

18757/20 plc



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!
1332/2020/170
2020 JÚN 29.

Intézte: Tóth A
+ Radóczy K. /
Ecsesi P.

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1202 Budapest, Nagysándor József utca 118.



szám alatti

176170 hrsz-ú

Kivett gazdasági épület, udvar, söröző ingatlanról

ÉRK-2020/ 17098
2020 JÚN 29.
Endleinné

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. fsz. 1.
Képviseli: Lakatos Ferenc ügyvezető

PESTERZSÉBFTI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
KP/18757-2/2020	2020 JÚN 29. érkezett
2020 JÚN 29.	0 nettkiel
Előadó	Tóth A

Budapest, 2020. június 25.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: INT-245
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Kossuthfalva
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1202 Budapest, Nagysándor József utca 118.
Helyrajzi száma	: 176170
Ingatlan megnevezése	: Kivett gazdasági épület, udvar, söröző
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: pénzügyi tárgyalásokhoz, gazdasági döntés előkészítéséhez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 1077 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 342 m ² Fajlagos m ² ár: 30 100 Ft/m ²
Belső műszaki állapot	: romos-bontandó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és maradványelvű 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: **32 400 000 Ft**
azaz **Harminckettőmillió-négyszázezer- Ft .**

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

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkor 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 időpontja	: 2020. június 16.	
Szakvélemény fordulónapja	: 2020. június 16.	
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap	
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes	

Készült: 3 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. június 25.

CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecselek.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 véleményt elkészítésére 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 értékbefolyásoló 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):	1202 Budapest, Nagysándor József utca 118.
Tulajdoni lap szerinti területe:	1077,0 m ²
Helyrajzi száma:	176170
Ingatlan megnevezése:	Kivett gazdasági épület, udvar, söröző
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: XX. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Társasház jogi jelleg megszüntetve, 176170/0/A/1-2, 176170/0/B/1 és 176170/0/C/1 helyrajzi számú különlapok törölve.

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest főváros XX. kerület Pesterzsébet városrész központhoz közeli részén, főútvonalon, a Nagysándor József utcában fekszik. Környezetében jellemzően régi építésű lakóházak, földszintes társasházak és kiskereskedelmi üzlethelyiségek állnak, melyek műszaki állapota átlagos.

Tömegközlekedési ellátást BKV villamos és buszjárat biztosítanak, a megállók 50 méterre elérhetők. Infrastrukturális elhelyezkedése kerületrészen belül jó.

Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 500 méteren belül elérhetőek.

<input type="checkbox"/> Vasút	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Villamos/HÉV	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti
--------------------------------	--	------------------------------------	--	---

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az ingatlan Pestszenterzsébet belterületi részén helyezkedik el, övezeti besorolása Lk-1/K2 Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületen, melynek részletes övezeti leírását a mellékletünkben csatoltuk.

A vizsgált ingatlanon több épület is látható, melyek nagyon rossz, gyenge állapotúak. A Nagysándor József utca felől két üzlethelyiség is kialakított, a hátsó műhelyt és az irodát a Lázár utca felől lehet megközelíteni. Az épületek földszintes kialakításúak, melyek alatt pince nincs. A telken elektromos hálózat és vezetékes víz közmű kiépített, csatorna és vezetékes gáz telken belül van. Az ingatlan utcafronti beépítettségű, és kerítéssel határolt, a közös telekrésze üres, elhanyagolt, zárt udvar. A telek elhanyagolt, térbeton elemekkel burkolt, melyek között magas gaz és ecetfák terjedtek el.

Épület:

Épület építési éve:	cca 1930	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	romos-bontandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	romos-bontandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	csapos-, vagy borított gerendás fafödém	romos-bontandó
Tetőszerkezete:	faszerkezetű nyeregtető	romos-bontandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	romos-bontandó

Értékelt helyiségcsoport: nincs hasznosítva

Belső terek felülete:	festett	romos-bontandó
Belső terek burkolata:	vegyes	romos-bontandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe	romos-bontandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	vegyes	romos-bontandó
Külső nyílászárók:	fa és fém szerkezetek	romos-bontandó
Belső nyílászárók:	faszerkezetű egyszárnyú ajtó	romos-bontandó
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	romos-bontandó
Melegvíz biztosítása:		
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-csatorna-gáz	
Meglévő közmű mérőórák:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		romos-bontandó

Megjegyzés:

A felépítmények gyenge, életveszélyes állapota miatt csak a telek értékelhető. A piaci összehasonlító módszernél értékcsökkentő tényezőként, a maradványelvű értékelésnél a felépítmények bontási költségként vettük figyelembe.

A legjobb és legértékesebb hasznosíthatóság a jelenlegi épületek elbontása és új épületek fejlesztése az övezeti előírások betartása szerint.

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 külső:

A külső homlokzata romos, az épület vizesblokk felőli falazata kiázott, hiányos, a tető megrogyott, nagyon rossz műszaki állapotú. A Nagysándor József utcai épületek életveszélyesek (Tartószerkezeti szakvélemény alátámasztja), a tartószerkezet megrogyott, a tető rossz, ázik. A régi műhelyépület szintén életveszélyes, a mennyezet omlik, a tartófalak teljesen eláztak, állaguk romlott, gazdaságosan nem felújíthatóak. Jelenleg az övezetben nem engedélyezett az ipari tevékenység. Értébecslői véleményem szerint minden épület bontása indokolt.

