
ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

1203 Budapest, Kmetty utca



felől megközelíthető

170594/13 helyrajzi számon lévő ingatlan-nyilvántartáson kívüli építményről

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

Budapest, 2023. január 26.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: INT-347
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Erzsébetfalva
Ingatlan címe	: 1203 Budapest, Kmetty utca
Helyrajzi száma	: 170594/13 helyrajzi számon lévő ingatlan-nyilvántartáson kívüli építmény
Ingatlan megnevezése	: közterületi felépítmény, pavilon
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Az értékelés célja	: egyéb:
Felmért alapterület	: 52 m ²
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Értékelés alkalmazott módszere	: költségalapú 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 a felépítmény

becsült értéke: **5 900 000 Ft**
azaz **Ötmillió-kilencszázezer- Ft .**

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

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

Jelen értékbecslés kizárólag a tárgyi építmény forgalmi értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1	tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. január 25.	
Szakvélemény fordulónapja	: 2023. január 25.	
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap	
Forgalomképesség értékelése	: rendezetlen tulajdonviszony	

Készült: 2 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. január 26.

CPR-Vagyonértékelő Kft.

1085 Budapest, József krt. 69.

Adószám: 22771393-2-42

www.ertekbecselek.com



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlan a Spar mögötti területen helyezkedik el, a 170594/13 hrsz-ú közterületen. Ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel, így önálló helyrajzi számmal nem rendelkezik. A „pavilon” régebben vendéglátóipari egységként funkcionált, jelenleg nincs hasznosítva, az állagmegóvás nincs biztosítva. A pavilon szerves része a közterületnek nem lehet elszállítani, bontása indokolt. Építés éve nem ismert, külső jellege alapján az elmúlt 15 évben többször is fel volt újítva.

A belső műszaki tartalma ismeretlen, az értékbecslés külső szemle alapján készült. Az épület szerkezetéről nincs információ, a külső homlokzat dryvit szigeteléssel ellátott, színezett. Tetőszerkezete lapostetős. A nyílászárók fa szerkezetűek, termo üvegezéssel, ráccsal védettek. Közműórák villanyóra van, gázóra nincs, a víz közműről nincs információ.

Összességében jelenleg használaton kívüli, ingatlan-nyilvántartáson kívüli épület.

Épület:

Épület építési éve:	nem ismert	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint	
Alapozás, szigetelés:	beton alaptest	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	n.a.	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	n.a.	
Tetőszerkezete:	lapostető, bit. lemez fedés	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	átlagos

Értékelt helyiségcsoport:

Belső terek felülete:	-	
Belső terek burkolata:	-	
Vizes helyiség(ek) felülete:	-	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	-	
Külső nyílászárók:	ráccsal védett faszerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	-	
Belső nyílászárók:	-	
Fűtési rendszer:	-	
Melegvíz biztosítása:	-	
Meglévő közmű-kiállások:	villany	
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra	
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 kívülről átlagos műszaki állapotú, a homlokzat falfirkákkal teli, a nyílászárók vetemedett szerkezetek.

Albetét:

Belső szemlére nem volt lehetőség.

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
alapterület			52,48 m ²	100%	52,48 m ²
mérési korrekció				100%	0,00 m ²
<i>Összesen:</i>			52,48 m ²		52,48 m ²
Összesen:			52 m²		52 m²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület meghatározását, a helyszíni mérések figyelembe vételével alakítottuk ki.

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 hozadáki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne a z értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok 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-infláció.
 $3,5\%+2,5-8,5\%+1,5\%+1,5\%-5\% = \text{lakások: } 4,0-6,0\% , \text{ egyéb: } 6,0-10,0\% .$
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) 2022. 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.

5.2.3. Költség alapú értékelési módszer

Telek értékének számítása:

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1203 Budapest, Kmetty utca	Budapest, XX. ker.,	Budapest, XX. ker.,	Budapest, XX. ker.,
telek területe (m ²)	-	0	0	0
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		0	0	0
kínálat / adásvétel ideje (év)				

Összehasonlító telek adatok leírása:

1. adat:

2. adat:

3. adat:

Építmény értékének számítása:

Építmény/helyiségcsoport	területe [m ²]	építési ktg	avulások			helyettesítési/ pótlási érték
			fizikai	erkölcsi	piaci	
nincs hasznosítva	52	225 000 Ft/m ²	30%	10%	20%	5 896 800 Ft
		Ft/m ²				0 Ft
		Ft/m ²				0 Ft
		Ft/m ²				0 Ft
Építmény értéke összesen:	52					5 900 000 Ft

