
INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1204 Budapest, Kossuth Lajos 66.



szám alatti

172405/0/A/3 hrsz-ú

iroda, raktár 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
Cégj.szám: 01-09-061468
Képviseli: Potoczky Attila ügyvezető

Készítette: CPR-Vagyonértékelő Kft.
Címe: 1085 Budapest, József krt. 69. fsz. 1.
Képviseli: Lakatos Ferenc ügyvezető

Budapest, 2021. augusztus 13.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: INT-301
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Erzsébetfalva
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1204 Budapest, Kossuth Lajos 66.
Helyrajzi száma	: 172405/0/A/3
Ingatlan megnevezése	: iroda, raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: bérbeadáshoz, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 87 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 87 m ² Fajlagos m2 ár: 304 500 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 592 m ²
Eszmei hányad	: 233 / 1000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
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: **26 500 000 Ft**
azaz **Huszonhatmillió-ötszázezer- 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	: 2021. július 22.	
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap	
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes	

Készült: 3 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. augusztus 13.

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 vélemény elkészítésével bízta meg az INTEGRIT-XX. Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: bérbeadáshoz, értékesítéshez 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):	1204 Budapest, Kossuth Lajos 66.
Tulajdoni lap szerinti területe:	87,0 m ²
Helyrajzi száma:	172405/0/A/3
Ingatlan megnevezése:	iroda, raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: XX. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest főváros XX. kerületében, Pesterzsébet városrészen főútvonalon a Kossuth Lajos utcában, a Kende Kanuth és Szent Imre herceg utca közötti szakaszon fekszik. Közvetlen környezetében jellemzően zártosoros beépítéssel üzleti ingatlanok és társasházak állnak. Az épületek építési ideje a 20-as évekre tehető, műszaki állapota közepes-felújítandó. Tömegközlekedési ellátást több BKV buszjárat és villamos biztosít, a megállóok 100-300 méterre elérhetőek.

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

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált épületrész bejárata az utcafront felől kiépített. Az épület feltehetőleg a '20-as években épült. Az épület földszintes, téglaszerkezetű, magastetős, cserép héjalású. A vizsgált üzlethelyiség 2 üzlettérből áll és egy vizesblokkból. A vizesblokk cementlap burkolatú, három helyiségre tagolt: zuhanyzó, wc, kézmosó, illetve egy előtér. Fűtése elektromos üzemű hőtárolós fűtőtestekről megoldott, a melegvíz ellátás villanybojlerről üzemelt. Felülvizsgálatuk szükséges, a hőtárolós kályhák gazdaságosan nem üzemeltethetőek. A nyílászárók fa szerkezetek, leromlott állapotúak, a bejárati ajtón termo üvegezés látható. A padlóburkolatok az üzlettérben pvc, feltöredezett állapotú, a vizesblokkban cementlap. A mennyezeten beázás nyomai láthatóak, és vakolatmállás.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

Az albetétben villanyóra kiépített, egyéb más közműórát nem láttunk.

Belmagasság:

- üzlettér 3,30 m
- raktár 3,40 m
- vizeshelyiségek 2,63 m.

Az ingatlan jelenleg nem üzemel, elhanyagolt.

Összességében teljes felújítást igénylő műszaki állapotú, jó elhelyezkedésű üzlet.

Épület:

		Műszaki állapot
Épület építési éve:	cca 1920	
Épület szintbeli kialakítása:	földszint	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, szigetelés nélkül	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla, vegyes falazat	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	felújítandó
Tetőszerkezete:	faszerkezetű nyeregtető	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: nincs hasznosítva

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	festett, kőburkolat	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	cementlap	felújítandó
Külső nyílászárók:	faszerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,30 m	magas
Belső nyílászárók:	faszerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	elektromos üzemű hőtárolós kályha	
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra	felújítandó
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

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 külső homlokzata felújítást igényel, a lábazati részen vakolatmállás látható, amely a talajnedvesség elleni szigetelés hiányából adódik. A bejárati ajtót védő, mind a 4 db hullámos vasredőny szórófestékkel készült igénytelen firkálásokkal teli.

Albetét:

A belső tér szintén elhanyagolt állapotú, a mennyezeten kiterjedt beázás látható, amelytől a vakolat is leomlott. Az üzlettérben a PVC burkolat sérült, kopott állapotú, túlnyomó részt a mennyezeti beázás miatt.