Ház belső:

Az ingatlanok belső terei teljesen amortizáltak, beáznak, penészesek, mohásak. A falak romosak, vakolathullás mindenhol látható.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
Üzlethelyiség 1.					0,00 m ²
fogyasztótér	kerámia	festett	34,34 m ²	100%	34,34 m ²
közlekedő	kerámia	festett	9,35 m ²	100%	9,35 m ²
kiszolgáló helyiség	pvc	festett	11,18 m ²	100%	11,18 m ²
mosdó	mettlachi	festett+csempe	2,77 m ²	100%	2,77 m ²
wc	mettlachi	festett+csempe	1,03 m ²	100%	1,03 m ²
wc	mettlachi	festett+csempe	1,04 m ²	100%	1,04 m ²
mosdó	mettlachi	festett+csempe	2,40 m ²	100%	2,40 m ²
wc	mettlachi	festett+csempe	1,02 m ²	100%	1,02 m ²
Üzlethelyiség 2.					0,00 m ²
üzlettér	kerámia	festett	15,72 m ²	100%	15,72 m ²
mosdó	kerámia	festett+csempe	0,67 m ²	100%	0,67 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	0,74 m ²	100%	0,74 m ²
Műhely					0,00 m ²
műhely	aszfalt	festett	115,11 m ²	100%	115,11 m ²
raktár	aszfalt	festett	10,90 m ²	100%	10,90 m ²
raktár	kerámia	festett	5,10 m ²	100%	5,10 m ²
raktár	simított beton	festett	16,82 m ²	100%	16,82 m ²
raktár	aszfalt	festett	10,46 m ²	100%	10,46 m ²
kazánház	simított beton	festett	7,95 m ²	100%	7,95 m ²
raktár	simított beton	festett	11,66 m ²	100%	11,66 m ²
előtér	mettlachi	festett	1,73 m ²	100%	1,73 m ²
wc	mettlachi	festett+csempe	0,94 m ²	100%	0,94 m ²
Iroda					0,00 m ²
előtér	mettlachi	festett	1,40 m ²	100%	1,40 m ²
irattár	pvc	festett	13,84 m ²	100%	13,84 m ²
iroda	mettlachi	festett	21,72 m ²	100%	21,72 m ²
közlekedő	mettlachi	festett	5,39 m ²	100%	5,39 m ²
wc	mettlachi	festett+csempe	1,06 m ²	100%	1,06 m ²
fürdő	mettlachi	festett+csempe	13,05 m ²	100%	13,05 m ²
öltöző	mettlachi	festett	24,94 m ²	100%	24,94 m ²
mérési korrekció			0,00 m ²	0%	0,00 m ²
Összesen:			342,33 m ²		342,33 m ²
Összesen:			342 m ²		342 m ²

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 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)

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 értékbecslésénél 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 (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 pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $2,9\%+2,0-4,0\%+1,5\%+1,0\%=7,4\%$ %, kerekítve 7,5% (lakások)-8,5-9,5% (egyéb). (2020. II. 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 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.

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 újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2020. évi egységei 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 hátralevő 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:	1202 Budapest, Nagysándor József utca 118.	Bp., XX. Ábrahám Géza	Bp., XX. Átlós utca	Bp., XX. Berzsenyi
megnevezése:	Kivett gazdasági épület, udvar, söröző	telek	telek	telek
alapterület (m ²):	1 077	407	550	573
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		27 000 000	27 500 000	35 000 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		59 705	45 000	54 974
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-10%	-8%	-7%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	0%	-10%
beépíthetőség		-5%	-5%	-5%
bontandó épület		-20%	-25%	-20%
eltérő felszereltség (lakható épület)		0%	0%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%
meglévő közművek		0%	0%	0%
Összes korrekció*:		-45%	-38%	-47%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		33 094	28 112	29 026
Átlagár kerekítve:		30 100 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		32 400 000 Ft		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Összközműves, lakótelek, kisméretű bontandó házzal. Beépíthetőség 30%.
Ingatlan.com/31536721
2. adat: Összközműves, lakótelek, üres. Beépíthetőség 35%.
Ingatlan.com/31551307
3. adat: Összközműves, lakótelek, 30 m2 lakható téglapépülettel. Beépíthetőség 35%.
Ingatlan.com/31464169

***A korrekció mértéke meghaladja a 30%-t, melynek oka az épületek magas bontási költsége.**

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

32 400 000 Ft

azaz **Harminckettőmillió-négyszázezer- Ft .**

5.4. Maradványérték számítás kivett építési terület értékének becsléséhez			
5.4.1. Adatok:			
1.1.	Földterület mérete:		1 077 m ²
1.1.1	Min. telekterület a HÉSZ szerint		600 m ²
1.1.2	A földterületből kialakítható telkek száma		1 db
1.1.3	Egyéb terület (utak, járdák)		350 m ²
1.2.	Beépíthetőség:		45 %
1.3.	Br. szintterületi mutató:		0,70
1.3.1	Maximális beépíthető bruttó terület:		754 m ²
1.4.	Számításban figyelembe vett bruttó terület:		754 m ²
1.5.	Nettó terület számítás:		628 m ²
1.6.	Értékesíthető felépítmény összesen:		628 m ²
1.7.	Értékesíthető felépítmény becsült fajlagos értéke:		345 000 Ft/m ²
5.4.2. Bevételek:			
2.1.	Értékesíthető felépítmény értéke:		216 746 250 Ft
Bevételek összesen:			216 746 250 Ft
5.4.3. Költségek:			
3.1.	Bontási költség:		5 130 000 Ft
a.	bontandó épület térfogata:		1 026 légm ³
b.	fajlagos bontási költség:		5 000 Ft/légm ³
Fejlesztési költségek			
Építési költségek			
- fajlagos építési költség:			200 000 Ft/m ²
- alapterület:			754 m ²
a.	Építési költség:		150 780 000 Ft
b.	Szakértői, tervezői költség:	1,5%	2 261 700 Ft
c.	Infrastruktúra (pl. út, járda, kerítés):		4 200 000 Ft
3.2.	d. Közműfejlesztés:		400 000 Ft
Egyéb költségek			
a.	Menedzsment költsége:	1,0%	1 507 800 Ft
b.	Finanszírozás költsége:	4,0%	6 031 200 Ft
c.	Tartalékképzés:	3,0%	4 523 400 Ft
3.3.	d. Elvárt nyereség:	6,0%	9 046 800 Ft
Költségek összesen:			183 880 900 Ft
Földterület becsült érték (összes bevétel-összes költség kerekítve):			32 900 000 Ft

Megjegyzés:

A vizsgált építési telek maradványérték számításánál feltételeztük, hogy:

- a terület a HÉSZ-ben előírt min. méretű telkekre osztható
- a közművek elérhetőek, és extra fejlesztési költségeket nem igényelnek
- a terület még rendelkezik építési potenciállal
- számításainkban egy feltételezett alapterületű átlagos kivitelezésű ingatlan építésével számoltunk
- a maradványértéket ellenőrzésképpen számítottuk ki, konkrét fejlesztések, vagy meglévő tervek alapján a számítás eredménye jelentősen eltérhet az itt becsült értéktől, ilyenkor új számítás javasolt.

