

JLP: VA-5197/2013

Alpari Gábor

2013. SZEPTEMBER 16. Kedd

CPR-Vagyonértékelő Kft.

PÉNTERZSÉBELI ÖNKÖRMENTÉSKEDÉS POLGÁRMESTERI HIVATALA	
VA-5197/18/2013	2013. SZEPTEMBER 16.
2013. SZEPTEMBER 16.	OSK
Füzető	BGP

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

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

1204 Budapest, Székelyhíd utca 23 Hrsz:
176538

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	x	
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	: Székelyhid utca 23
Hrsz:	: 176538
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: általános iskola és transzformátorház
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: Baross Gábor Szakiskola

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	: 4 760 m ²
Épületek redukált hasznos alapterülete	: 3 018 m ²
Belső műszaki állapot	: gyenge
Közművesítettség	: összközműves

ÉRTÉKELÉS

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

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: 213 900 000 Ft
azaz	Kettőszáztizenhárommillió-kilencszázezer- Ft .
Az ingatlan likvidációs értéke	: 107 000 000 Ft
azaz	Egyszázhetmillió- Ft .

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: 22771393-2342

www.cpr.hu

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő
PMIVÉK-3242/4.2006

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Pesterzsébet Önkormányzat**

A Megbízó megbízta a CPR-Vagyonértékelő Kft-t, (1085 Budapest, József körút 69.) az alábbi ingatlan értékelésével:

1204 Budapest, Székelyhid utca 23 Hrsz: 176538

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 ingatlanval 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, ingatlanvagyon-értékelő

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE**4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása**

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1204 Budapest, Székelyhid utca 23
Ingatlan címe (természetbeni):	1204 Budapest, Székelyhid utca 23
Helyrajzi száma:	176538
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	általános iskola és transzformátorház
Jelenlegi hasznosítása:	Baross Gábor Szakiskola
Tulajdoni lap szerinti telek mérete :	4 760 m ²
Tulajdonviszony:	XX. ker. Önkormányzat 1/1

Széljegy tartalma: Vezeték jog bejegyzés iránti kérelem. ELMŰ Kft.

Bejegyzett terhek és jogok: Vezeték jog: 6 m2, 44 m2, 1m2 területre. Jogosult: ELMŰ Kft
Vezeték jog: 162m2 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 közép-ső 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:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat

4.2.4. A telek általános jellemzői

Övezeti besorolása:	egyéb:	IZ-XX/INT
Beépíthetősége:	35%	
Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébet közép-ső részén	
Beépítettség:	szabadonálló	
Tájékozás/lejtésvizonyok:	DNY-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:
		<input checked="" type="checkbox"/> Villamos <input type="checkbox"/> Trolibusz
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 területén látható tarnszformátorházat az ELMŰ a bejegyzett vezetékjog alapján használja, ezért külön értéken nem vettük figyelembe. A telek körbe kerített, beton alapzaton álló vasprofil kerítéssel. A telek részben fűvesített, részben parkosított, jelenleg kissé elhanyagolt.

(1) Az építési övezet szabadonálló beépítésű oktatási, egészségügyi-szociális funkciójú épületek, irodaépületek, szálláshely-szolgáltató épületek és legfeljebb 1500 m²-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:

A jelenlegi funkciójában a hasznosítás nem valószínű. Elbontás v. teljes átalakítás után 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 sorolhatóak.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá 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-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
5. Érték képzés.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- > városi téglá épületek 60-90 év, > városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- > családi ház jellegű épületek 50-80 év, > ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történik. Valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet kapni.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre. Lakóingatlanok esetében ez a módszer fejezi ki a legkevésbé tényleges piaci viszonyokat.

