

Kérem VA-5786/2017 adása ind.
2017 JÚL 31. Kof

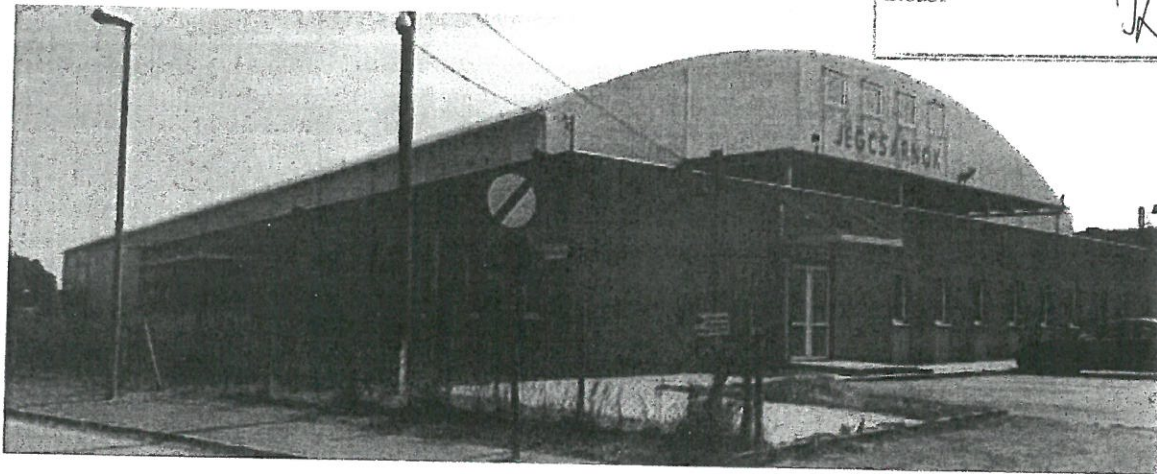
1. sz. melléklet

VÁROSFELJESZTŐ KFT.

Pesterzsébet Városfejlesztő Kft.
1203 Budapest, Baross u. 40-42.
Telefon: (06-1) 284-7064
Honlap: www.pvf.hu
E-mail: varosfejleszto@pvf.hu

Értékbecslési szakvélemény
1203 Budapest, Zodony utca 1.
Hrsz: 170187/81

PESTERZSÉBETI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
VA-5786/1	2017. AUG. 31. érkezett
2017. AUG. 01	okl. melléklet
Eloado	Kenne'



Tárgy: **Értékbecslési szakvélemény a Budapest, 1203 Budapest, Zodony utca 1, Hrsz: 170187/81 sz. alatti ingatlanról**

Megbízó: Budapest Főváros, XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat
Címe: 1201 Budapest, Kossuth tér 1.
Képvisei: Kóczyánné dr. Pohl Mónika aljegyző asszony

Megbízott: Pesterzsébet Városfejlesztő Kft.
Képvisei: Potoczky Attila ügyvezető

Készítette: CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Képvisei: Lakatos Ferenc ügyvezető

Kelt: Budapest, 2017. július 12.

TARTALOMJEGYZÉK

FELZETLAP	1
TARTALOMJEGYZÉK	2
ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)	4
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA	4
4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	5
4.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése	5
4.2. A telek általános jellemzői	5
4.3. A felépítmény általános jellemzői	6
4.4. Helyiség kimutatás	7
5. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	8
5.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	8
5.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	8
5.3. Költségalapú érték (nettó-pótlási érték) számítási módszere	9
5.4. Az értékelési módszerek kiválasztása	9
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE	14
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK, ALAPELVEK	14
8. ÖSSZEFOGLALÁS	15
9. MELLÉKLETEK	15

MELLÉKLETEK

- értékelő táblázatok
- tulajdoni lap
- térképmásolat
- alaprajz
- övezeti vázrajz
- elhelyezkedést mutató térkép
- fotódokumentáció

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Pesterzsébet Önkormányzat (1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.) megbízásából készített szakértői véleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy

a 1203 Budapest, Zodony utca 1. szám alatti 170187/81 helyrajzi számú ingatlan becsült forgalmi értéke:

**756 900 000,-Ft, azaz
Hétszázötvenhatmillió-kilencszázezer forint.**

Az ingatlan számított bérleti díja legfeljebb:

**980 000,-Ft/hó, azaz
Kilencszáznolcvanezer forint/hó.**

A megállapított érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvéleménye tartalmát bizalmasan kezeljük, felelősségünk a megbízóval szembeni felelősségre korlátozódik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvéleményt elfogulatlanul, külső körülményektől nem zavartatva készítettük, a díjazás nincs összefüggésben az ingatlan megállapított értékével.