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

Az ingatlan forgalmi értéke a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték 100%-os súlyozásával került meghatározásra. A vizsgált ingatlan bérbeadásra alkalmatlan, ezért a hozamszámításon alapuló módszerrel nem számoltunk. A telek maradványelvű módszerrel meghatározott értékét ellenőrző módszerként alkalmaztuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	32 400 000 Ft	100%	32 400 000 Ft
Ingatlan értéke maradványelvű módszerrel:	32 900 000 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			32 400 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

32 400 000 Ft

azaz, **Harminckettőmillió-négyszázezer- 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 bejegyzettek 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 ingatlannal 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 rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti 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: **1202 Budapest, Nagysándor József utca 118.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **32 400 000 Ft**
 azaz **Harminckettőmillió-négyszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. június 16.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. június 25.

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

2020.06.09.

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

TAKARNET 1.2	Földhivatal
--------------	-------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
 Budapest, XI. Budafok utca 59. 1519 Budapest, FI 415

Csapat: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes állomány
 Megrendelés szám: 8000004/219188/2020
 2020.06.09.

BUDAPEST XX. KER.

Szektor: 4

Belterület: 176170 helyrajzi szám

1204 BUDAPEST XX. KER. Nagysándor József utca 118.		I. RÉSZ	
Földterület területi változás előtt:	1000 m ²	terület határozat:	9020/2005
Földterület területi változás után:	1070 m ²	terület határozat:	84696/1/2019/19.04.05
1. Az ingatlan adatai:			
alrajzi adatai:	terület	kat. sz. jöv.	szakt. aly. adatok
névleges: az/kirovt megjelölés:	m ² m	ha m ² k fill	ter. kat. jöv. ha m ² k fill
- Kivett gazdasági egység, utca, sorozat	0	1070	0.00
terület határozat: 84696/1/2019/19.04.05			
Társasház			

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

II. RÉSZ	
1. tájékoztató terület határozat:	84696/1/2019/19.04.05
terület határozat, arányos adó:	220667/1993/1993.11.22
terület határozat:	84696/1/2019/19.04.05
jegyzék: -	
jegyzék: társasház tulajdon	
A tulajdoni lapot a 1-3. számú mellékletek tartalmazzák.	
2. tulajdoni hányad: 1/3	
terület határozat, arányos adó:	84696/1/2019/19.04.05
terület: 1991. évi. XXXIII. tv. 220667/1993/1993.11.22.	
terület: társasház alapítás: 220667/1993/1993.11.22.	
terület: társasház alapítás okirat módosítása: 018.4/1/2002/06.03.16.	
terület: társasház megosztás:	
terület: 11.24.	
jegyzék: tulajdonos	
név: BUDAPEST FŐVÁROSI KÖZP. REGISZTRÁCIÓS CÉGADOMÉNYATA	
cím: 1204 BUDAPEST XX. KER. Nagysándor József utca 118.	

Nem hiteles tulajdoni lap

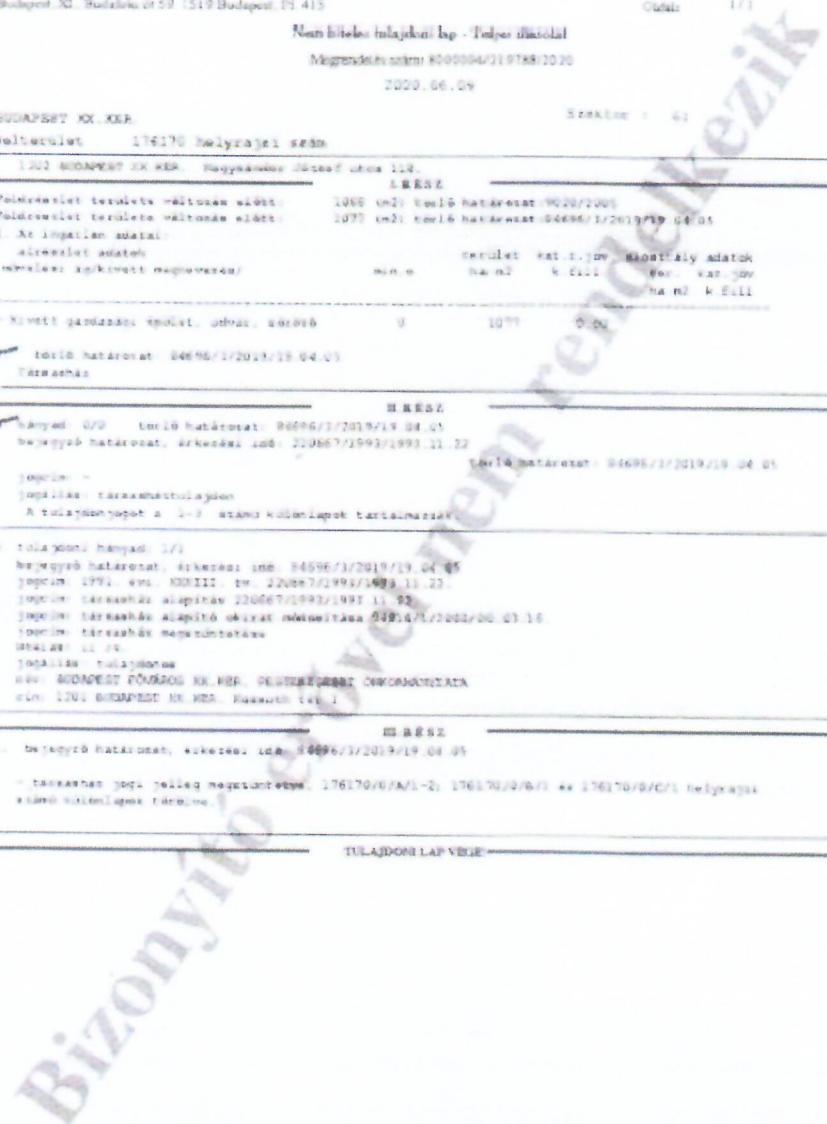
Nem hiteles tulajdoni lap

III. RÉSZ	
1. tájékoztató terület határozat, arányos adó:	84696/1/2019/19.04.05
- társasház jogi jelleg megosztása: 176170/A/1-2; 176170/B/1/1 és 176170/B/1/2 helyrajzi számú kitételek társasház	