Értékmeghatározás költségalapú módszerrel

Telek értékének számítása:

Értékmódosító tényezők megnevezései	Értékelt ingatlan	Összehasonlító telekingatlan 1.	Összehasonlító telekingatlan 2.	Összehasonlító telekingatlan 3.
az ingatlan címe:	1204 Budapest, Székelyhíd utca 23	Bp., XX. ker Gubacsípuzta	Bp., XX. ker ipari	Bp., XIX. ker kereskedelmi
telekingatlan területe (m ²)	4 760	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 ²)		28 823	26 895	33 333
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		25 941	24 205	30 000

Összehasonlításhoz vett adatok rövid leírása:

1. adat:	M5 bevezető szakaszánál kereskedelmi övezetben K-BK1-XX. Besorolású üres telek, összközművel. (ingatlan.com)
2. adat:	2 utcára nyíló, bekerített, ipari telek, beépíthetőség 35%, összközműves. (ingatlan.com)
3. adat:	Kereskedelmi övezetben lévő, összközműves, jól megközelíthető telek. (ingatlan.com)

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
meglévő közművek	0%	0%	0%
eltérő méret	5%	-10%	5%
elhelyezkedés	0%	10%	-15%
övezeti besorolás	0%	0%	0%
Összes korrekció:	5%	0%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:	27 238	24 205	27 000
Átlagár kerekítve:	26 100		
Telekingatlan értéke kerekítve:	124 200 000 Ft		

Épület értékének számítása:

Felépítmény(ek)	nettó területe [m ²]	építési ktg nettó területre [Ft/m ²]	avulások			pótlási érték
			fizikai	erkölcsi	külső piaci	
földszint utcafronti szárny	2 193,4	140 000 Ft	45%	15%	20%	61 415 200 Ft
földszint udvari szárny	745,0	180 000 Ft	45%	15%	20%	26 820 000 Ft
kazánház	80	90 000 Ft	45%	15%	20%	1 438 200 Ft
Épület értéke összesen kerekítve:	3 018					89 700 000 Ft

Az ingatlan költségalapú módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

213 900 000 Ft

azaz Kettőszáztizenhárommillió-kilencszázezer- Ft .

Megjegyzés:

Az építési költségek a költségbecslési segédlet adatai alapján kerültek meghatározásra.

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 meghatározásánál nem vettük figyelembe.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	fő módszer	213 900 000 Ft	100%	213 900 000 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				213 900 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

213 900 000 Ft

azaz **Kettőszáztizenhárommillió-kilencszázezer- 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 árnál 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 időszükségletet becsülünk.

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

Esetünkben tekintettel az ingatlan jellegére, hasznosíthatóságára, valamint a jelenlegi gazdasági és pénzügyi válság okozta visszafogott piaci érdeklődésre, egy feltételezett 3 hónapos értékesíthetőség esetén a menekülési értékét a piaci forgalmi érték 50%-ában határozzuk meg.

Az ingatlan likvidációs (menekülési) értéke:

Az ingatlan egyeztetett értéke: 213 900 000 Ft

Korrekció mértéke (levonás): 50%

Az ingatlan likvidációs (menekülési) értéke (kerekítve):

107 000 000 Ft

azaz **Egyszázhétmillió- Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A CPR-Vagyonértékelő 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 készületségben 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 értékbefolyásoló 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 rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét, valamint az általános forgalmi adót (kivéve a lakóingatlanokat);
- 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, Helsinkí út 26. fsz. 9.**
 Helyrajzi száma: **170204/56/A/9**

Az ingatlan piaci forgalmi értéke: **213 900 000 Ft**
 azaz **Kettőszáztizenhárommillió-kilencszázezer Ft .**

Az ingatlan likvidációs (menekülési) értéke: **107 000 000 Ft**
 azaz **Egyszázhetmillió- Ft .**

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

CPR-Vagyonértékelő KFT.

1085 Budapest, József krt. 69.

Adószám: 22771393-2-442

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

PMIVÉK-3242/4.2006

Budapest, 2013. augusztus 30.

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/294262/2013

2013.08.06

Szektor : 53

BUDAPEST XX.KER.

