

25945/19



INTEGRIT XX

PESTERZSÉBETI
POLGÁRMESTERI HIVATAL

2019 OKT 24.

2019 OKT 24.

Előadó

Handwritten: 25945-6209, OKT 24, 16:28

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

Kérem iktatni!
 2246/2019/1000
 2019 OKT 22.

Intézte: Tóth A
 [Signature]

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1204 Budapest, Tátra téri piac (26. sz. üzlet)



ÉRK-2019/ 83944

2019 OKT 24.

Kovácsnó

szám alatti

172513 hrsz-ú

Kivett vásárcsarnok ingatlanról

Megbízó: Budapest Főváros, XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat
Címe: 1201 Budapest, Kossuth tér 1.
Képviseli: Kernné Dr. Kulcsár Dóra Városgazdálkodási Osztályvezető

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.
Címe: 1085 Budapest, József krt. 69.
Képviseli: Lakatos Ferenc ügyvezető

Budapest, 2019. október 16.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: INT-224
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Erzsébetfalva
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1204 Budapest, Tátra téri piac (26. sz. üzlet)
Helyrajzi száma	: 172513
Ingatlan megnevezése	: Kivett vásárcsarnok
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: üzlethelyiség (osztatlan közös tulajdon)
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: pénzügyi tárgyalásokhoz, gazdasági döntés előkészítéséhez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 3445 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 15 m ² Fajlagos m ² ár: 439 700 Ft/m ²
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Pesterzsébet Önkormányzat (1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:	6 600 000 Ft
	azaz Hatmillió-hatszázezer- Ft .
becsült bérleti díja:	45 450 Ft
	azaz Negyvenötezer-négyszázötven Ft .

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1	tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. október 11.	
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap	
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes	

Készült: 3 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. október 16.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69
Ajószám: 22771393-242
www.cpr-ertekelo.com

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Pesterzsébet Önkormányzat (1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg az INTEGRIT-XX. Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: pénzügyi tárgyalásokhoz, gazdasági döntés előkészítéséhez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1204 Budapest, Tátra téri piac (26. sz. üzlet)
Tulajdoni lap szerinti területe: 3445,0 m²
Helyrajzi száma: 172513
Ingatlan megnevezése: Kivett vásárcsarnok
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: üzlethelyiség (osztatlan közös tulajdon)

Bejegyző határozat:

II. rész:

Tulajdonviszony: XX. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Vezetékgjog a tulajdoni lapon feltüntetett területekre; Helyi építészeti örökségvédelem

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XX. kerület Erzsébetfalva negyed frekventált kerületrészében, a Jókai Mór utca és a Kende Kanuth utca között fekszik, a Kossuth Lajos utcában. Az utca burkolata aszfaltozott, parkolni a környező utcákban ingyenesen lehet, valamint a vásárcsarnok körül kialakított parkolóban. Az ingatlan környezetében jellemzően utcáfronton álló családi házak épültek, valamint régebbi építésű 2-3 szintes társasházak, melyek műszaki állapota átlagos.

Tömegközlekedési ellátást a BKV buszok és az 51-es/52-es villamos biztosít, ami az ingatlantól mintegy 200 méterre elérhető. Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-és szakszolgáltatást biztosító intézmények 300 méteren belül elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

Vasút

Autóbusz

Trolibusz

Villamos/HÉV

Metro/Földalatti

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A Tátra téri Piac és Vásárcsarnok Budapest XX. kerületében, Pesterzsébeten található kereskedelmi létesítmény. Az 1990-es évek második felében a vásárcsarnokot egy részben nyitott, modern piactérrel toldották meg, amely a csarnok mögött helyezkedik el, és ami Pesterzsébet mai "nagy piacát" alkotja. A régi épület - amely fővárosi helyi védettség alatt áll, és amelyben a vizsgált ingatlan is található - 1925-ben épült, Vermes József műépítész közreműködésével. A pincét, földszintet és galériát tartalmazó csarnok körítő falai téglából falazottak, monolit vasbetont kiváltókkal és födémekkel. A szerkezeti kialakítás harántvázis, négy főállással és a főállásként működő két végfallal. A főállás irányában a pincében öthajós, mely a földszinten és galérián háromhajóssá alakul a közbenső három hajó összevonásával. A homlokzatok vakoltak, egyszerű tagozattal megbontottak.

Az ingatlan a Tátra téri piaccal szemben helyezkedik el, a régi Vásárcsarnok épületében. Az üzlet utcafronti üzlethelyiség, mely az épület hátsó bejáratánál található, baloldalon. Az ingatlan osztatlan közös tulajdonban van, használati megosztás nincsen. A bejárati ajtó faszerkezetű, a kirakati portál fémszerkezetű, melyek hullámos vasredőnnyel védettek. Az egy légtérű helyiségben leválasztásra került egy mosdó, egyéb vízeshelyiség nincs kialakítva. A falak festettek, kisebb felújítást igényelnek, a burkolat mindenhol kerámia lapburkolat, műszaki állapota átlagos. Fűtés nincs, melegvíz-ellátásról egy felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítő gondoskodik. Az ingatlan víz- és villanyórával rendelkezik, belmagassága 3,13 m.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal.

