pvc	9,82	100%	9,82
ügyfél mosdó	kerámia	3,22	100%	3,22
személyzeti mosdó	kerámia	3,22	100%	3,22
akadálymentesített mosdó	kerámia	4,24	100%	4,24
teakonya	kerámia	3,72	100%	3,72
szoba	pvc	8,12	100%	8,12
szoba	pvc	8,81	100%	8,81
szoba	pvc	9,48	100%	9,48
iroda	pvc	25,22	100%	25,22
iroda	pvc	16,45	100%	16,45
közlekedő	pvc	19,56	100%	19,56
iroda	pvc	11,32	100%	11,32
			100%	0,00
hálószoba				0,00
Összesen (kerekítve):		131,30		131,30
Alapterületek összesen (kerekítve):		131,00		131,00
Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:				131,00

Megjegyzés:

Az alapterületi méreteket a helyszíni mérések alapján vettük figyelembe.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek. A forgalomképtelen ingatlanok esetében a 1/2002. (BK 8.) BM-EüM-FVM-GM-ISM-KöM-KöVIM-NKÖM-OM-SzCsM irányelv is figyelembevételre került.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

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 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 tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások beclése 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:		Bp., XX. Ker. Erzsébetfalva	Bp., XX., Mártírok	Bp., XX., Kossuthfalva
az ingatlan megnevezése:	irodaház	iroda	iroda	üzletház
ingatlan korr. területe (m ²)	131	240	250	290
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		66 900 000	91 000 000	74 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2018.06	2018.06	2018.06
fajlagos alapár (Ft/m ²)		278 750	364 000	258 276
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		250 875	327 600	232 448

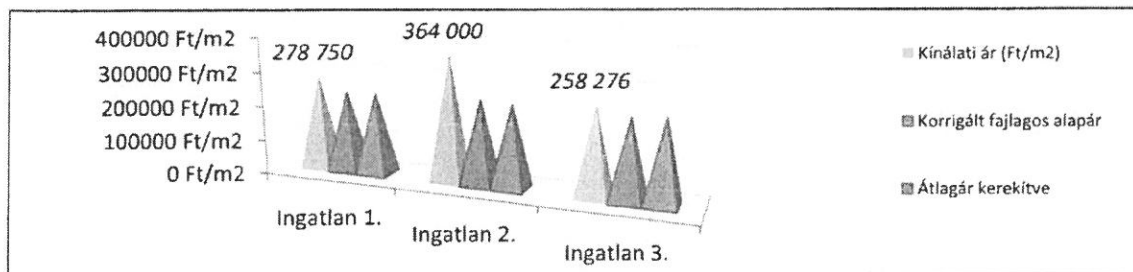
Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Újszerű irodaház, 2013-ban épült tetőtér beépítéses 2 szintes épület. Az épület szigetelt, udvara gondozott, térkövezett. Ingatlan.com/26733129
Ingatlan 2.	Újszerű, mai kor igényeit kielégítő 9 irodahelyiséggel, két tárgyalóval, valamint szociális helyiséggel rendelkező irodaház. Ingatlan.com/26821829
Ingatlan 3.	Földszintes teljesen felújított több célra alkalmas épület 566m2 telken. Ingatlan.com/24552058
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%	-20%	-10%
Műszaki szempontok:	felszereltség	-5%	-10%	0%
Műszaki szempontok:	komfort	0%	0%	0%
Építészeti szempontok:	alapterület	10%	10%	10%
Telekadottságok:	elhelyezkedés	0%	-5%	0%
Jogi szempontok:	funkcióváltásra való alkalmass.	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-5%	-25%	0%
Korrigált fajlagos alapár:		238 331	245 700	232 448
Átlagár kerekítve:		238 800		
Ingatlan értéke kerekítve:		31 300 000 Ft		

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., Nagykőrösi út	XX., Zodony utca	XX., Török Flóris
hasznosítható terület (m ²)	131	100	316	1 068
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		145 000	832 000	1 335 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2018	2018	2018
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		1 450	2 633	1 250
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m ² /hó)		1 378	2 501	1 125

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	0%	5%	20%
építés ideje	0%	-10%	0%
eltérő műszaki állapot	5%	-10%	-5%
fűtés	0%	0%	0%
Összes korrekció:	5%	-15%	15%
Korrigált fajlagos alapár:	1 446	2 126	1 294
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó)	1 620		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	131	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	1 620	
Kihasználtság:	85%	
<i>Becsült bérleti díj:</i>		212 000 Ft/hó
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 164 644 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	5%	108 232 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	2%	43 293 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	5%	108 232 Ft
Egyéb költségek (%) (rendetételhez szücs. Tőke ktg.)		0 Ft
Költségek összesen:		259 757 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 904 887 Ft
Tőkésítési ráta (%)	6,5%	
Tőkésített érték:		29 305 950 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

29 300 000 Ft

azaz Huszonkilencmillió-háromszázezer- 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	31 300 000 Ft	100%	31 300 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	29 300 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				31 300 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

31 300 000 Ft

azaz **Harmincegymillió-háromszázezer- Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- 1/ a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készületségben és állapotban;
- 2/ az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelte ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- 3/ az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- 4/ az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatnál nem észlelhető 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.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/251425/2018

2018.05.30

BUDAPEST XX. KER.

