

Ut. VA-5197/2013  
Dr. Papp Csilla

2013. SZEPT 16. Köté

CPR-Vagyonértékelő Kft.

PESTERZSÉBFI ÖNKORMÁNYZATÁNAK POLGÁRMESTERTI HIVATALA	
VA-5197/17/2013	2013. SZEPT 16. érkezett
2013. SZEPT 16.	cskt melléklet
R. M. N.	

H-1085 Budapest  
József körút 69.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjzs: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42

# ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

1204 Budapest, Klapka utca 66 Hrsz: 176543

szám alatti ingatlanról

Budapest, 2013. augusztus 30.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

## MELLÉKLETEK

### Dokumentumok

---

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Térképkivonat fénymásolata	x	
Alaprajz/tervek		
Övezeti besorolás	x	
Használatbavételi engedély		
Használati megállapodás		
Statikai szakvélemény		
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Építési engedély		
Költségvetés (tervezett munkákról)		
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY****MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	: Pesterzsébet Önkormányzat
Megbízó címe	: 1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (ir. szám, város, kerület)	: 1204 Budapest
Utca, házszám	: Klapka utca 66
Hrsz:	: 176543
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: beépítetlen terület
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: iskola udvar

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: XX. ker. Önkormányzat 1/1
Forgalomképesség értékelése	: korlátozottan forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékesíthetőség	: 360 napon túli
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték megállapítása

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

A telek mérete	: 1 986 m <sup>2</sup>
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek	: 1 986 m <sup>2</sup>
Beépíthetőség	: 35%
Közművesítettség	: önálló közmű nélküli

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere:	: költségalapú módszer
Helyszíni szemle időpontja:	: 2013. augusztus 28.
Értékelés fordulónapja:	: 2013. augusztus 28.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: 53 800 000 Ft
	azaz <b>Ötvenhárommillió-nyolcszáz-ezer- Ft .</b>
Az ingatlan likvidációs értéke	: 37 700 000 Ft
	azaz <b>Harminchétmillió-hétszáz-ezer- Ft .</b>

Készült: 2 db eredeti példányban.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, a Pesterzsébeti Önkormányzatra nézve az ingatlan tárgyi adómentes.

Budapest, 2013. augusztus 30.

**CPR-Vagyoneértékelő KFT.**

1085 Budapest, József krt. 69.

Adószám: 22771393-2-47

*Lakatos Ferenc*  
www.ertekbecselek.com

**Lakatos Ferenc**

ingatlanvagyoneértékelő

PMIVÉK-3242/4.2006

**1. ELŐZMÉNY**

Megbízó neve: **Pesterzsébet Önkormányzat**  
 A Megbízó megbízta a **CPR-Vagyoneértékelő Kft-t, (1085 Budapest, József körút 69.)** az alábbi ingatlan értékelésével:

**1204 Budapest, Klapka utca 66 Hrsz: 176543**

**2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

Az értékelés a Megbízó tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci és likvidációs piaci értékének ismerete miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről, valamint a gyors értékesítést feltételezve (90 nap), a likvidációs piaci értékéről kell állást foglalnia.

**3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2009) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők: **Megbízó képviselője, ingatlanvagyoneértékelő**

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):	1204 Budapest, Klapka utca 66
Ingatlan címe (természetbeni):	1204 Budapest, Klapka utca 66
Helyrajzi száma:	176543
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	beépítetlen terület
Jelenlegi hasznosítása:	iskola udvar
Tulajdoni lap szerinti telek mérete :	1 986 m <sup>2</sup>
Tulajdonviszony:	XX. ker. Önkormányzat 1/1

Széljegy tartalma: **Nincs.**

Bejegyzett terhek és jogok: **Vezeték jog: 37 m2 területre. Jogosult: ELMŰ Kft**

**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

A környéken a beruházások és fejlesztések a válság hatására lecsökkentek. A kereslet visszaesett, az árak csökkenő tendenciát mutatnak. Az eladhatóság feltételezhetően 360 napon túli. Hosszútávon az ingatlan kismértékű értékcsökkenése a legvalószínűbb.

### 4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest főváros XX. kerület Pesterzsébet Pacsirtatelep városrész középső részében, a Székelyhid utcában fekszik. Környezetében jellemzően átlagos műszaki állapotú családi házak, valamint újszerű társasházak láthatóak. Tömegközlekedési ellátást a BKV busz biztosít a megálló 100 méterre elérhető, valamint a villamos (az ingatlantól mintegy 250 méterre) elérhető.

Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 1200 méteren belül elérhetőek.