Ingatlan költség alapú módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

5 900 000 Ft

azaz **Ötmillió-kilencszázezer- Ft .**

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli felépítményeket piaci alapon nem lehet értékelni, az alkalmazott módszer ezért a költségszámítás alapján kapott érték. A felépítmény pontos műszaki specifikációjának és a belső műszaki tartalom ismeretének tudatában a megállapított érték változhat, jelenleg azonban nem állt rendelkezésre semmilyen információ, és az értékelés külső szemle alapján készült. A hozamszámítást működés hiányában szintén nem lehet elvégezni.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	5 900 000 Ft	100%	5 900 000 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			5 900 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

5 900 000 Ft

azaz, **Ötmillió-kilencszázezer- 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 tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges 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: **1203 Budapest, Kmetty utca**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **5 900 000 Ft**
azaz **Ötmillió-kilencszázezer- Ft .**

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

Szakovélemény fordulónapja : 2023. január 25.
Szakovélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : rendezetlen tulajdonviszony

Budapest, 2023. január 26.

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"/>

INGATLAN LEÍRÓ

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

Ingatlan leíró adatai

2023.01.25

BUDAPEST XX.KER.
Belterület 170594/13 helyrajzi szám

Szektor: 53
Térképszelvény:

1203 BUDAPEST XX.KER. Lajtha László utca. "felülvizsgálat alatt"

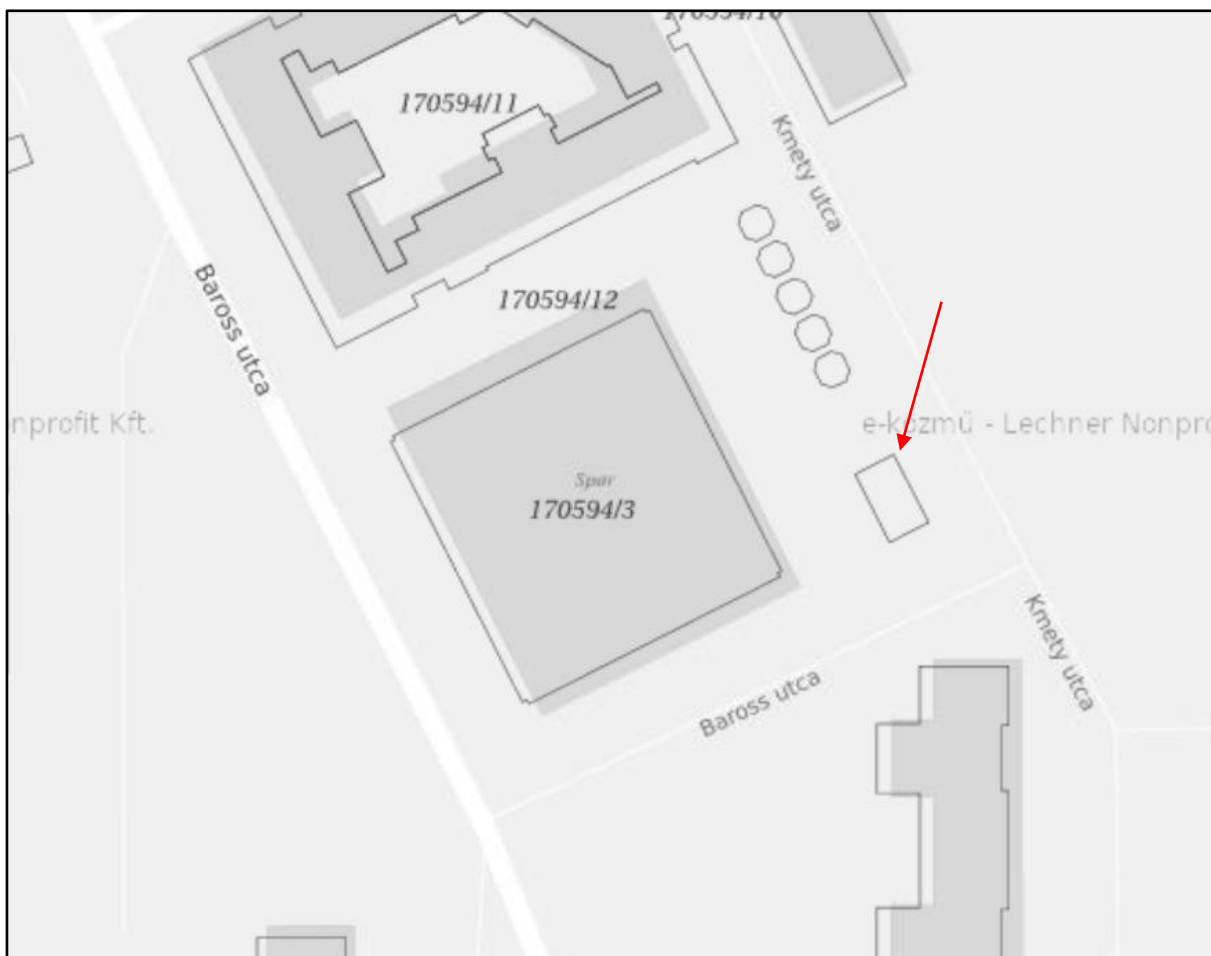
I. rész

1. Az ingatlan adatai:

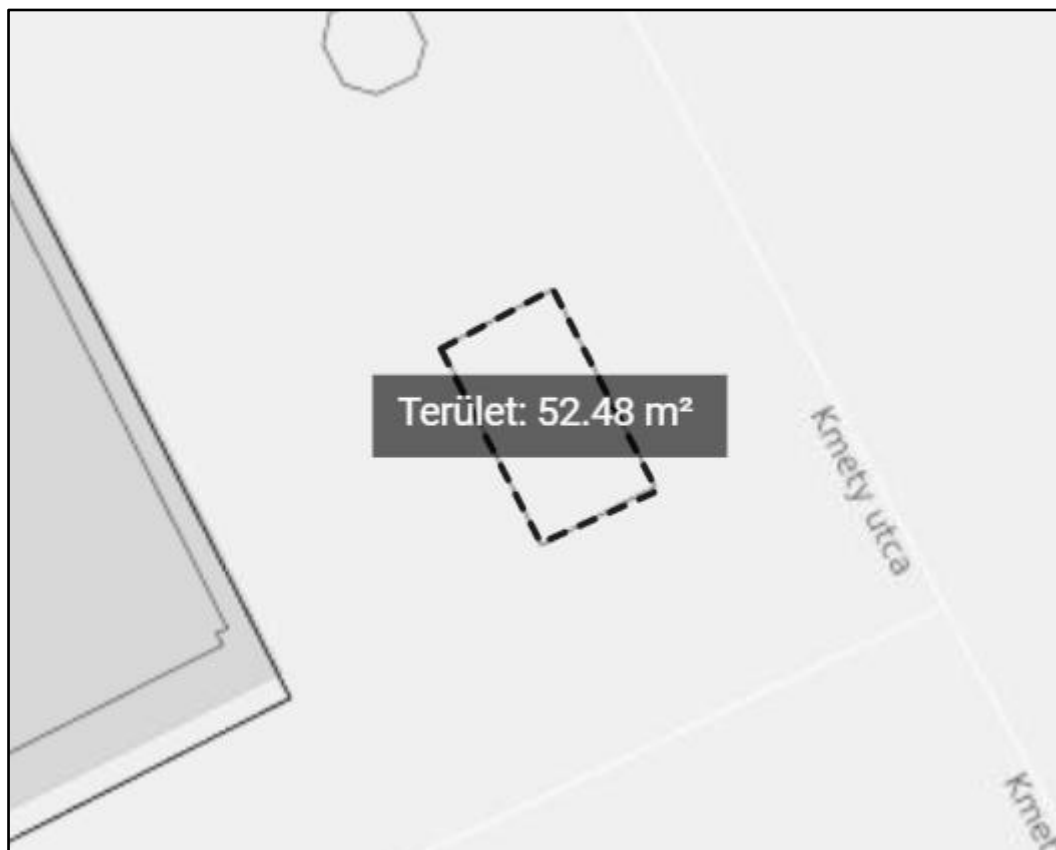
alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

- Kivett közterület, egyéb épület	0	2.0145	0.00	
-----------------------------------	---	--------	------	--

HELYSZÍNRAJZ



BEÉPÍTETT ALAPTERÜLET



A VIZSGÁLT INGATLAN TÉRKÉPES ELHELYEZKEDÉSE



FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. homlokzat



02. pavilon előtti terület



03. villanyóra



04. ráccsal védett faszerkezetes nyílászáró



05. ráccsal védett bejárati ajtó



06. utcakép