Szektor : 53

Belterület 174090 helyrajzi szám

1205 BUDAPEST XX. KER. Kossuth Lajos utca 146.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület ha m ²	kat. t. jöv. k. fill.	alosztály ter.	adatok kat. jöv. k. fill.
------------------------------	--------------------------	-------------------	---------------------------------

- Kivett iróház

0
II. RÉSZ

541 0.00

2. tulajdoni hányad: 1/1

bajegyző határozat, érkezési idő: 175974/1/2006/06.06.28

jog cím: tulajdonbaadás

jogállás: tulajdonos

név: XX. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1201 BUDAPEST XX. KER. Kossuth tér 1

III. RÉSZ

3. bajegyző határozat, érkezési idő: 175974/1/2006/06.06.28

Elidegenítési és terhelési tilalom 2008.11.28-ig

jogsúlt:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

E-hiteles térképmásolat

2018.06.18 12:06:21

Helyrajzi szám: BUDAPEST XX.KER. belterület 174090

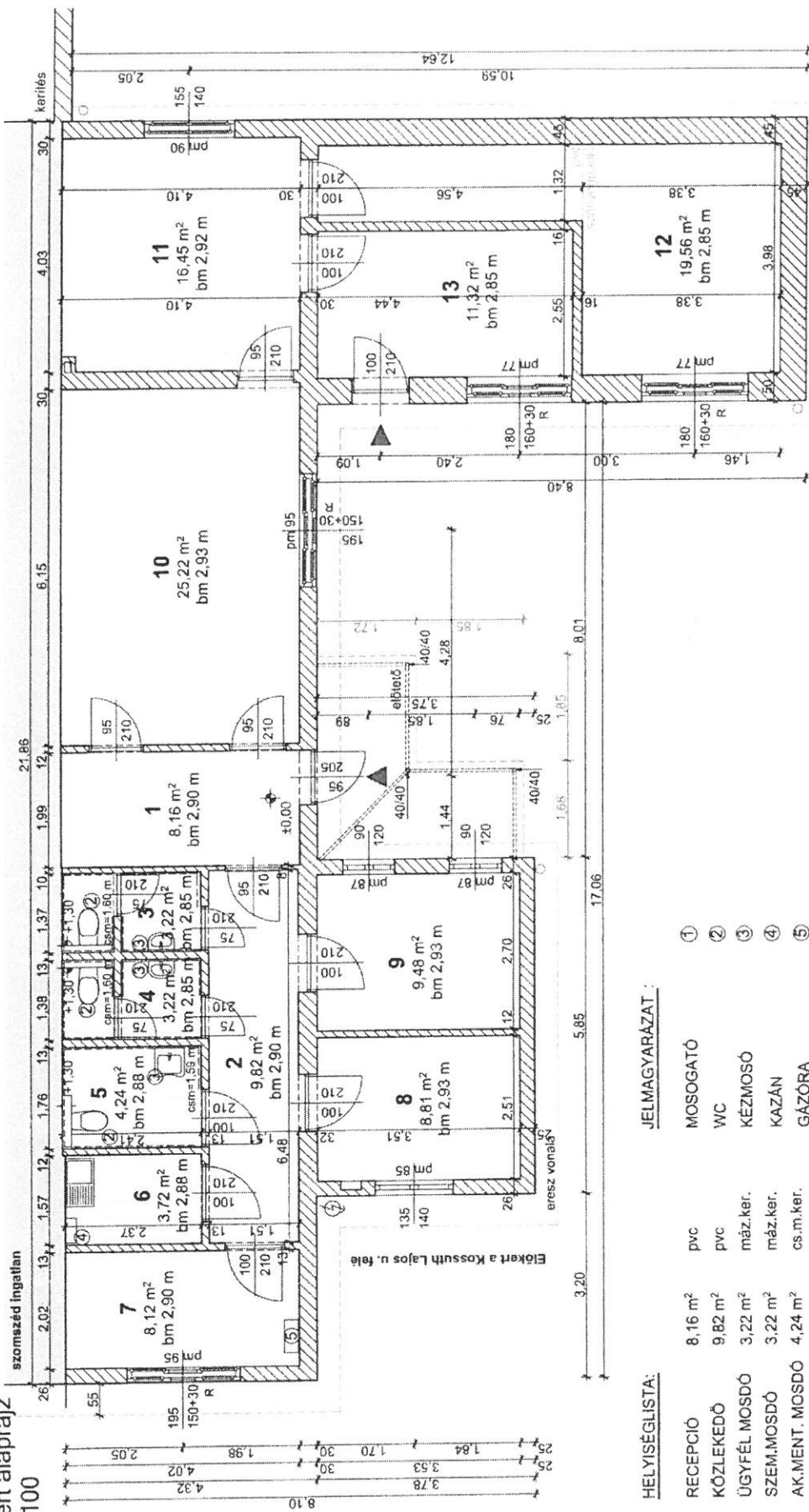
Megrendelés szám: 9000/8429/2018

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Felmért alaprajz
m=1:100



Budapest XX. ker. Kossuth Lajos utca 146.
HRSZ: 174090

HELYISÉGLISTA:

1	RECEPCIÓ	8,16 m ²	pvc
2	KÖZLEKEDŐ	9,82 m ²	pvc
3	ÜGYFÉL MOSDÓ	3,22 m ²	máz.ker.
4	SZEM.MOSDÓ	3,22 m ²	máz.ker.
5	AK.MENT. MOSDÓ	4,24 m ²	cs.m.ker.