### 4.2.3. Az ingatlan közművesítettsége, technikai felszereltsége:

Elektromos hálózat:	csak az utcában van
Vezetékes víz közmű:	csak az utcában van
Csatorna:	csak az utcában van
Vezetékes gáz közmű:	csak az utcában van

### 4.2.4. A telek általános jellemzői

Övezeti besorolása:	egyéb:	IZ-XX/INT
Beépíthetősége:	35%	
Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébet középső részén	
Beépítettség:	egyéb:	beépítetlen
Tájéolás/lejtésviszonyok:	ÉK-i utcafronti tájolású, közel sík terep	
Megközelíthetősége:	<input checked="" type="checkbox"/> Személyautó <input type="checkbox"/> Metró/HÉV <input type="checkbox"/> Komp	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz <input type="checkbox"/> Vasút Egyéb:
Kerítettség:	kerített	
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető	

### 4.2.5. A telek rövid leírása/az ingatlan hasznosíthatósága:

A telek szabályos trapéz alakzatú, a Székelyhid, Knézits, Szabadság és Klapka utca által határolt terület. Az iskola főbejárata a Székelyhid utca felől kiépített. Az épület szabadonálló. A telek körbe kerített, beton alapzaton álló vasprofil kerítéssel. A telek kopár, murvás jelenleg kissé elhanyagolt.

(1) Az építési övezet szabadonálló beépítésű oktatási, egészségügyi-szociális funkciójú épületek, irodaépületek, szálláshely-szolgáltató épületek és legfeljebb 1500 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó bruttó szintterületű kereskedelmi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben lakóépület és parkolóház nem létesíthető. Beépíthetősége 35%, szabadonálló elhelyezéssel, legnagyobb építménymagasság 12,0m, zöldfelületi arány 50%.

#### Hasznosíthatóság:

Fejlesztéssel a helyi igényekhez igazodva, az építési szabályzatban foglaltak maximális betartása mellett, vagy az építési szabályzat módosításával.

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2009), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatók.

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni használatnak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

### 5.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) módszer

A költségalapú érték (nettó pótlási érték) -megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítás költségeből 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 újraelőállítás (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 (tiszta 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 újraelőállítás költsége alapján adja meg. Az újraelőállítás értékéből 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:	1204 Budapest, Klapka utca 66 Hrsz: 176543	Bp., XX. Ker. Gubacsipuszta	Bp., XX. Ker. ipari	Bp., XIX. Ker. kereskedelmi
az ingatlan megnevezése:	iskola udvar	telek	telek	telek
telek területe (m <sup>2</sup> )	1 986	9 888	2 045	8 400
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		285 000 000	55 000 000	280 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2013.08	2013.08	2013.08
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		28 823	26 895	33 333
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		25 941	24 205	30 000

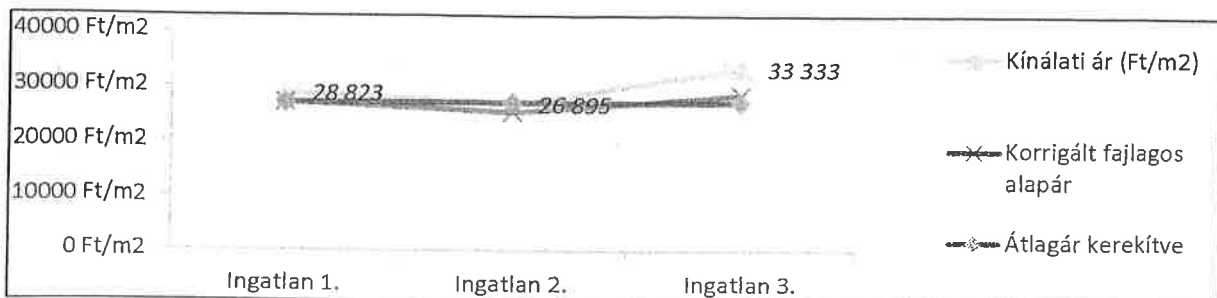
Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	M5 bevezető szakaszánál kereskedelmi övezetben K-BK1-XX. Besorolású üres telek, ö (ingatlan.com)
Ingatlan 2.	2 utcára nyíló, bekerített, ipari telek, beépíthetőség 35%, összközműves. (ingatlan.com)
Ingatlan 3.	Kereskedelmi övezetben lévő, összközműves, jól megközelíthető telek. (ingatlan.com)
Adatok forrása, dátuma:	expressz.hu ingatlan.com

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Meglévő közművek:		-5%	-5%	-5%
Telekadottságok:	telek méret	10%	0%	10%
Telekadottságok:	elhelyezkedés	0%	10%	-10%
Telekadottságok:	övezeti besorolás	0%	0%	0%
Összes korrekció:		5%	5%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		27 238	25 416	28 500
Átlagár kerekítve:		27 100		
Ingatlan értéke kerekítve:		53 800 000 Ft		