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
üzlettér	PVC	festett	21,48 m ²	100%	21,48 m ²
raktár	PVC	festett	57,81 m ²	100%	57,81 m ²
tároló	cementlap	festett+csempe	3,94 m ²	100%	3,94 m ²
tároló	cementlap	festett+csempe	1,34 m ²	100%	1,34 m ²
wc	cementlap	festett+csempe	1,56 m ²	100%	1,56 m ²
zuhanyzó	mozaiklap	festett+csempe	1,31 m ²	100%	1,31 m ²
mérési korrekció			-0,44 m ²	100%	-0,44 m ²
Összesen:			87,00 m²		87,00 m²
Összesen:			87 m²		87 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 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 tisza 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: (5 és 10 éves magyar államkötvény átlaghozama)+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). (2021. III. 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 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, Kossuth Lajos 66.	Budapest, XX. Ker., Kossuth Lajos utca	Budapest, XX. Ker., Lázár	Budapest, XX. Ker., Jókai Mór
megnevezése:	iroda, raktár	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	87	53	52	95
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		25 000 000	25 900 000	31 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		424 528	448 269	302 211
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-7%	-7%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	10%
osztatlan közös tulajdon		0%	-5%	0%
általános műszaki állapot		-5%	-20%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-10%	-10%	-10%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-22%	-32%	-8%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		331 981	304 823	276 825
Átlagár kerekítve:		304 500 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		26 500 000 Ft		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Földszintes téglá szerkezetű épület, gázkonvektoros fűtéssel, vizesblokkal, felújítandó műszaki állapotban. Mosdó, wc kiépített, az udvar felől megközelíthető raktárrésszel. Ingatlan.com/32259585
2. adat: Lázár utcában 50 m²-es felújított üzlethelyiség. Osztatlan közös tulajdonú rész. A bolt utcafrontos és 2 bejárattal rendelkezik. Belső udvarra elektromos kapun keresztül tudunk beállni 2 éve teljes felújításon esett át: nyílászárók, fűtésrendszer, külső szigetelés, burkolatok, festés és egy nagyteljesítményű klímát is kapott. Ingatlan.com/32318604
3. adat: Jókai Mór utcában egy 1930-ban épült, 95 nm-es, téglá, két helyiségből álló, kirakatos üzlethelyiség. Teljes közmű van. Üres, használaton kívüli, közepes műszaki állapotban.gázcirkó fűtéssel. ingatlan.com/32321265

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

26 500 000 Ft

azaz Huszonhatmillió-ötszázezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1204 Budapest, Kossuth Lajos 66.	Bp., XX. Ker., Jókai Mór	Bp., XX. Ker., Kossuth utca	Bp., XX. Ker., Erzsébetfalva
ingatlan megnevezése:	iroda, raktár	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	87	41	43	53
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		90 000	80 000	150 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 976	1 674	2 547
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-5%	-4%	-3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	0%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		10%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-5%	-4%	-8%
Korrigált fajlagos alapár:		1 885 Ft/m ² /hó	1 601 Ft/m ² /hó	2 333 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 940 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: utcai földszinti üzlet, felújított műszaki állapotban
2. adat: utcai földszinti üzlet, felújítandó műszaki állapotban
3. adat: utcai földszinti üzlet, jó műszaki állapotban

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		1 940 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		85%
Becsült havi bérleti díja:		168 780 Ft/hó
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 721 556 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	86 078 Ft
Igazgatási költségek:	2%	34 431 Ft
Egyéb költségek:	5%	86 078 Ft
Költségek összesen:		206 587 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 514 969 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		21 600 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

21 600 000 Ft

azaz **Huszonegymillió-hatszázezer- 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 hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	26 500 000 Ft	100%	26 500 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	21 600 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			26 500 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

26 500 000 Ft

azaz, **Huszonhatmillió-ötszázézer- 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 értékbecslő tényezőktől (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 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: **1204 Budapest, Kossuth Lajos 66.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **26 500 000 Ft**
 azaz **Huszonhatmillió-ötszázezer- Ft .**

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

Szakovélemény fordulónapja : 2021.07.22
 Szakovélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképés

Budapest, 2021. július 28.