A helyszíni szemle időpontja:	2017. június 28.
A szakvélemény fordulónapja:	2017. július 12.
A szakvélemény érvényessége:	180 nap
Forgalomképesség értékelése:	forgalomképes

Budapest, 2017. július 12.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecselesek.com

LAKATOS FERENC
Ingatlanvagyon értékelő,
közgazdász
Névjegyzékszám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

A Megbízó (Pesterzsébet Önkormányzat 1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.) megbízottja felkérte ingatlanforgalmi szakértőnek a CPR-Vagyonértékelő Kft-t, mint vagyonértékelési szakvélemény készítésére jogosult vállalkozást.

A megbízás szerint, az ingatlan reális piaci értékének megállapítása miatt vált szükségessé, valamint arra a kérdésre is választ kerestünk, hogy reálisan mennyi bérleti díj ellenében adható üzemeltetésbe a 1203 Budapest, Zodony utca 1. szám alatti 170187/81 helyrajzi számú ingatlan.

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, EVS 2009, EVS 2012, EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejárásra került. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsélyező tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyeket az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Az értékelés elvégzésekor a hasonló típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzete, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyok is megvizsgálásra kerültek.

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot. A tulajdoni lap elején található a folyamatban lévő bejegyzések, a széljegyek. Az I. rész tartalmazza az ingatlan alapadatait, azaz megnevezését, területét stb. A II. részben kerülnek feltüntetésre az ingatlan tulajdonosai. A III. rész a bejegyzett jogokat és tényeket tartalmazza (pl. jelzálogjog, építési tilalom, szolgáltatások stb.). Tekintettel a tulajdoni lap formátumára az értékbecslés érvényességének feltétele a friss (30 napnál nem régebbi) hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

SZÉLJEGY:	Nincs bejegyzés
I. RÉSZ:	
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1200 Budapest, Zodony utca
Tulajdoni lap szerinti területe [m ²]:	11.998 m ²
Helyrajzi száma:	170187/81 hrsz.
Ingatlan megnevezése:	kivett udvar és sportcsarnok
1. bejegyző határozat	Jégcsarnok.
II. RÉSZ:	
Tulajdonviszony:	Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata 1/1

III. RÉSZ:

1. bejegyző határozat a T-74465 ttsz. térrajz alapján a 170187/29 hrsz-ú ingatlan 170187/81, 170187/82 valamint 170187/83 hrsz-ú ingatlanokra megosztva.
12. bejegyző határozat Vezeték jog 4 m²-re. Jogosult: Elmű Hálózati Kft.

A jogok és tények naprakész hiteles tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

A vizsgált ingatlan Budapest főváros XX. kerületében, Pesterzsébet Gubacs városrészén, a Soroksári Duna ág és a Helsinki út közötti területen, a Mediterrán Lakópark melletti részen fekszik. A Zodony utca kiépített aszfalt burkolattal ellátott. A szomszédos ingatlanok az uszoda, valamint lakópark, lakótelep. Tömegközlekedési eszközök a vasút, kicsit távolabb autóbuszok, valamint HÉV is elérhető 100-500 méteren belül.

A közvetlen környezet infrastrukturális ellátottsága fejlesztést igényel.

4.2. A telek általános jellemzői

Az ingatlant megközelíteni szabályozott szilárd burkolatú útról lehet. A telephely főbejárata az ingatlan északi határán kapott helyet, az itt elhelyezett fémkapus bejáraton keresztül lehet az ingatlanra bemenni. A sporttelepen álló jégcsarnok előtt és az oldalsó részén aszfalt burkolatú felszíni parkolók kerültek kiépítésre.