Belterület 176538 helyrajzi szám

1204 BUDAPEST XX.KER. Székelyhid utca 23.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2

kat.t.jöv.
k.fill.

aloztály
ter
kat.jöv
ha m2 k.fill

- Kivett általános iskola és transzformátorház

0

4760

0,00

II.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 183613/1/1997/97.11.05

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

jogállás: tulajdonos

név: XX.KER. ÖNKORMÉNYZAT

cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Kossuth tér 1

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 75033/2/2011/11.04.05

VezetékJog

176538-I: 6 m2 területre, 176538-II: 44 m2 területre, 176538-III: 1 m2 területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 11327274

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

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

VezetékJog

162 m2 területre 7103/741/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 11327274

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

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 45641/2/2012/12.01.19

VezetékJog

85 m2 területre 7103/317/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

**45. §
IZ-XX/S**

Szabadonálló beépítésű sport- és strandterület

- (1) Az építési övezetben a sportolás és a strandfürdők szabadonálló létesítményei helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben csak a sporttevékenységet ill. a strandolást szolgáló építmények és az azokat kiegészítő szolgáltató, vendéglátó épületek helyezhetők el.
- (3)¹ Az építési övezetben irodaépület, lakóépület, parkolóház vagy egyéb járműtároló épület, valamint 200 m²-t meghaladó bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület nem helyezhető el.
- (4) Az építési övezetben új építési telek nem alakítható ki.
- (5)² Az építési övezet területén az alábbi határértékeket kell betartani:

23. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
				legkisebb	legnagyobb			
IZ-XX/S	kialakult	szabadonálló	10%	3,5 m	7,5 m	70%	10%	0,25 m ² /m ²

**46. §
IZ-XX/INT**

Szabadonálló beépítésű, vegyes funkciójú jelentős zöldfelületű intézményterület

- (1) Az építési övezet szabadonálló beépítésű oktatási, egészségügyi-szociális funkciójú épületek, irodaépületek, szálláshely-szolgáltató épületek és legfeljebb 1500 m²-t meg nem haladó bruttó szintterületű kereskedelmi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben lakóépület és parkolóház nem létesíthető.
- (3) A Szabályozási Tervben a 24. sz. táblázatban megadott határértékeket kell alkalmazni.

24. sz. táblázat

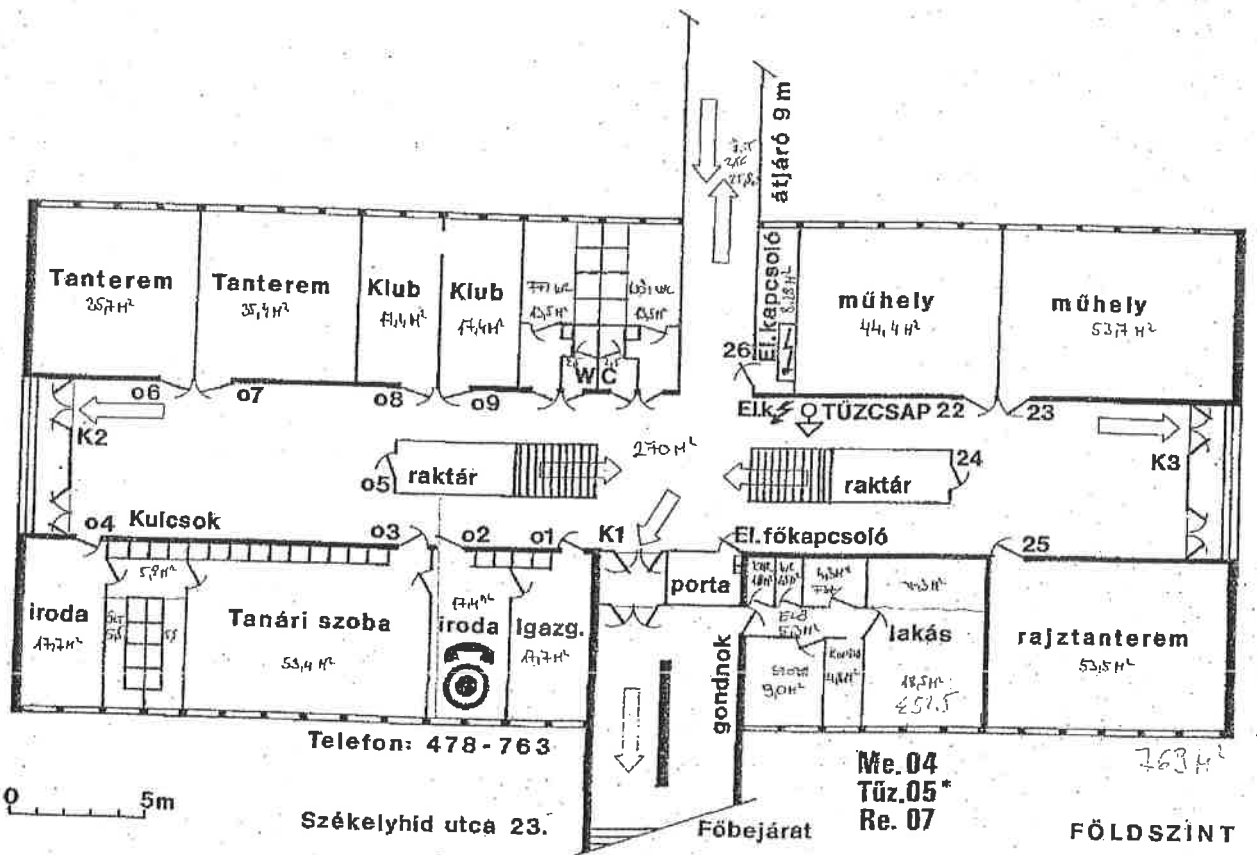
Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
				legkisebb	legnagyobb			
IZ-XX/INT	KSZT	szabadonálló	35%	6,0 m	12,0 m	50%	50%	1,5 m ² /m ²