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 tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/315403/2021

2021.07.06

BUDAPEST XX.KER.

Belterület 172405/0/A/3 helyrajzi szám

1204 BUDAPEST XX.KER. Kossuth Lajos utca 66. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszei hányad	tulajdoni forma
iroda, raktár Bejegyző határozat: 205620/1/1990/1990.10.22	87	0 0	233/1000	önkormányzati

2. bejegyző határozat: 97351/1990/1990.07.13

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 205620/1/1990/90.10.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: FESZTERESSÉBET ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

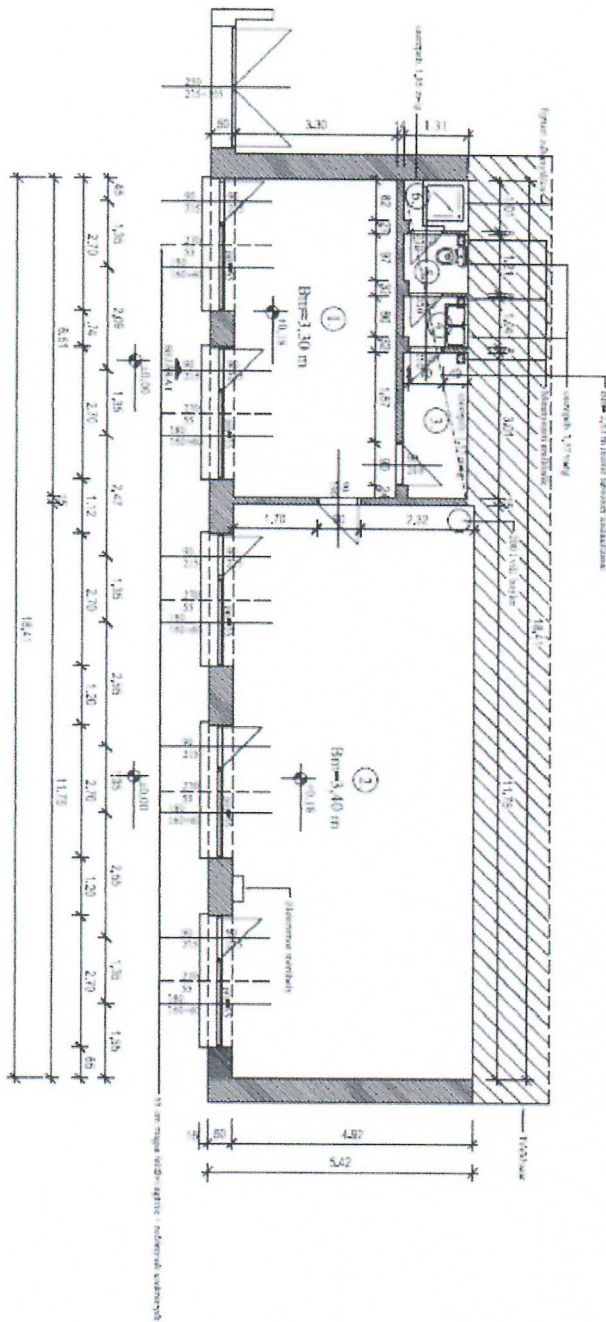
Nem hiteles tulajdoni lap

INGATLAN LEÍRÓ

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415			
Ingatlan leíró adatai 2021.07.27			
BUDAPEST XX.KER. Belterület 172405 helyrajzi szám		Szektor: 61 Térképszelvény:	
1204 BUDAPEST XX.KER. Kossuth Lajos utca 66.			
I. rész			
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok			
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m ²	kat.t.jöv. alosztály adatok k.fill. ter. kat.jöv ha m ² k.fill
- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, üzlet	0	592	0.00
2. bejegyző határozat: 500020/1968/1997/97.10.22			
Társasház			
A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.			