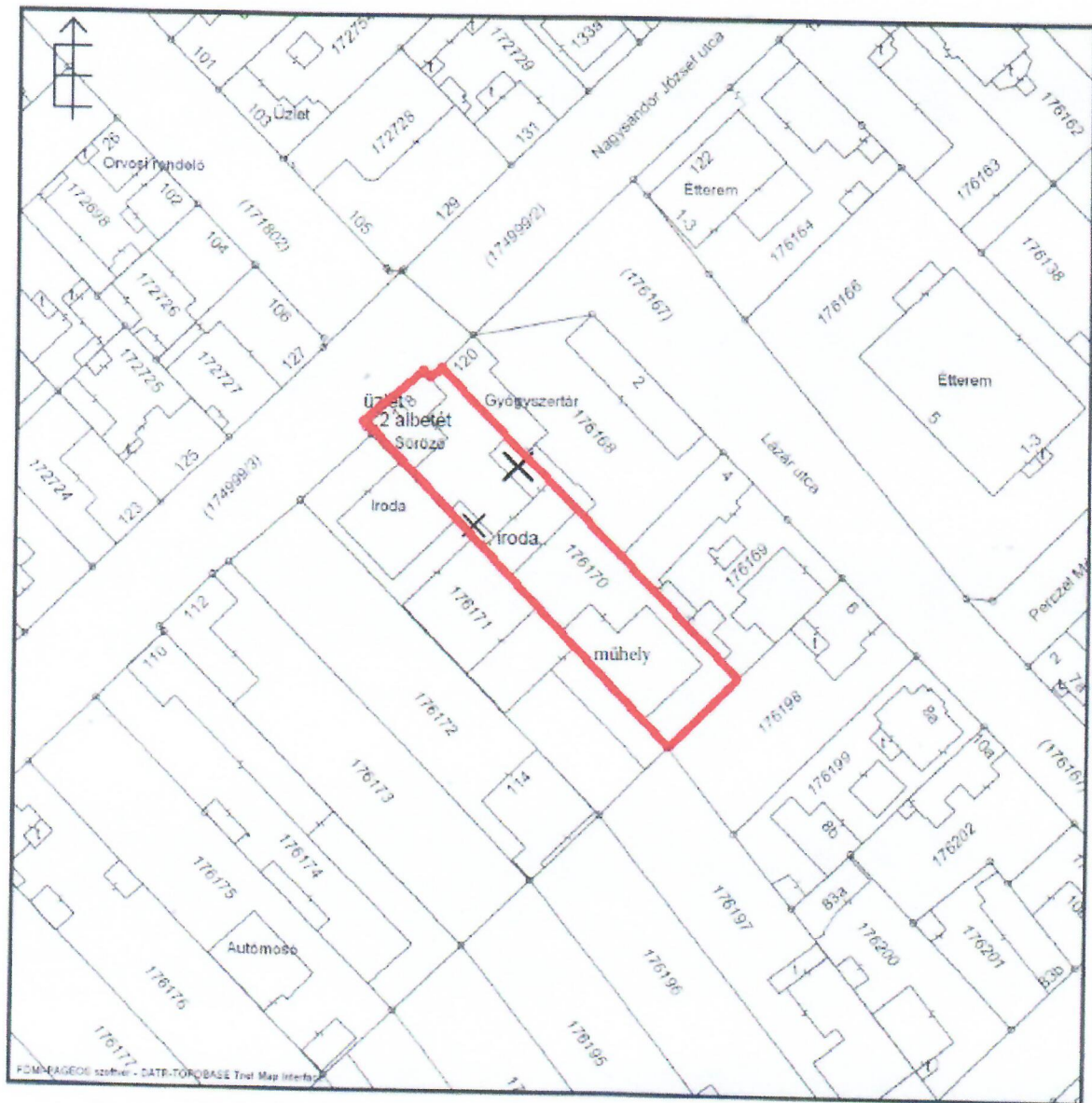
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



TÉRKÉPMÁSOLAT



ÖVEZETI TÉRKÉP



ÖVEZETI LEÍRÁS

28. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1) építési övezetei

29. § (1) Az Lk-1/K jelű építési övezetek területei Pesterzsébet hagyományosan kialakult, intenzív beépítésű kisvárosias lakóterületei, ahol

- új épület elhelyezése, meglévő épület bővítése vagy átalakítása esetén az épület főgerincét az utcával párhuzamosan kell kialakítani,
- meglévő épület esetén új lakás nem alakítható ki, ha a parkolás műszaki okokból telken belül nem oldható meg,
- épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m²-t.

(2) Az Lk-1/SZ jelű építési övezetek területei a szabadonálló beépítési mód szerint beépített, vagy beépíthető kisvárosias lakóterületek.

(3) Az Lk-1/SZ2 és Lk-1/SZ3 jelű építési övezetben

- minden teljes 100 m² telekterület után egy darab rendeltetési egység helyezhető el,

épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 150 m²-t.

(4) Az Lk-1/Z jelű építési övezet területe a zárt sorú beépítési mód szerint beépített kisvárosias lakóterület.

(5) Az Lk-1/KSZ jelű építési övezetek elsősorban a kisvárosias lakóterületek szerves részét képező kereskedelmi, szolgáltatási és vendéglátási rendeltetések elhelyezésére szolgál, de egyéb közhasználatú rendeltetés is elhelyezhető.

(6) Az Lk-1/KSZ jelű építési övezetekben épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 2000 m²-t.

(7) Az Lk-1/KSZ1 jelű építési övezetben lakás az építhető bruttó szintterület legfeljebb 50%-án építhető, de az épületek földszintjén lakás nem helyezhető el.

(8) Az Lk-1/KSZ2 jelű építési övezetben lakás nem helyezhető el.