Az ingatlan körbe kerítet, beton lábazatú fémszerkezetű kerítéssel határolt, a terület közel sík, a földterület rendezett összképet mutat.

A telek négyszög formájú, a szabályozási terv szerint, a K-Rek/3 építési övezetre vonatkozó szabályozás alkalmazható a területre. A jelenlegi beépítése megfelel a vonatkozó szabályozásnak, a terület további fejlesztési potenciállal már nem rendelkezik.

Telek kialakítására vonatkozó szabályozás:

- ❖ Legkisebb kialakítható terület: 4 000 m².
- ❖ Beépítési mód: szabadon álló
- ❖ Max. beépíthetőség: 35%
- ❖ Zöldfelület legkisebb mértéke: 20%
- ❖ Szintterületi mutató: 0,8.

Az övezetre vonatkozó részletes szabályozást a szakvélemény mellékletébe csatoltuk.

A rendelkezésre álló közművek:

- ❖ ivóvízhálózat
- ❖ szennyvízelvezető hálózat
- ❖ elektromos áramellátási rendszer
- ❖ földgáz hálózat
- ❖ riasztó rendszer
- ❖ közvilágítás.

4.3. A felépítmény általános jellemzői

A csarnok 2006-ban épült a helyszínrajzon feltüntetettek szerint, szabadonálló beépítési módon. Az 1000 nézőt befogadó Jégcsarnok használatbavételi engedélye 2006.08.14-én kelt.

A jégcsarnok épületegyüttese 2 szerkezeti rendszerből áll: maga a jégcsarnok, valamint a szociális blokk és az előépítmény szerkezete.

A csarnok egy finn technológia alapján készült ragasztott fa tartószerkezet (TRV Vahtero Oy), melynek a teherhordó szerkezetét törtvonalú, ragasztott fa keretállások adják, melyek 215/803 mm keresztmetszeti mérettel rendelkeznek. Alapozása fúrt cölöpalapozás, amelyet vasbeton gerendarács köt össze. A gerendarács felett 8-12 cm vastag monolit vasbeton lemez került kialakításra. Ebben futnak a jégkészítő csőhálózatok.

A csarnoképület homlokzata és héjazata horganyzott trapézlemez és kasírozott hőszigetelés, illetve 15 cm vastagságú hőszigetelt szendvicspanel burkolat. A felhasznált panelek egyszerű előregyártott szendvicselemekből készültek. A csarnok előtt lévő előépítmény dryvit hőszigetelő rendszerrel készült.

A külső nyílászárók hőszigetelt műanyag szerkezetek. A belső ajtók acél tokszerkezettel, jellemzően fa ajtólapal készütek.

A válaszfalak gipszkartonból kerültek kialakításra, a vizes helyiségekben impregnált kivitelben.

A belső falburkolatok. A jégpálya oldalfalát maga a szendvicspanel adja. A falazott szerkezetek és válaszfalak diszperzites festésűek. A vizes helyiségekben (öltözők, zuhanyzók, wc) oldalfalai csempével burkoltak.

A padozat kerámialap, gumipadló, szőnyegpadló, az irodai részekben laminált parketta kialakított.

A szociális részek Thermomax típusú gázkazánnal radiátoros fűtéssel ellátottak, a melegvizet cca. 2000 literes Buderus típusú készülék biztosítja.

A jégpálya:

A jégpálya legspeciálisabb szerkezetű eleme maga a jégfelület. A jégfelület alkotóelemei a jég alatti padlórétegek, a hőszigetelés, a csőrendszer és az elkészített jég.

A jégpálya gépészetét egy ICAD 4506-S típusú konténerbe telepített hűtőberendezés szolgáltatja, melyet a jég előállítására használnak. A berendezés a THV VAHTERO OY cég gyártmánya. A hűtőberendezés konténerére merőlegesen egy kisebb konténer is helyet kapott, amelyben a szellőző ventilátorok kaptak helyet. A konténerek hangszigeteltek, és illeszkednek a jégcsarnok külső arculatához.