Az összehasonlító adatok grafikus megjelenítése korrekció előtt és korrekció után:





## 6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

### 6.1. Módszerek indoklása

Hasonló ingatlanok piaci kínálatban nem szerepelnek, ezért a piaci összehasonlító elemzést nem lehetett elvégezni. A korlátozottan forgalomképes ingatlanok értékbecslését költségalapú módszerrel lehet leginkább meghatározni. A hozamalapú módszer jellemzően alulértékelést eredményez, (valamint a telekértékkel sem kalkulál). A hasznosítás, vagy átalakítás jelentős költségeket igényelne, ezért ezt a módszert ellenőrző módszerként alkalmaztuk, a végső érték meghatározásnál nem vettük figyelembe.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	nem alkalmazott	53 800 000 Ft	100%	53 800 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	fő módszer	0 Ft	100%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>				<b>53 800 000 Ft</b>

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**53 800 000 Ft**

azaz **Ötvenhárommillió-nyolcszázezer- Ft .**

### 6.2. Likvidációs (menekülési) érték meghatározása

Forgalmi érték meghatározás abban az esetben, amikor nem áll kellően hosszú idő az értékesítésre, vagy kényszerű okok miatt gyors eladást kell eszközölni. Ilyen esetekben általában a kialakult piaci áraknál alacsonyabb értéken történik az eladás.

A piaci tendenciákat és az ingatlan jellegét figyelembe véve a becsült piaci forgalmi érték realizálásához a megfelelő intenzitású kínálati piacon tartás mellett legalább 12 hónap idősükségletet becsülünk.

A három hónapos nagy valószínűséggel történő eladást megcélózva, ebben az esetben ún. gyorsított likvidációs (menekülési érték meghatározás) értékesítést kell feltételeznünk.

**Esetünkben tekintettel az ingatlan jellegére, valamint a jelenlegi gazdasági és pénzügyi válság okozta visszafogott piaci érdeklődésre, egy feltételezett 3 hónapos értékesíthetőség esetén a menekülési értékét a piaci forgalmi érték 70%-ában határozzuk meg.**

**Az ingatlan likvidációs (menekülési) értéke:**

Az ingatlan egyeztetett értéke: 53 800 000 Ft

Korrektio mértéke (levonás): 30%

Az ingatlan likvidációs (menekülési) értéke (kerekítve):

**37 700 000 Ft**

azaz **Harminchétmillió-hétszázezer- Ft .**

## 7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- 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;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatnál nem észlelhető értékbecslő befolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk; az alapterületek felmérése nem képezi az értékbecslő feladatát;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét, valamint az általános forgalmi adót (kivéve a lakóingatlanokat);
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- 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;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

## 8. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentésben ismertetett ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározása elvégzésre került.

Az értékelt ingatlan címe: **1201 Budapest, Helsinki út 26. fsz. 9.**  
 Helyrajzi száma: **170204/56/A/9**

Az ingatlan piaci forgalmi értéke: **53 800 000 Ft**  
 azaz **Ötvenhárommillió-nyolcszázezer- Ft .**

Az ingatlan likvidációs (menekülési) értéke: **37 700 000 Ft**  
 azaz **Harminchétmillió-hétszázezer- Ft .**

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, a Pestszentlőrinc Önkormányzatra nézve az ingatlan tárgyi adómentes értékelő KFT.

Budapest, 2013. augusztus 30.

CPR-Vagyoneértékelő KFT.  
 1085 Budapest, József krt. 69.  
 Adószám: 22771392-2-42  
 Lakatos Ferenc  
 ingatlanvagyoneértékelő  
 PMIVÉK-3242/4.2006

Budapesti 1. Számú Földhivatal  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf : 415.

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/294297/2013

2013.08.06

BUDAPEST XX.KER.

Szektor : 53

Belterület 176543 helyrajzi szám

1204 BUDAPEST KK.KER. Klapka utca 66.

## I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett beépítetlen terület

0

1986

0.00

## II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 183621/1/1997/97.11.05

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: KK.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Kossuth tér 1

## III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 131660/3/2011/11.08.15

Vezetékjog

37 m2 területre 7103/741/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

nyitó erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**FOTÓMELLÉKLET:**

**1204 Budapest, Klapka utca 66.**

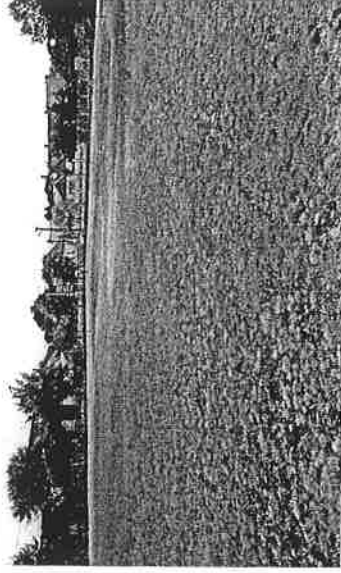
[www.ertekbecselek.com](http://www.ertekbecselek.com)