(9) Az Lk-1/AE jelű építési övezetek a közhasználatú építmények közül a kisvárosias lakóterületek alapellátását biztosító rendeltetések elhelyezésére szolgálnak:

- a) igazgatási,
- b) nevelési,
- c) oktatási,
- d) egészségügyi,
- e) szociális ellátást biztosító,
- f) kulturális,
- g) művelődési,
- h) hitéleti és
- i) sport,
- j) közhasználatú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás.

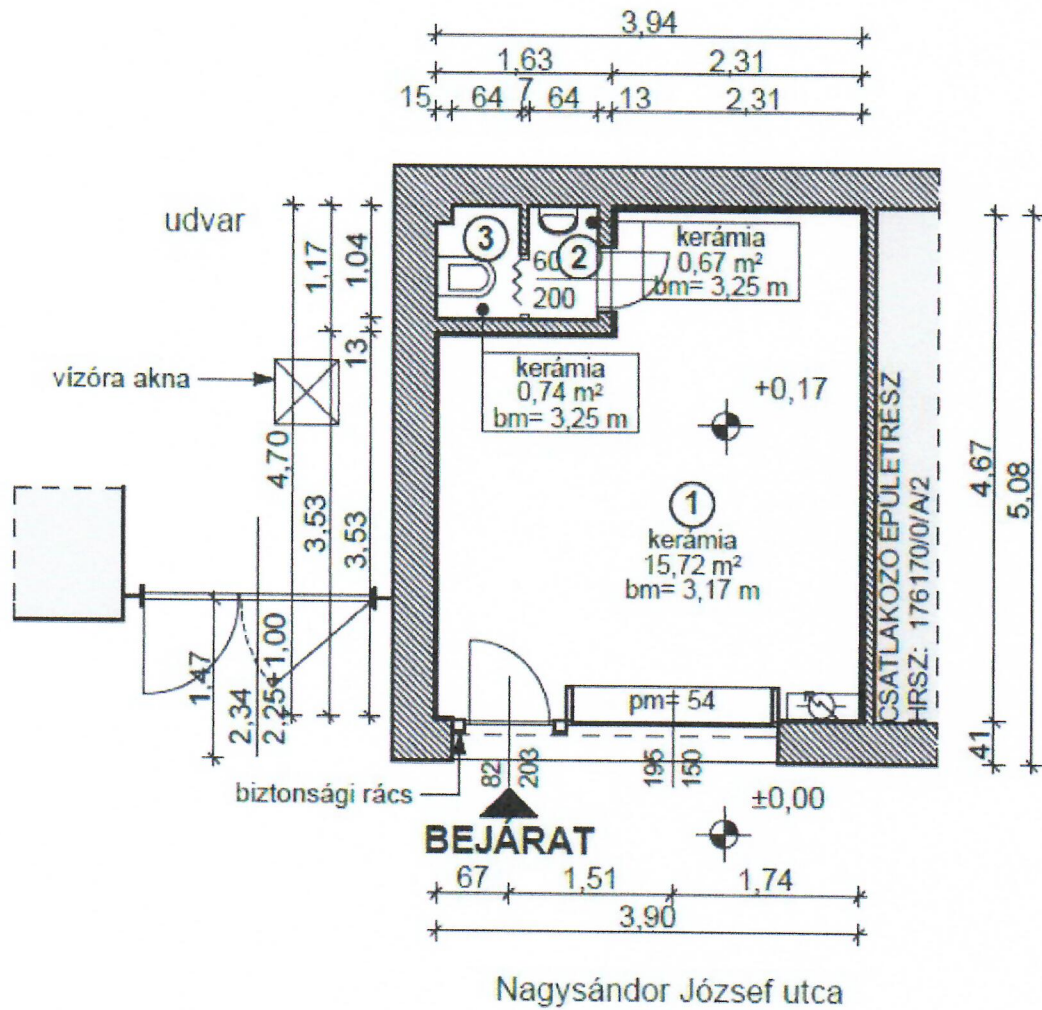
(10) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 3. pontja tartalmazza.

3. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Lk-1/K1	600	---	35	---	7,5	50	40	0,7	0,5
Lk-1/K2	600	---	45	---	6,5	40	50	0,7	0,5
Lk-1/SZ1	kialakult	szabadonálló	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult
Lk-1/SZ2	2000	szabadonálló	45	4,5	6,5	35	50	0,7	0,5
Lk-1/SZ3	2000	szabadonálló	45	6,0	12,5	30	50	1,5	0,5
Lk-1/Z	kialakult	zárt sorú	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult
Lk-1/KSZ1	2000	szabadonálló	45	4,5	7,5	40	50	1,0	0,5
Lk-1/KSZ2	600	zárt sorú	45	7,5	12,5	30	60	1,8	0,5