6	TEAKONYHA	3,72 m ²	máz.ker.
7	SZOBA	8,12 m ²	pvc
8	SZOBA	8,81 m ²	pvc
9	SZOBA	9,48 m ²	pvc
10	IRODA	25,22 m ²	pvc
11	IRODA	16,45 m ²	pvc
12	KÖZLEKEDŐ	19,56 m ²	pvc/padlóz.
13	IRODA	11,32 m ²	pvc
ÖSSZESEN:		131,40 m ²	

JELMAGYARAZAT:

- ① MOSOGATÓ
- ② WC
- ③ KÉZMOSÓ
- ④ KAZÁN
- ⑤ GÁZORA
- ⑥ VILLANYÓRA
- ▨ TÉGLA

MEGJEGYZÉS:

A ±0.00 a padlóvonal síkja
Vízóra : a kerítés melletti, aknában

Felmerítést készítette:	PESTERZSÉBET VÁROSFELJESZTŐ KFT. 1203 BUDAPEST BAROSS UTCA 40-42.	Ügyiratszám:	
Felmerítő:	Bencze Anikó műszaki referens Kroh Dávid műszaki referens	Alkírás:	
Rajz Megnevezése:	Felmérési alaprajz	CAD szerkesztő:	Balku Bertalan
Cím:	Budapest XX. ker. Kossuth Lajos utca 146.	Terve típusa:	Felmérési
		Kelt:	2017.április
			HRSZ:174090
		Lépték:	M 1:1

FOTÓMELLÉKLET:

1205 Budapest, Kossuth Lajos utca 146. Hrsz: 174090

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGETLEN MÉRLEGZŐ ÉRTÉKELŐ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafront



04. udvar



05. homlokzat

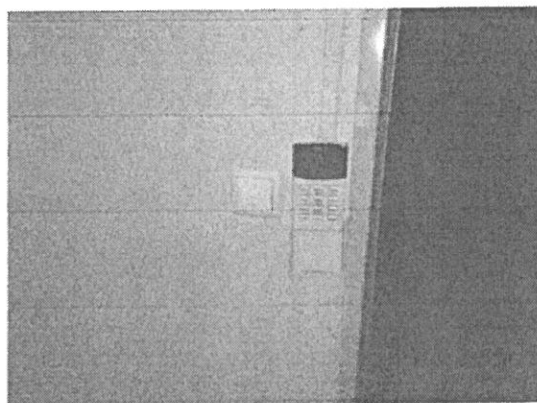
FOTÓMELLÉKLET:

1205 Budapest, Kossuth Lajos utca 146. Hrsz: 174090

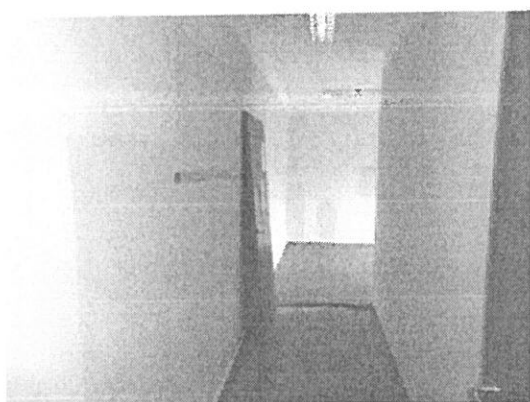
CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGETLEN MÉRŐI SZOLGÁLTATÓ ÉRTÉKELŐ