A gépészeti konténerek részei:

- kompakt csavarkompresszor (compressors)
- párologtató egység (evaporators)
- kondenzátor (condenser)
- folyadékűtő (liquid cooler)
- mélyűtő hőcserélő (subcooling heat exchanger)
- hűtőfolyadék tárolóegység (receiver)
- folyadékszivattyúk (liquid pumps)

- csővezetékek és hűtőközeg (pipes and liquids)
- levegő előkészítő rendszer (air handling unit)
- frekvenciaszabályozó egység (frequency converters).

Alaprajzi kialakítása Európa szerte már több helyen megépült ún. Hoccy Halls csarnokok és magyarországi pályák tapasztalatai alapján készült. A főbejárata az előépítményben a csarnok északkeleti sarkán kiépített, amelyben pénztár, egy sportbolt, és a porta is kialakításra került. A csarnok északi része a szociális blokk, amelyben a csapatok öltözője, bírói öltöző, kazánház, szeméttároló, illetve a nézői vizes blokk kaptak helyet. Az előépítményben vannak az irodák, tárgyaló, teakonyha. A szociális blokk felett van egy galéria rész, melyen a lelátókra juthatunk el, illetve itt található a büfé és fogyasztótér, az eredményjelző tábla (idegen tulajdon), valamint egy technikai helyiség.

Nagyobb rendezvények, meccsek esetén a lelátók alatti vizesblokkok 500 férfi és 500 női vendég együttes ellátását tudják biztosítani. Az előcsarnokban egy mozgássérült wc is helyet kapott.

A jégcsarnok alapterületei (összesített):

Jégfelület:	1745 m ²
Előépítmény:	404 m ²
Csarnok földszint:	1026 m ²
Galéria:	1197 m ²

Műszaki állapot:

A külső homlokzata rendezett, korának megfelelő. A jégcsarnok belső műszaki állapota vegyes képet mutat. A falazat a vizes blokkokban több helyen felvizesedett, a tetőterasz alatti részek mennyezetén beázás nyomai láthatóak.

A földszinti zuhanyzókat már fel kellett újítani, a csapok ennek ellenére több helyen csöpögnek. A vizes helyiségekben az elszívó alultervezett, ezért penészedés is előfordul. A falazat, ahol korcsolyában közlekednek OSB lappal burkolt, itt több helyen sérült a falazat, valamint az ajtók is. A gumipadló elhasználódott.

A jégcsarnok szellőző rendszere elégtelen, párásodás, penészedés látható a mennyezetben. Egy új szellőztető és páraszabályozó rendszer kiépítése javasolt. Az emeleti részen lévő kerámia burkolatok több helyen a dilatáció miatt felpúposodtak, feltörték. Az irodai részekben lévő laminált burkolatok jó műszaki állapotban vannak.

A tetőterasz lejtése nem megfelelő, így a vízvezetése is rossz.

A jégkészítő gépészet elavult, rossz energiahatékonyságú, valamint a vízhasznosítása sem felel meg a mai kor követelményeinek. Egy új gépészettel a villanyfogyasztás és vízfogyasztás is feltételezhetően harmadára csökkenthető, ennek azonban cca. 400-500 MFt-os bekerülési költsége van.

4.4. Helyiség kimutatás

Az értékelt felépítmények területadatait a rendelkezésünkre bemutatott felmérési tervdokumentáció felhasználásával határoztuk meg. A területadatokat a helyszíni szemle során műszerrel szűrőpróbaszerű mérésekkel ellenőriztük. A részletes alapterületi kimutatást az alaprajz tartalmazza.

5. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003, EVS 2009, EVS 2012, EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

5.1. 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.

5.2. 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.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

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.

5.3. Költség alapú érték (nettó-pótlási érték) számítási módszere

A költség alapú 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.

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 téglapépületek 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.