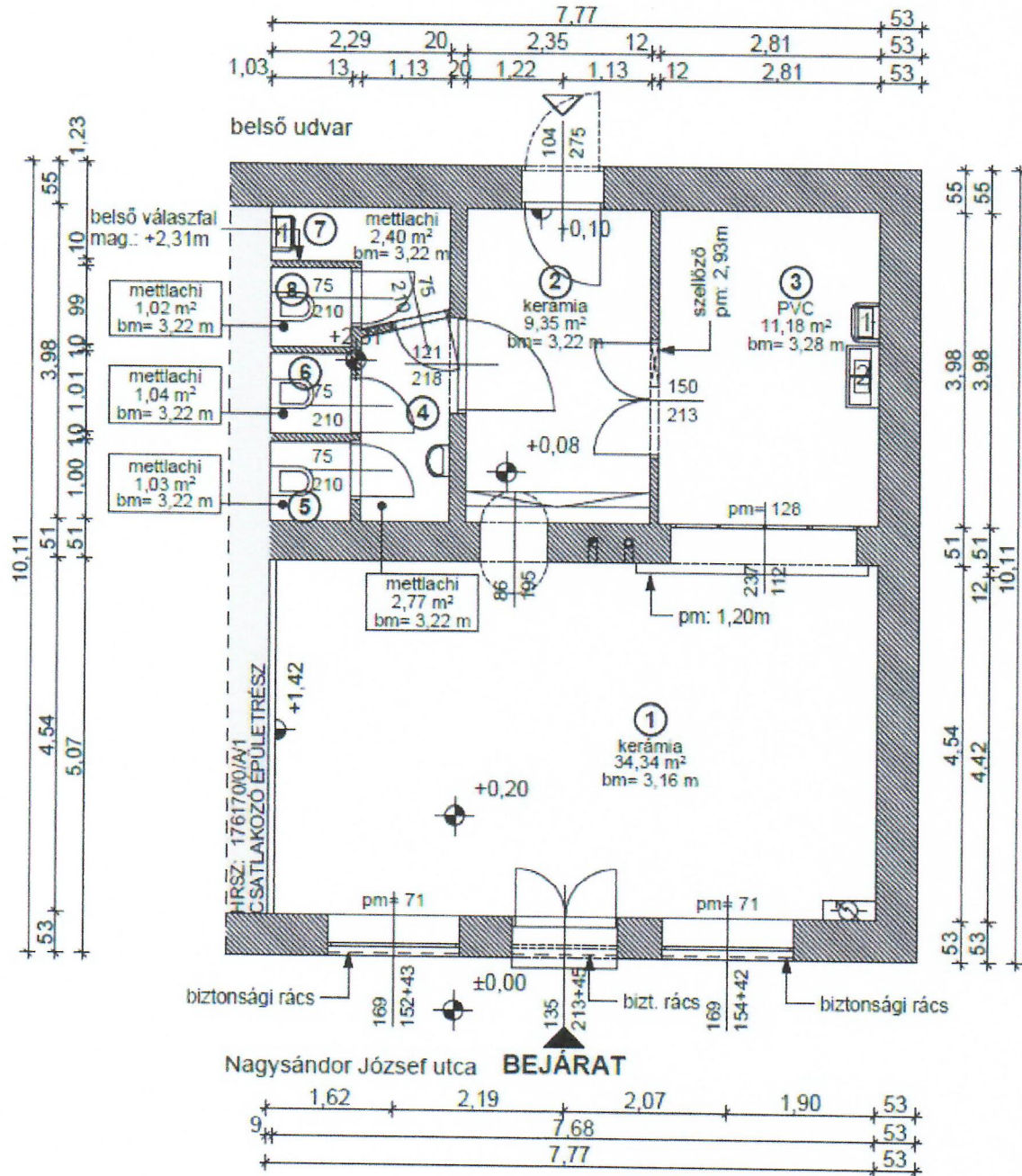
ALAPRAJZ (RÉGI 176170/0/A/1 HRSZ.) -Üzlethelyiség