(Megjegyzés: Övezetmódosítás I keretövezetbe folyamatban van.)

¹ Módosította a 61/2004.(XII.15.) Ök. sz. rendelet 34.§-a, hatályba lépett 2004. XII. 15-én

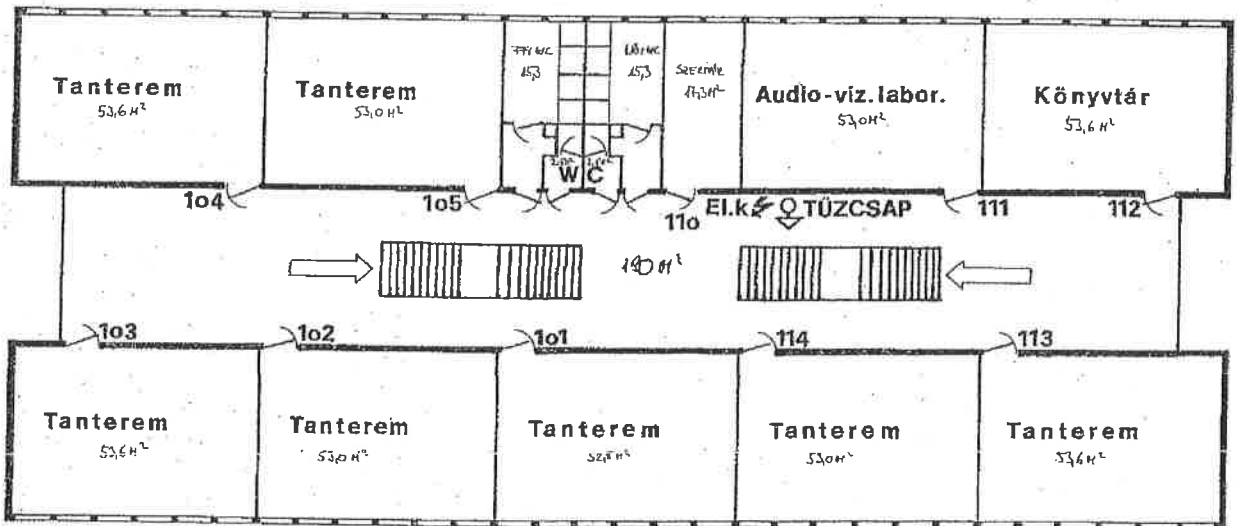
² Módosította a 61/2004.(XII.15.) Ök. sz. rendelet 34.§-a, hatályba lépett 2004. XII. 15-én