5.4. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az ingatlan forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg: a hely a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet, a műszaki paraméterek, s hogy ezekkel milyen szükségletek elégíthetők ki és milyen határokig, valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása komplex jogi-, műszaki-, gazdasági kérdés, nem végezhető el jogi-, műszaki- és gazdasági ismeretek nélkül. Az ingatlan forgalmi értéke nagymértékben függ a település nagyságától, a termelő és szolgáltató infrastruktúrájának sokrétűségétől, fejlettségétől, attól, hogy milyenek az életfeltételek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége.

A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságaival.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az 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.

Amikor a forgalmi érték kifejezést használjuk, mindig azt az állapotot feltételezzük, hogy az ingatlant az eladó üres, beköltözhető állapotban a korábbi rendeltetésének megfelelően átadta a vevőnek.

A szakvélemény elkészítésénél a fentiekre való tekintettel vizsgáltam az ingatlan forgalmi értékét, a megközelítési módszereket.

A **piaci érték alapú forgalmi értékelés** összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történt, mert a valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet kapni.

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 alakulása 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 az agglomerációban élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becsülésén 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. Az utóbbi csoportba tartozik a tervezés, engedélyeztetés, közműfejlesztés, stb. költsége.

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) 2015. évi egységárai alapján számolhatjuk.

A **hozamszámításon alapuló értékelés esetén a bérleti díj értékmérőként** alkalmazható. Ez esetben azt vizsgáljuk, hogy a vagyontárgy képes-e a befektetett tőkére vonatkozóan elvárt megtérülést biztosítani.

Jövedelemtermelő képesség vizsgálata során kétfajta szemléletmód alakult ki, az egyik egy naptári évre vonatkozóan szemléli az eseményeket, míg a másik több évet vesz figyelembe.

Két egymástól eltérő időtávú jövedelemalapú értékbecslési módszert külön kell vizsgálni, majd a közöttük lévő kapcsolatrendszer bemutatni. Az 1 év bérleti bevételeit figyelő módszert direkt tőkésítésnek, míg a több évet átfogó módszert diszkontált cash-flow (DFC) módszernek hívjuk.

Két módszer közös jellemzője, hogy mindkettő esetben olyan tényezővel tőkésítjük a tervezett nettó jövedelmeket, mely arányban áll a vagyontárgy tulajdonjoga alapján várható befektetési kockázattal. A két ráta az eltérő időtávból és más tényezőkből adódóan nem lehet ugyanaz, de az egyik ráta átszámítható a másik rátára.

1., Közvetlen tőkésítés során a jövedelemtermelő vagyontárgy stabilizált éves nettó működési bevételét tőkésítjük az általános megtérülési rátával, hogy megkapjuk a valós piaci értéket.

2., Diszkontált cash-flow elemzés alkalmasabb az érték meghatározására, ha a vagyontárgy hasznosítása több, eltérő időtartamú és díjú bérleti szerződés alapján történik, vagy valamely ok miatt a jövőben bevételek eloszlása nem tervezhető egyenletes modell alapján, vagy a már említett okok következtében csak több év eredménye adhat reális képet.

1., A közvetlen tőkésítés módszere magában foglalja a nettó működési eredmény stabilizálását, valamint az általános tőkésítési ráta alkalmazását.

Érték = nettó-működési eredmény / általános tőkésítési ráta

$PV = CF/Y$

Ahol

CF – nettó-működési eredmény

Y – tőkésítési ráta

A nettó-működési eredmény (CF):

A vagyontárgy által megtermelhető bevétel, melyet a piaci elemzés alapján megállapított bérleti díjak figyelembe vételével lehet kiszámítani. A tervezett bevételeket a kihasználtságból és a behajtásból származó veszteségekkel, a működési költségek bérlőre nem ruházható részével, a biztosítás és a szükséges felújítás költségeivel csökkenteni kell, hogy a nettó-működési eredményt megkapjuk.

Bruttó bevétel

- kihasználatlanságból

- behajtásból származó veszteségek

- működési költségek bérlőre nem ruházható része

- biztosítás

- felújítási költségek

= Nettó-működési eredmény

A tőkésítési ráta (Y):

A diszkontrátának (tőkésítési rátának) azonosnak kell lennie a hasonló ingatlanok piacán általánosan elfogadott hozamrátával. Ez tartalmazza a kockázatmentes befektetés megtérülésére vonatkozó és az ingatlanpiac sajátosságaiból adódó magasabb kockázat miatti rátát.