Összességében átlagos állapotú üzlethelyiség.

Épület:

Épület építési éve:	1925	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 1 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, bitumenes szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	vasbeton szerkezet	jó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	tégla	jó
Tetőszerkezete:	manzárdtető, zsindegy héjalással	jó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	jó

Értékelt helyiségcsoport: üzlet

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámia	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	átlagos
Külső nyílászárók:	fa és fém szerkezetek, vasráccsal védve	átlagos
Bejárati nyílás magassága:		-
Átlagos belmagassága:	3,13 m	átlagos
Belső nyílászárók:		átlagos
Fűtési rendszer:	nincs	átlagos
Melegvíz biztosítása:	felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítő	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	átlagos
Ingatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

Megjegyzés:

Az ingatlan frekvenciált helyen található, mely akár személygépkocsival, akár tömegközlekedéssel jól megközelíthető.

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épület átlagos, korának megfelelő állapotú, épületszerkezeti hibák a mennyezeten látható kisebb felázások kivételével nem láthatók.

Albetét:

Az ingatlan belső terében kisebb beázások láthatók, melyet az ereszcsonna nem megfelelő vízvezetése okozhat. Az ingatlan energetikailag nem felel meg a mai kor követelményeinek.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan jelenleg Pelenka és bababoltként üzemel.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
lépcső	kerámia	festett	15,12 m ²	100%	15,12 m ²
mérési korrekció			0,00 m ²	100%	0,00 m ²
<i>Összesen:</i>			15,12 m ²		15,12 m ²
Összesen:			15 m²		15 m²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

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 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)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékelésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, 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, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

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 tisztá jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások beclése használati módokként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módokként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (5 és 10 éves magyar államkötvény átlaghozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $2,9\%+1,5-4,0\%+1,5\%+1,0\%=6,9\%$, kerekítve $7,0\%$ (lakások)- $7,5-9,5\%$ (egyéb). (2019. IV. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítás 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.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítás költségeinek felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítás értékeit a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2018. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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 környezeti 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. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1204 Budapest,Tátra téri piac (26. sz. üzlet)	Budapest, XX. Ker., Török Flóris	Budapest, XX. Ker., Virág Benedek	Budapest, XX. Ker., Baross utca
megnevezése:	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	15	10	15	35
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		5 500 000	6 900 000	25 500 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		495 000	414 000	655 714
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-1%	0%	4%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	10%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-10%	-15%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%
építési technológia, sok helyiségre tagolt		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-11%	-5%	-26%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		440 550	393 300	485 229
Átlagár kerekítve:		439 700 Ft/m²		
Módosított átlagár:		439 700 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		6 600 000 Ft		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Főútvonalon, gázfűtéses vízórás, jó műszaki állapotban lévő üzlethelyiség, társasház földszinti részén. Sok célra használható. Ingatlan.com/27568041
2. adat: Pesterzsébeten, az Virág Benedek utcában egy nettó 15nm-es üzlethelyiséget, forgalmas úton.
Ingatlan.com/29154110
3. adat: Pesterzsébeten, a Határ úthoz közel eső, a 2000-es években épült ház földszintjén található utcafrontos és bejáratos, üzlettérből, raktárból és mosdó-WC helyiségből álló 35 nm. ingatlan.com/27959117

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

6 600 000 Ft

azaz **Hatmillió-hatszázézer- Ft .**

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1204 Budapest, Tátra téri	Bp., XX. Ker., Török Flóris utca	Bp., XX. Ker., Baross utca	Bp., XX. Ker., Ady Endre utca
ingatlan megnevezése:	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	15	17	22	38
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		70 000	80 000	120 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 706	3 273	2 842
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	1%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-15%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-5%	-14%	-3%
Korrigált fajlagos alapár:		3 528 Ft/m ² /hó	2 805 Ft/m ² /hó	2 765 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 030 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: utcai földszinti üzlet, jó állapotú, főúton. Ingatlan.com/29381534
2. adat: utcai földszinti, jó műszaki állapotú, jó fekvésű üzlet.
3. adat: utcai földszinti, 10 éves társasház utcafontján levő 38 nm.-es, 4 helyiségből álló üzlethelyiség, melyhez 2 darab parkoló tartozik

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	3 030 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	85%
Becsült havi bérleti díja:	45 450 Ft/hó
Figyelembe vehető éves bevétel:	463 590 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	6% 27 815 Ft
Igazgatási költségek:	2% 9 272 Ft
Egyéb költségek:	5% 23 180 Ft
Költségek összesen:	60 267 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	403 323 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%
Tőkésített érték, kerekítve:	6 200 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