Szabadság utca



Knežich utca

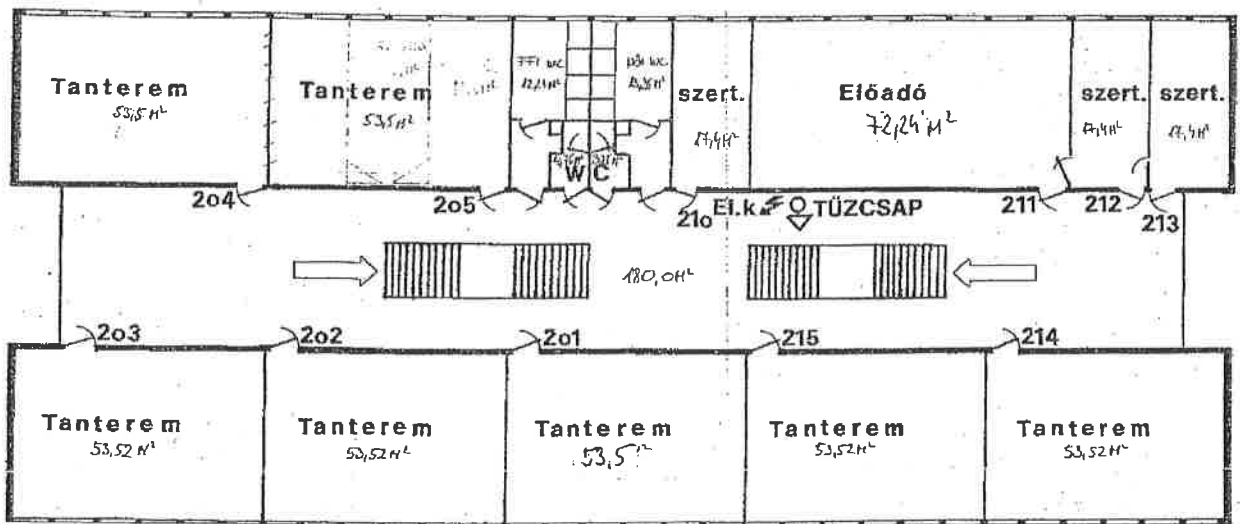
FÖLDSZINT



782/1m²

0 5m

I. EMELET



712,29 m²

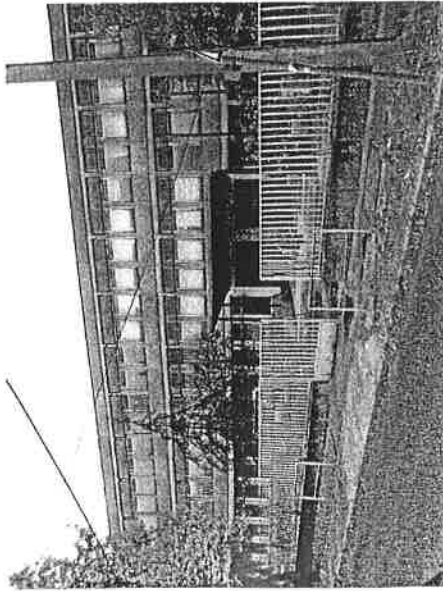
0 5m

II. EMELET

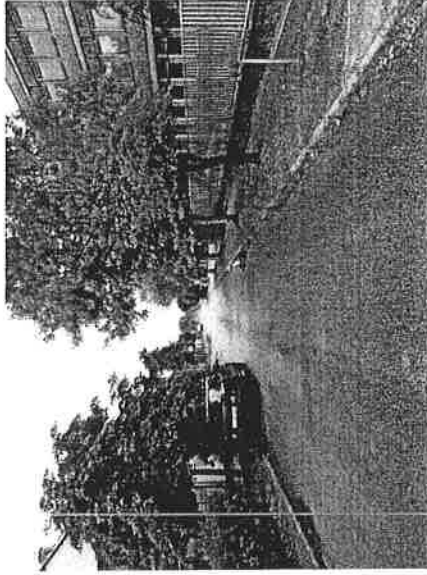
FOTÓMELLÉKLET:

1204 Budapest, Székelyhíd utca 23.

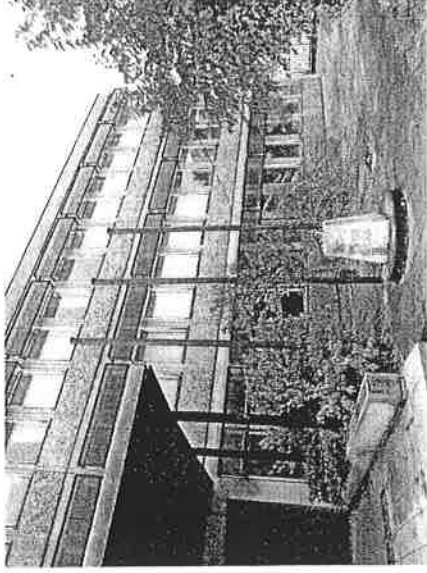
www.ertekbecselesek.com



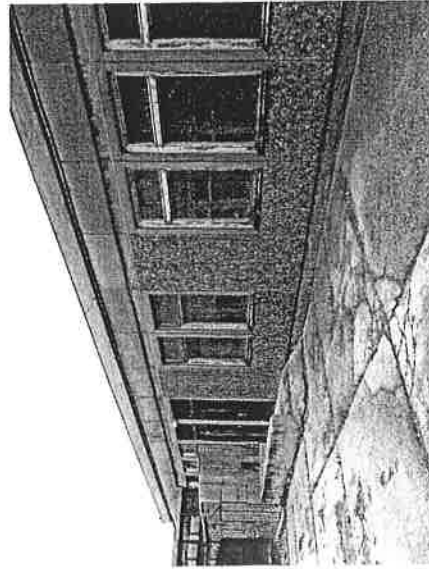
01. utcafront



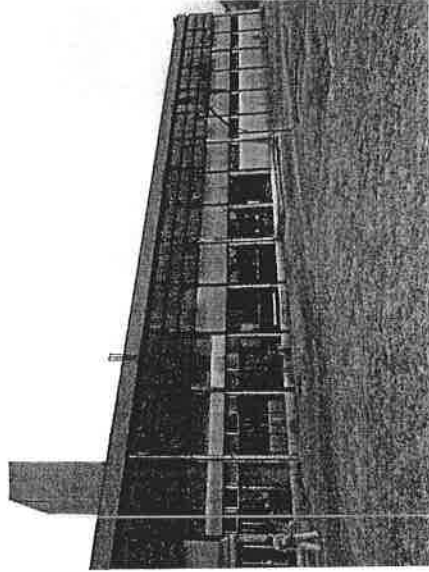
02. környezet



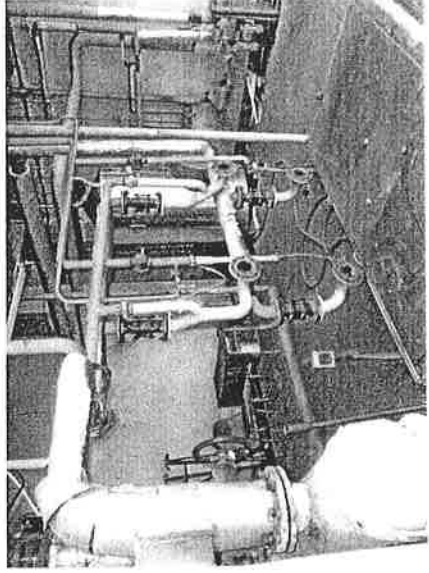
03. homlokzat



04. homlokzat (átjáró)