Felmért alaprajz M = 1:100

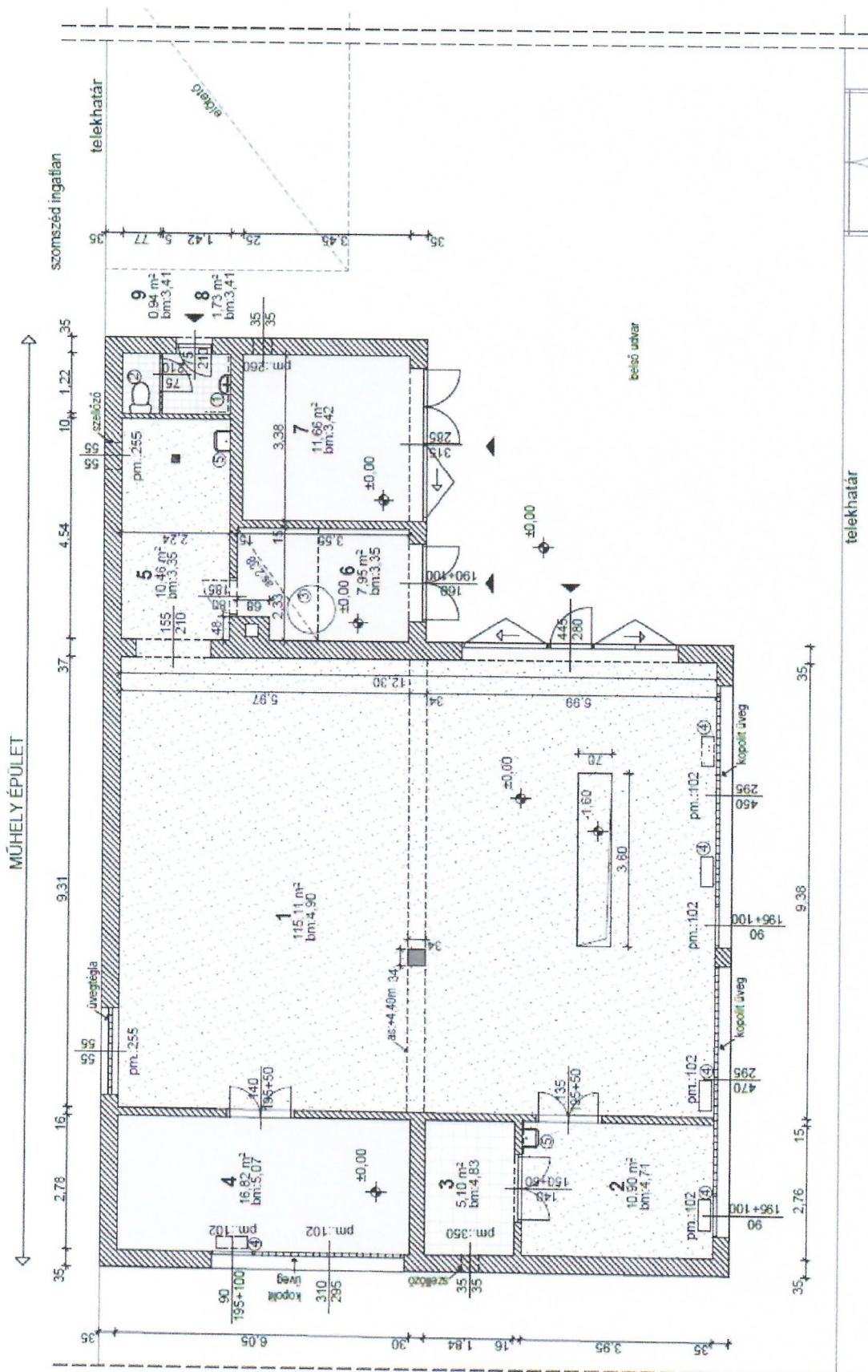


ALAPRAJZ (RÉGI 176170/0/A/2 HRSZ.) - Üzlethelyiség

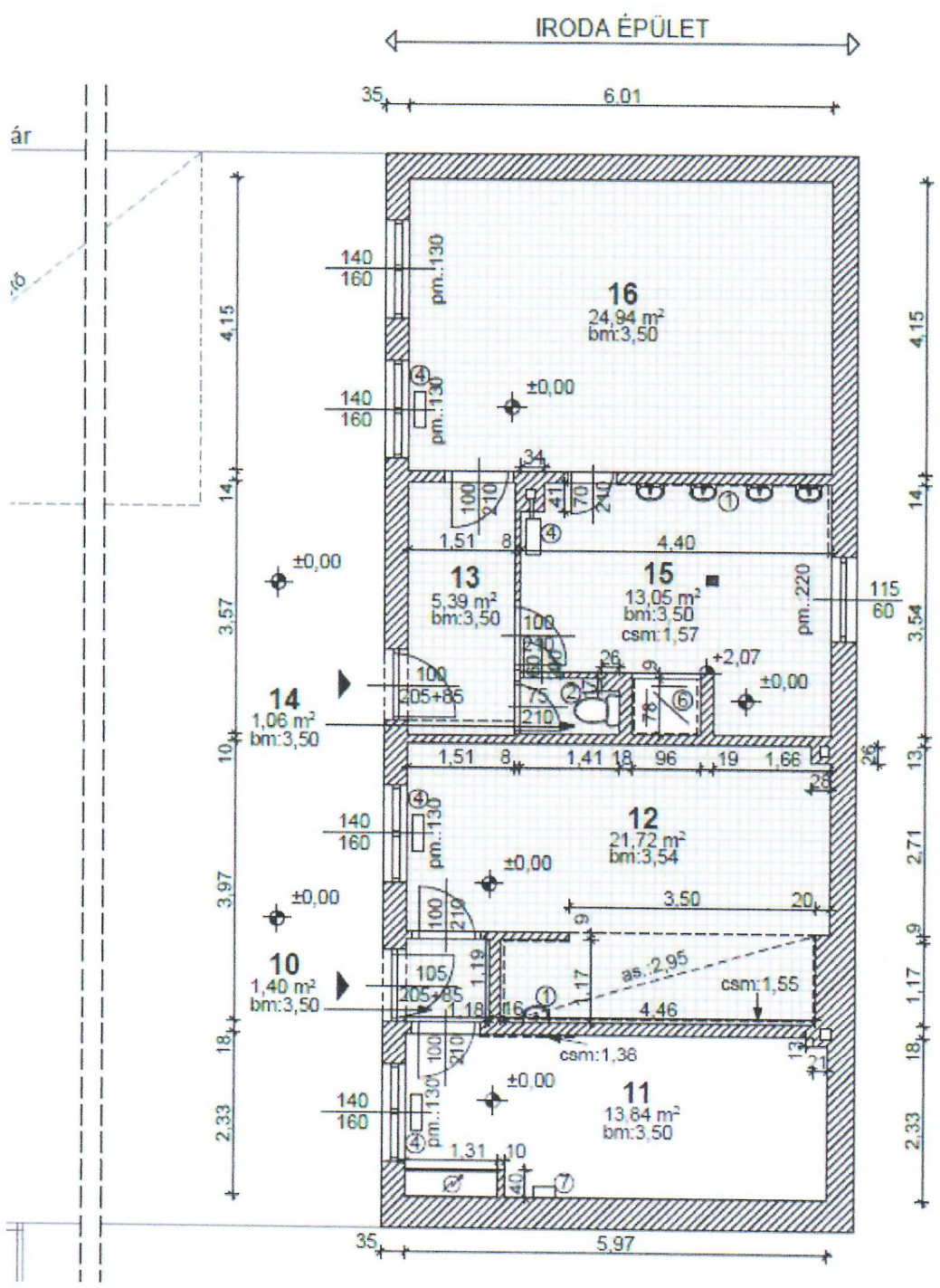
Felmért alaprajz M = 1:100



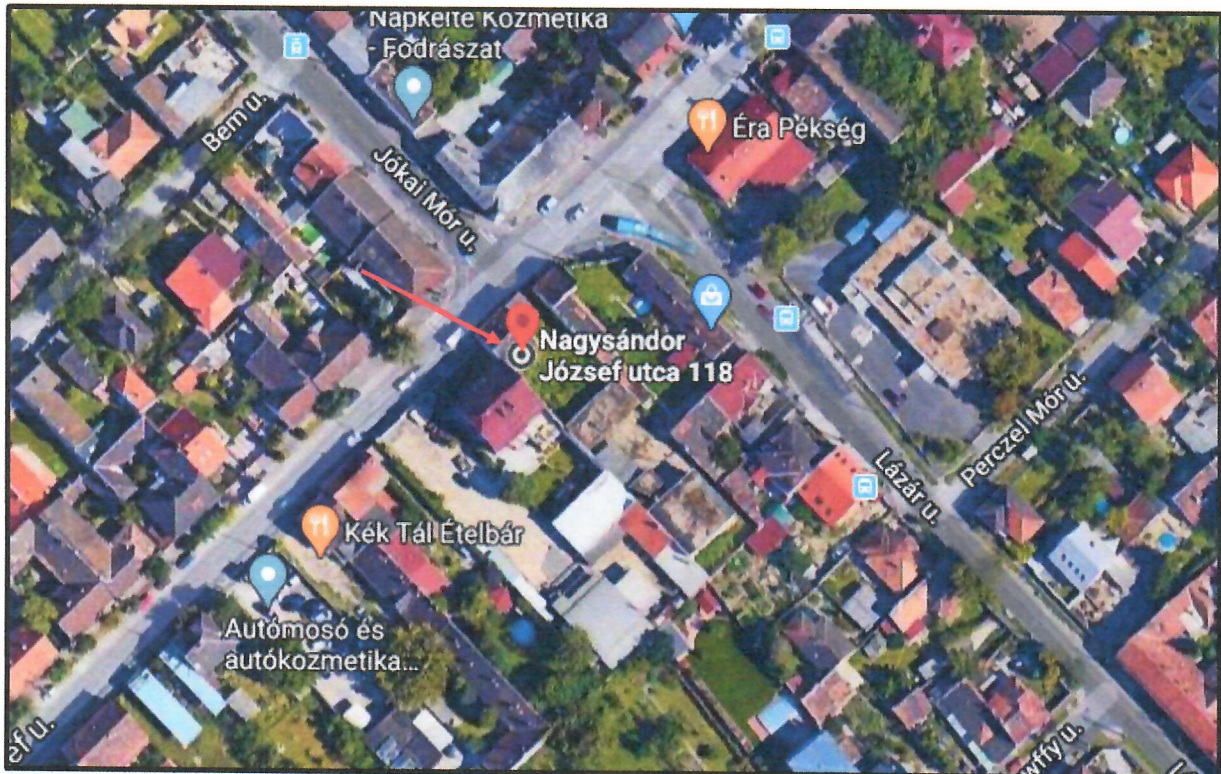
ALAPRAJZ (RÉGI 176170/0/C/1 HRSZ.) – Műhely