6 200 000 Ft

azaz **Hatmillió-kettőszázezer- Ft .**

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagyjuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	6 600 000 Ft	100%	6 600 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	6 200 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			6 600 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

6 600 000 Ft

azaz, **Hatmillió-hatszázézer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
 - az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
 - 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;
 - a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
 - nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
 - az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépi berendezések és felszerelések értékét;
 - a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
 - nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1204 Budapest, Tátra téri piac (26. sz. üzlet)**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **6 600 000 Ft**
azaz **Hatmillió-hatszázezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2019.10.11
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. október 16.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

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 - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/480203/2019

2019.10.10

BUDAPEST XX.KER.

Szektor : 53

Beltérület 172513 helyrajzi szám

1204 BUDAPEST XX.KER. Kossuth Lajos utca 82. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 3438 (m2) törli6 határozat:9020/2005

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv	alosztály adatak
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill
- Kivett vásárcsarnok	0	3445	0,00

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 128974/1/1997/96.07.02

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: XX.KER.ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Kossuth tér 1

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 90822/1/2011/10.10.07

VezetékJog

118 m2 területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 140037/2/2012/12.01.26

VezetékJog

70 m2 területre 7103/312/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 73272/2/2014/14.03.28

Helyi építészeti örökségvédelem a 37/2013. (V.10.) Fővárosi Kögyűlési rendelet alapján.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

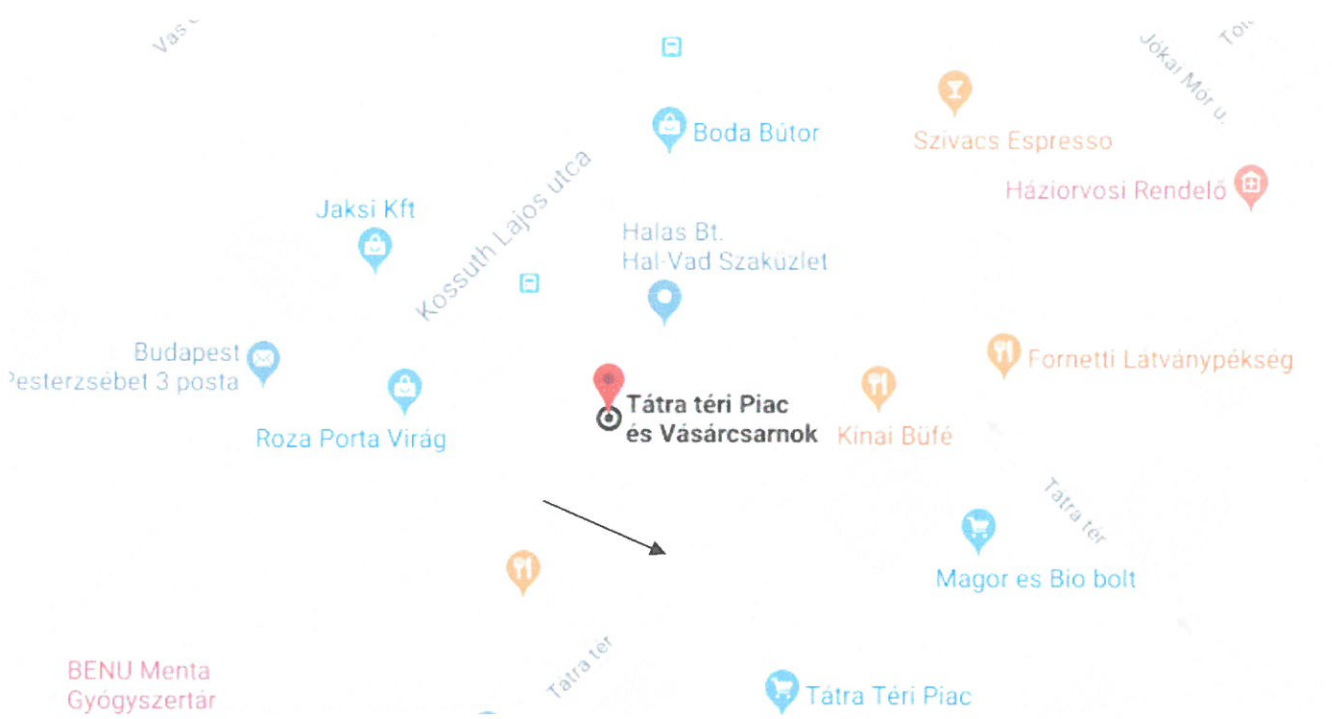
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. homlokzat



03. üzlet elhelyezkedése



04. üzlet homlokzat



05. parkoló



06. belső tér



07. mennyezeti beázás



08. belső tér



09. villanyóra



10. vízóra



11. mosdó