05. homlokzat udvari

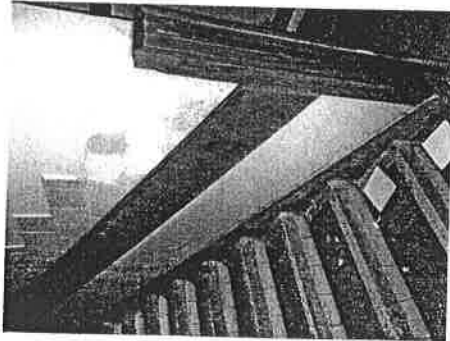


06. gázkazán helye

FOTÓMELLÉKLET:

1204 Budapest, Székelyhíd utca 23.

www.ertekbecslesek.com



07. lépcső



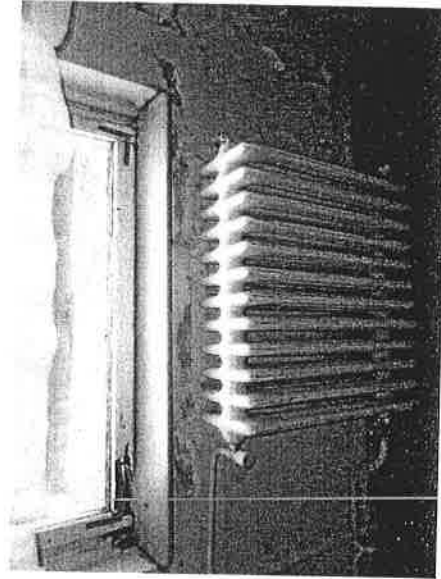
08. tanterem



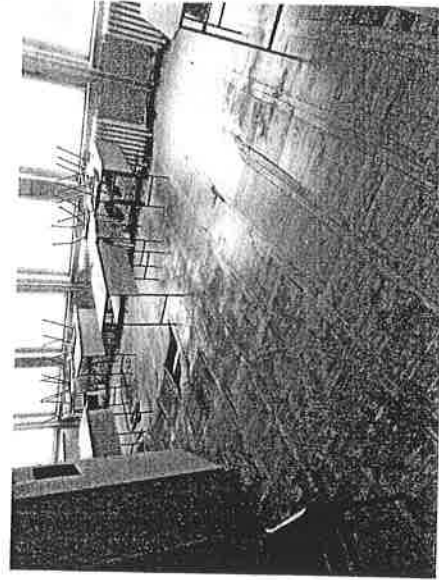
09. tanterem



10. 2. emelet



11. radiátor, nyílászáró állapot



12. tanterem

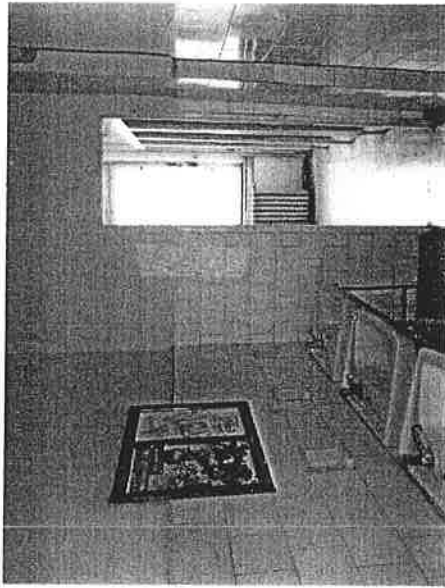
FOTÓMELLÉKLET:

1204 Budapest, Székelyhíd utca 23.

www.ertekbecselesek.com



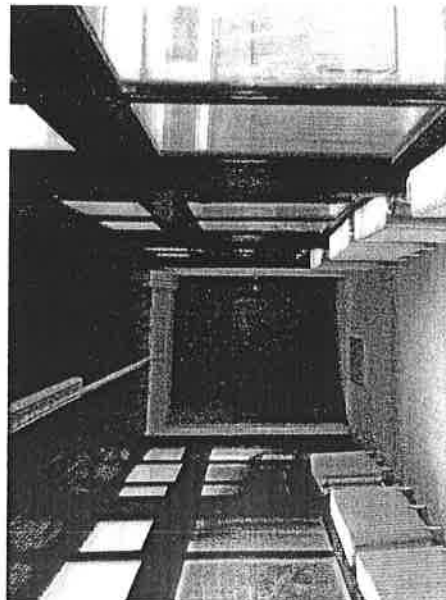
13. tanterem



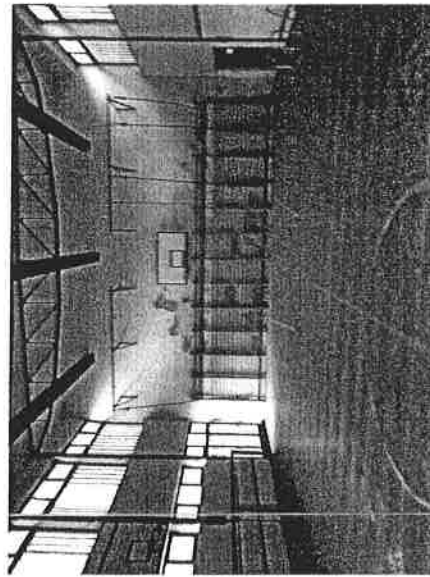
14. vizesblokk



15. lépcső



16. átjáró



17. tornaterem

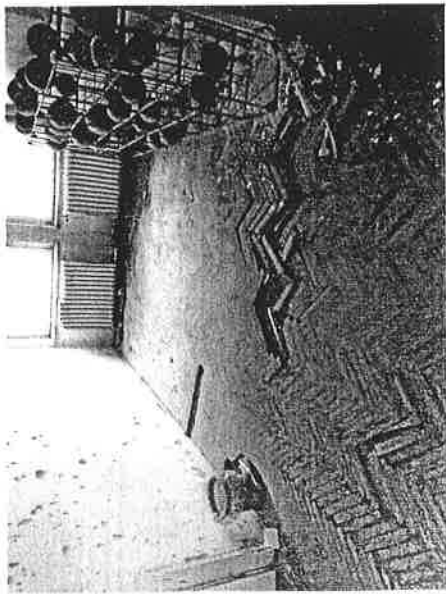


18. mosogató

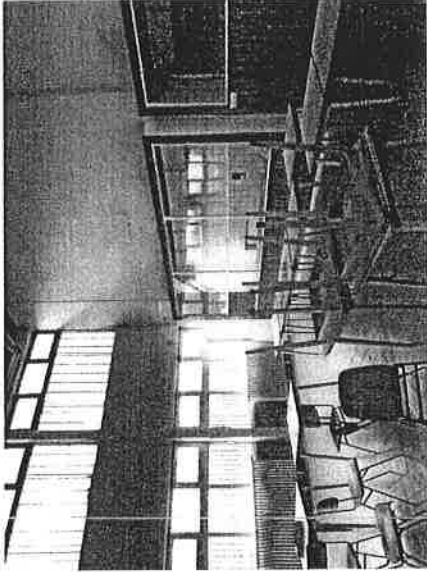
FOTÓMELLÉKLET:

1204 Budapest, Székelyhíd utca 23.

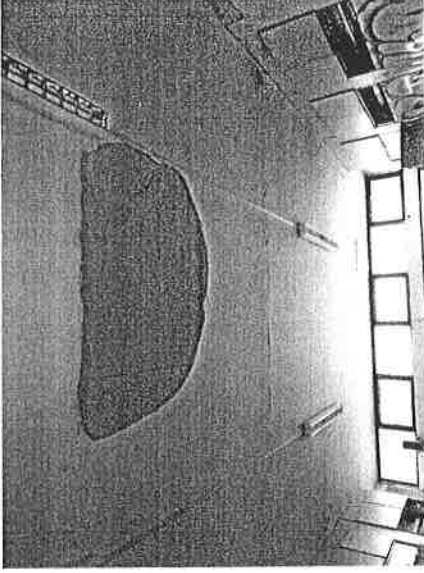
www.ertekbecselek.com



19. torna szertár



20. étterem



21. beázott tető



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