2., A diszkontált cash-flow analízis az a módszer, mely képes figyelembe venni az időt, nemcsak a jövőt, hanem a múltat is, mint tényezőt. A legtöbb esetben a vizsgálat a jelenben történik és innen tekintünk a módszer segítségével előre a jövőbe vagy hátra a múltba.

A pénzfolyamok lehetnek bevételek és kiadások. Ezzel a módszerrel vizsgálhatjuk meg, hogy egy adott időponttól számított intervallumban a pénzfolyamok egyenlege milyen értéket képvisel a vizsgálat vonatkozási vektorában.

A diszkontálás a jövőben várható jövedelmek tőkésítésének egyik formája, melynek során a várható, jövőbeni jövedelmek jelenlegi értékét becsüljük meg. A pénz értékének időfüggését figyelembe véve határozzuk meg a jövőben bevételek alapján az ingatlan jelen pillanatra vonatkozó értékét.

A nettó eredmény kiszámításához a közvetlen tőkésítésnél említett költségeket, ill. az eredményt terhelő egyéb költségeket szintén e kell vonni.

A közvetlen tőkésítést minden olyan esetben el kell készíteni, ahol az éves jövedelemtermelő képesség könnyen becsülhető. A diszkontált cash-flow analízis kiegészítő módszerként javasolt olyan esetekben, ahol a vagyontárgy által megtermelt jövedelem nem stabil. Ez például előfordulhat sok bérlő esetén, jelentős felújítást igénylő ingatlanoknál, beépítetlen telkeknél és számos más esetben.

A DCF elemzéssel, arra kerestük a választ, hogy a befektetői hozamelvárások teljesülnek-e, illetve azok teljesülése esetén mennyi az ingatlan értéke, melyet a befektetők még hajlandóak kifizetni. A DCF elemzés így arra is megoldást kínál, hogy egy üzemeltetésbe adás esetén realizálható-e bármilyen havi bérleti díj. Ha üzemeltetésbe adják az ingatlant, nem kell a bekerülési költségeket figyelembe venni, ahogy az exit értéket sem. A 10 éves időtartam alatt értelmezhető az üzemeltetés. Erre két számítást végeztünk, mindegyiknél a kapott 2016-os üzemeltetési és bevétel kiadási adatokat használtuk fel.

Az első scenárió megvalósulása esetén feltételeztük, hogy a bevételt évi 5%-al növelni tudják, a bérköltségek évi 3%, a rezi költségek évi 7%-al növekednek (valószínűbb), akkor a költség és bevételi struktúrában negatív, befektetésként nem értelmezhető eredményt mutatnak, illetve az Önkormányzatnak ennyit kellene havonta pluszban juttatnia az üzemeltetőnek, hogy azt bárki is bérbé vegye.

A második scenárió megvalósulása esetén feltételeztük, hogy a bevételt évi 10%-al növelni tudják, melyet a marketing költségek növelésével elérhetőnek tartunk, továbbá a bérköltségeket leszorítják és a rezi költségeken évi 5%-ot tudnak csökkenteni. Ez esetben 10 éves időintervallumot vizsgálva minimális nyereséget tudna termelni. Így 13%-os elvárt hozammal számítva legfeljebb ennyiért lehetne havonta bérbé adni (kevésbé valószínű) az ingatlant. A rezi költségek csökkentése csak a gépészet korszerűsítésével lehetséges, amely jelentős beruházást igényel, és ez a tétel nem szerepel a számításokban. Ebben a módozatban az is megoldás lehet, hogy a bevételt, és ezáltal a kihasználtságot tovább növelik, amely ellentételezi, a bér-, és rezi költség növekedését. További alternatíva az irodák, üzletek teljes bérleti hasznosítása, rendezvények szervezése, stb.

Az értékbecslő a havi bérleti díjat a jelen számítások alapján legfeljebb 980.000 Ft/hó összegért tartja elfogadhatónak.