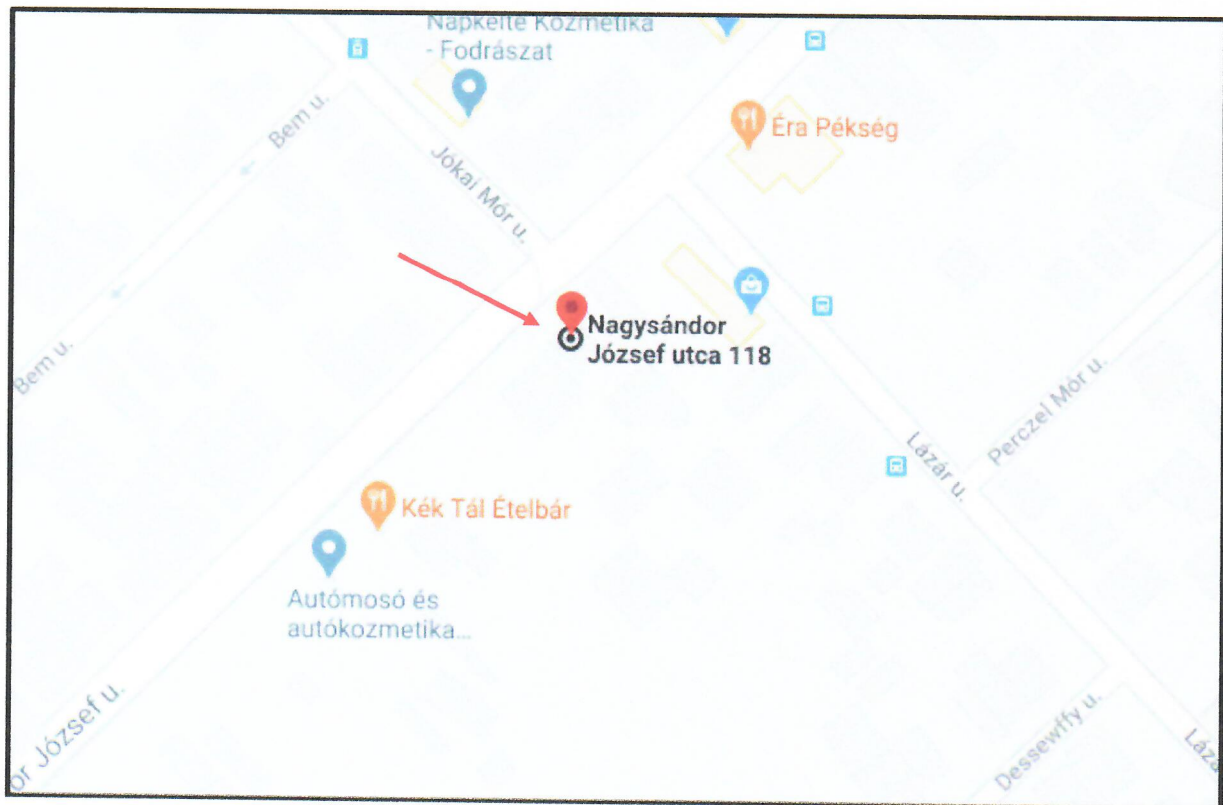
ALAPRAJZ (RÉGI 176170/0/C/1 HRSZ.) – Iroda



A VIZSGÁLT INGATLAN MŰHOLDAS ELHELYEZKEDÉSE



A VIZSGÁLT INGATLAN TÉRKÉPES ELHELYEZKEDÉSE



FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. Homlokzat – Nagysándor József utca



02. megrongyott tetőszerkezet



03. járdára benyúló homlokzati fal



04. lábazat



05. repedezett külső falazat



06. lábazat



07. biztonsági rács



08. udvari rész



09. utcakép (Lázár utca)



10. utcafront (Lázár utca)



11. bejárat a Lázár utca 2. felől



12. műhely



13. műhely belső tere



14. beázott, penészes mennyezet



15. kopolit üveg



16. fedett szín



17. iroda



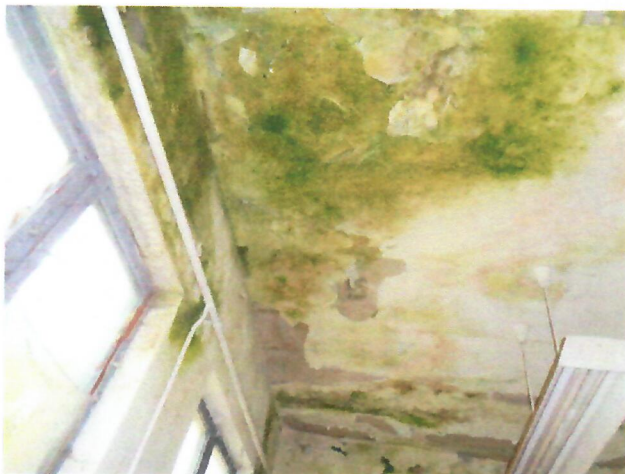
18. beázott, mohás falazat



19. gázkonvektor



20. mm. lap burkolat



21. beázott, mohás mennyezet



22. vizesblokk



23. beázás



24. wc