



INTEGRIT-XX. Városüzemeltetési Kft.

H-1205 Budapest, Jókai Mór u. 89.

Telefon: (06-1) 287-8521

Honlap: www.integritxx.hu

E-mail: info@integritxx.hu

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY KIEGÉSZÍTÉS

a

**1203 Budapest, Kossuth Lajos utca 63. Hrsz:
172392**

szám alatti ingatlanról

Tárgy: *Értékbecslési szakvélemény a 1203 Budapest, Kossuth Lajos utca 63. Hrsz: 172392 szám alatti ingatlanról*

Megbízó: *Budapest Főváros, XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat*

Címe: *1201 Budapest, Kossuth tér 1.*

Képviseli: *Kóczyánné dr. Pohl Mónika aljegyző asszony*

Megbízott: *INTEGRIT-XX. Városüzemeltetési-, Szervező-, Fejlesztő- és Szolgáltató Kft.*

Címe: *1205 Budapest, Jókai Mór utca 89.*

Adószám: *10240290-2-43*

Céj.szám: *01-09-061468*

Képviseli: *Potoczky Attila ügyvezető*

Készítette: *CPR-Vagyonértékelő Kft.*

1085 Budapest, József krt. 69.

Képviseli: *Lakatos Ferenc ügyvezető*

Kelt: *Budapest, 2018. szeptember 24.*

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)	: 1203 Budapest
Utca, házsám	: Kossuth Lajos utca 63.
Hrsz:	: 172392
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett beépítetlen terület
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: beépítetlen terület

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: XX. Ker. Önkormányzat 1/1
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékesíthetőség	: 90-180 nap
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték megállapítása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete	: 340 m ²
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek	: 340 m ²
Beépíthetőség	: 60%
Közművesítettség	: önálló közművel nem rendelkezik

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és maradványelvű értékelés
Értékelés érvényessége	: 180 nap
Értékelés fordulónapja:	: 2018. július 20.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: 13 600 000 Ft
	azaz Tizenhárommillió-hatszázezer- Ft .

MEGÁLLAPÍTOTT MINIMÁLIS PIACI BÉRLETI DÍJ

Az minimális piaci bérleti díja	: 56 100 Ft
	azaz Ötvenhatezer-egyszáz Ft .

Készült: 3 db eredeti példányban.

A megállapított piaci érték per-, teher- és igénymentes kiürített állapotra vonatkozik, és nem tartalmazza az ÁFA összegét. A kiegészítés kizárólag a 2018. július 24-én kelt értékbecsléssel együtt érvényes és értelmezhető.

Budapest, 2018. szeptember 24.

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1203 Budapest, Kossuth Lajos	XX., Révay utca	XX., Nagysándor József	XIX., Iparos utca
hasznosítható terület (m ²)	340	550	1 136	300
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		90 000	380 000	57 600
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2018	2018	2018
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		164	335	192
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m ² /hó)		147	301	173

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
telek méret	5%	10%	-3%
elhelyezkedés	20%	-5%	20%
közművek	-5%	-10%	-5%
	0%	0%	0%
Összes korrekció:	20%	-5%	12%
Korrigált fajlagos alapár:	177	286	194
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó)	220		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	220	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		762 960 Ft
Becsült bérleti díj:		74 800 Ft/hó
Becsült minimális bérleti díj a piaci bérleti díj 75%-a*:		56 100 Ft/hó
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	0%	0 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	4%	30 518 Ft
Felújítási költség alap az éves bevételből (%)	0%	0 Ft
Egyéb költségek (%) (rendetételhez szüks. Tőke ktg.)		0 Ft
Költségek összesen:		30 518 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		732 442 Ft
Tőkésítési ráta (%)	6,0%	
Tőkésített érték:		12 207 360 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

12 200 000 Ft

azaz **Tizenkettőmillió-kettőszázezer- Ft .**

Megjegyzés:

*Megállapításunk és az erre felépített minimál bérleti díj javaslat, (amely számviteli célú elszámolásra készül) minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket adhat, mivel a tényleges érték csak egy konkrét bérlővel lezajló alku, vagy árlicitre (melynek kiinduló alapját képezheti a minimális bérleti díj) alapozott versenyztetés során alakulhat ki.