ALAPRAJZ


FEJLÉRT ALPRAJZ M:1:100



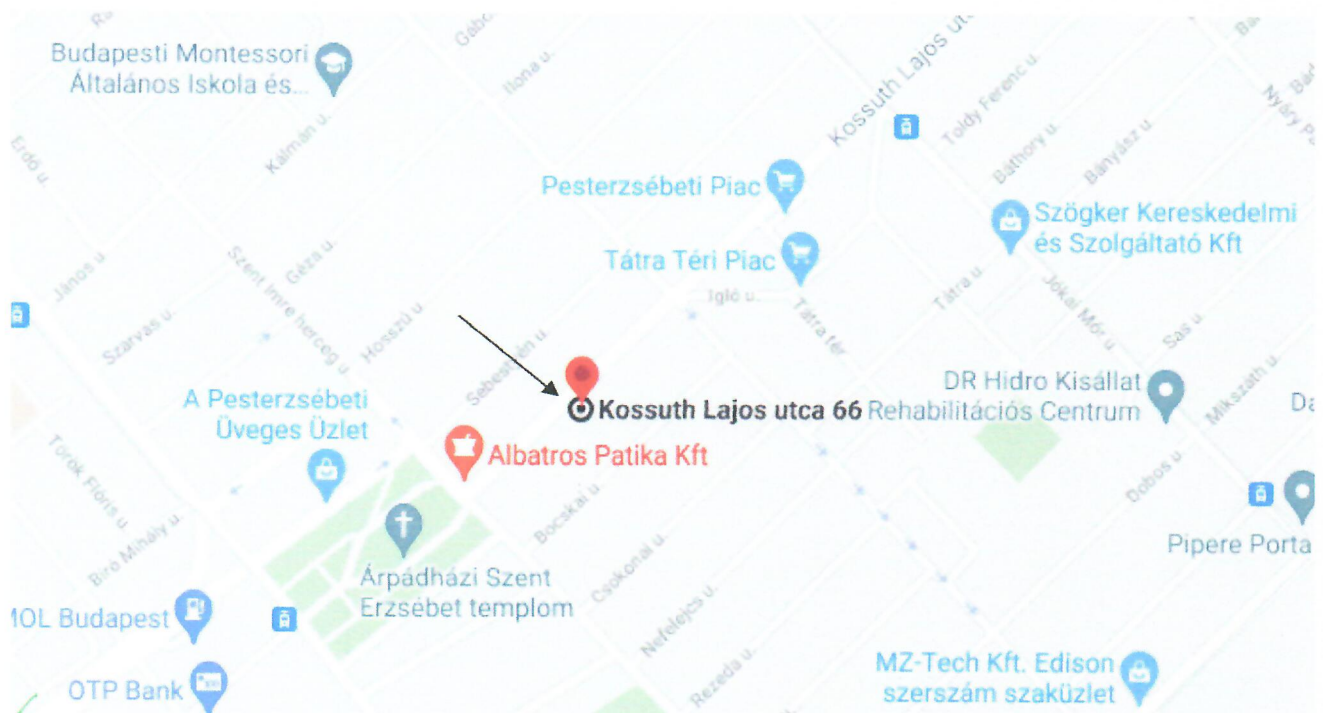
HÍVÁSJELEK:

- ① Csatorna
- ② Kádbé
- ③ Tűzhely
- ④ Állvány
- ⑤ WC
- ⑥ Zöldszoba

**BUDAPEST XXKER, KOSSUTH LAJOS U. 66
HRSZ.: 172405/0/A/3**

		Felhasználó(k) név(ek): PÉSTERZSÉBET VÁROSFELÉPÍTŐ KFT.	
		1203 BUDAPEST BAROSS U. 40-42	
Építész: Budapest XXKER Kossuth L. u. 66	HRSZ.: 172405/0/A/3	Alkalmazott:	Tervező:
Kérelmező: Méltán István műszaki referens Páltelek/Gábor Andrea műszaki referens	Kérelmező: Kélt. 20/2. János	Alkalmazott: CAL-tervezés	Alkalmazott: Alkalmazott
Kérelmező címe: Budapest XXKER Kossuth L. u. 66	Kérelmező telefona: 1343134	Alkalmazott címe: Székhely: Gyula	Alkalmazott telefona: 1343134
Kérelmező e-mailje: Budapest XXKER Kossuth L. u. 66	Kérelmező faxja:	Alkalmazott címe: Terület: Péntek	Alkalmazott telefona: Péntek
Alkalmazott neve:	Alkalmazott címe:	Alkalmazott telefona:	Alkalmazott telefona:

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. bejárat



05. hőtárolós kályha



06. vizeshelyiségek



07. mosogató



08. beázott mennyezet



09. vakolathullás



10. beázott mennyezet



11. villanybojler