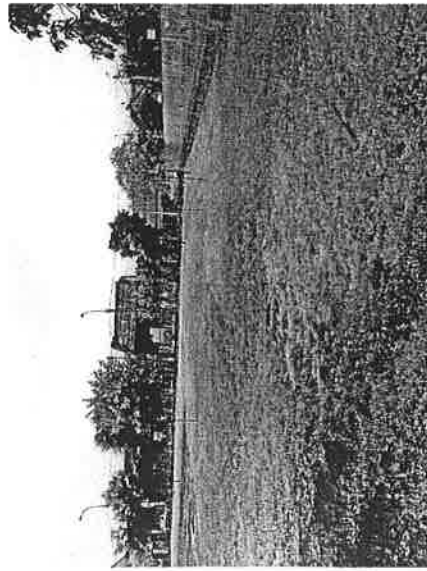
01. utcafront



02. környezet



03. telek



04. telek



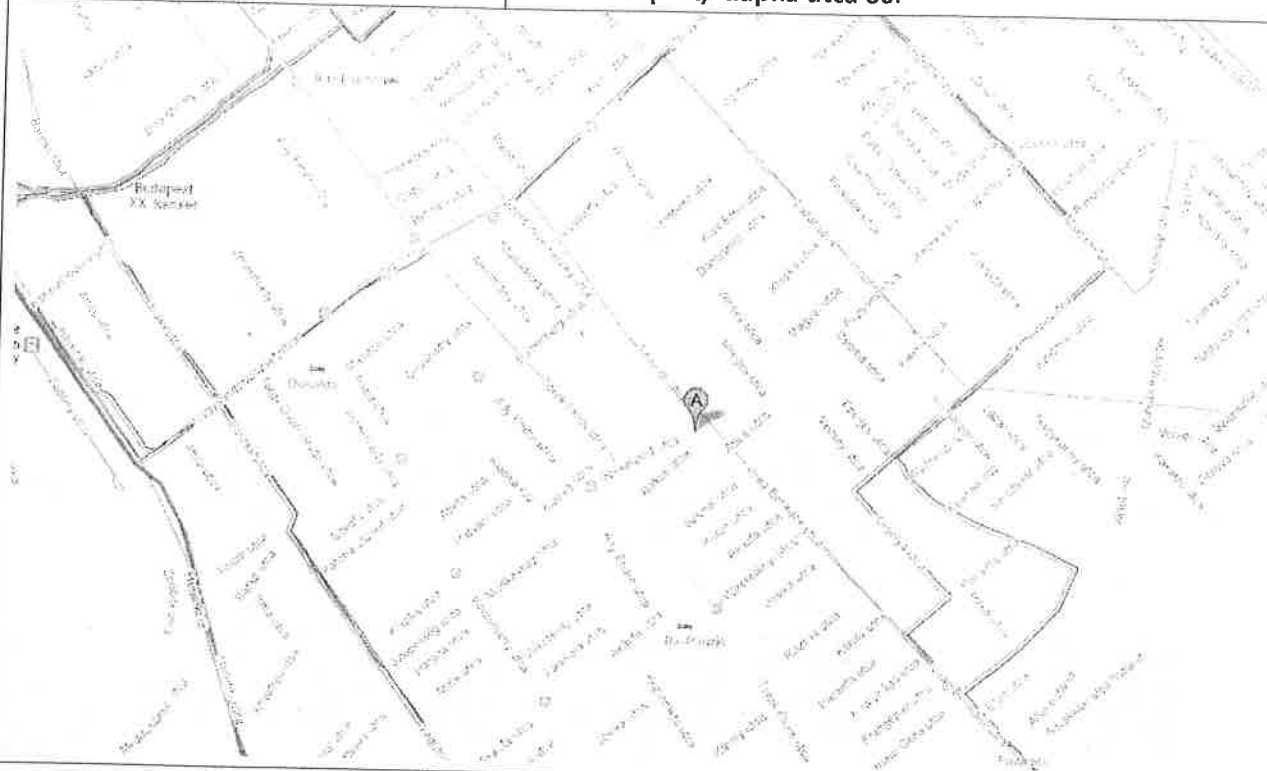
05. telek



06. utcakép

Földrajzi térkép:

1204 Budapest, Klapka utca 66.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