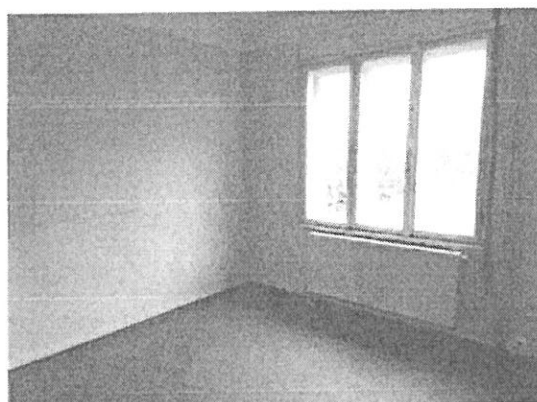
06. bejárat



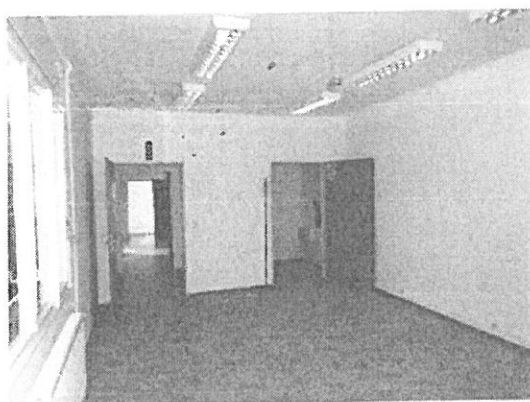
07. riasztó



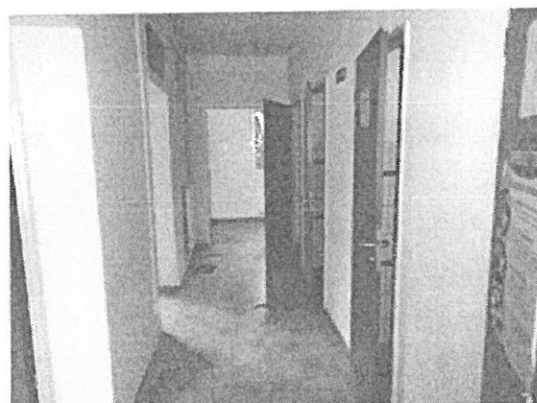
08. közlekedő



09. szoba



10. iroda

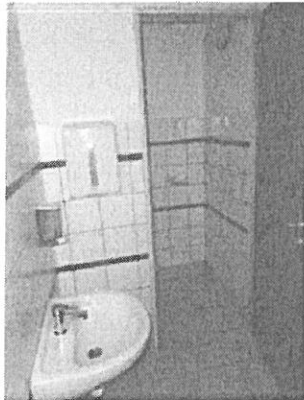


11. közlekedő

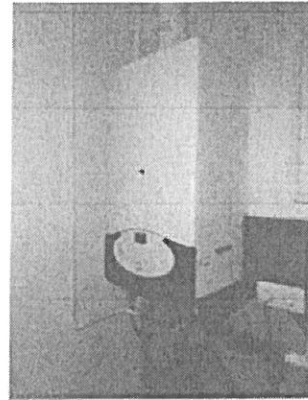
FOTÓMELLÉKLET:

1205 Budapest, Kossuth Lajos utca 146. Hrsz: 174090

CPR - VAGYONERTEKELŐ KFT.
FÜGGETLEN MÉRŐBIZÁTMÓ ÉRTÉKELŐ



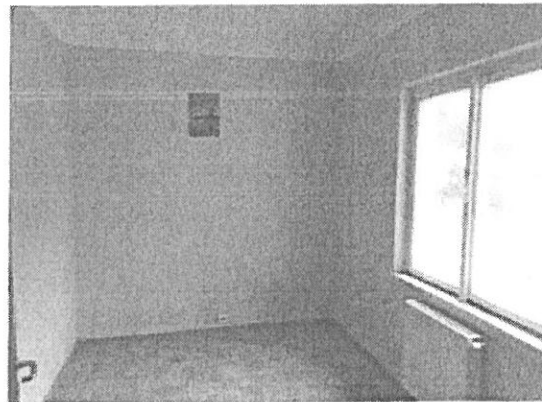
12. mosdó



13. gázcirkó



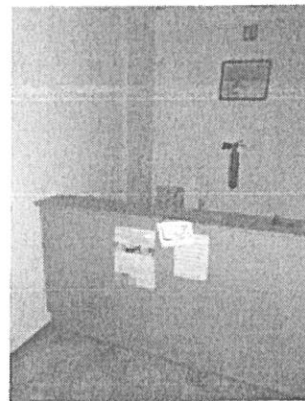
14. közlekedő



15. iroda



16. teakonyha



17. repció