Össességében ez az érték a jelenlegi hasznosítás melletti diszkontált hozamszámítás eredménye, a végső értékbe nem került beszámításra, belső használatra készült, az esetleges üzemeltetésbe adáshoz.

Meg kell említenünk még néhány fogalmat, amelyet a jégcsarnok funkció kapcsán hasznosak lehetnek.

„Kvázi-piackomform”: Közösségi érdekek mentén üzemeltetett ingatlan, amely a gazdasági potenciáljánál alacsonyabb hozamot termel.

Közösségi ingatlan: Magyar Állam, önkormányzat, állami vagy önkormányzati szervezet által fenntartott, üzemeltetett, ill. vagyonkezelésbe, üzemeltetésbe, koncesszióba adott, közösségi célokat és érdeket szolgáló ingatlan

WTP (Willingness-to-pay): Fizetési hajlandóság. Az a maximális összeg, amelyet a közösséget alkotó egyének hajlandóak fizetni egy szolgáltatásért, szolgáltatás fenntartásáért, vagy egy szolgáltatás megszűnésének elkerüléséért. (OECD, 2005)

A jégcsarnok egy közösségi ingatlan, a közösséget alkotó egyének hajlandóak fizetni a szolgáltatás megszűnésének elkerüléséért, illetve annak fenntartásáért, ezért ha veszteséget is termel, a köz javára szolgál. A gépészet korszerűsítése, a költségek minimalizálása, kihasználtság növelése és a veszteségek minimalizálása továbbra is cél.

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

Az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok alapján nem lehetett elvégezni. A hozamszámítást a DCF módszerével készítettük el a rendelkezésre álló adatokból, két lehetséges kimenetellel.

A nettó-pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg az avulások levonása után. Az értékelési feladatban az ingatlan speciális jellegére tekintettel az így kapott értéket fogadtuk el végső értéknek.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	nem alkalmazható
<i>A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása</i>	0%
Az ingatlan értéke nettó-pótlási költség megközelítés szerint	756 900 000 Ft
<i>A nettó pótlási költség megközelítés súlyozása</i>	100%
Az ingatlan értéke hozam alapú (DCF) megközelítés szerint	bérleti hasznosításra
<i>A hozam alapú megközelítés súlyozása</i>	0%
Az ingatlan egyeztetett értéke	756 900 000 Ft
Egyeztetett forgalmi érték kerekítve	756 900 000 Ft

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK, ALAPELVEK

Az ingatlanforgalmi szakértői véleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekeltiségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, a felépítmények területadatait a rendelkezésünkre bemutatott felmérési tervdokumentáció felhasználásával határoztuk meg. Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslés befolyásoló tényezőkért, illetve a valóságos méretekkel való eltérésekért nem vállalunk felelősséget;
- az ingatlan tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes 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 érték magában foglalja az épületek rendeltetés szerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok, vagy mobil eszközök értékét;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal 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.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Pesterzsébet Önkormányzat (1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.) megbízásából készített szakértői véleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy a **1203 Budapest, Zodony utca 1. szám alatti 170187/81 helyrajzi számú ingatlan becsült forgalmi értéke:**

**756 900 000,-Ft, azaz
Hétszázötvenhatmillió-kilencszázezer forint.**

Az ingatlan számított bérleti díja legfeljebb:

**980 000,-Ft/hó, azaz
Kilencszáznolcvanezer forint/hó.**

A DCF módszerével az esetleges üzemeltetésbe adáshoz a havi bérleti díjat becsültük meg. A valószínűbb az volt, hogy az üzemeltetésbe adáskor veszteség keletkezik, és kevesebb a valószínűsége, hogy rentábilisan üzemeltethető. Ennek eredményeképpen a szakértői véleményünk az, hogy üzemeltetésbe adáskor legfeljebb 980.000Ft/hó összegért lehetséges. A DCF módszert a végső értékbe nem számítottuk bele, mert a költség/haszon elemzések sokkal több információt és ellenőrzést igényelnek.

A megállapított érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza. A megállapított érték per-, teher- és igénymentes, kiürített állapotra vonatkozik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan aktuális forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Budapest, 2017. július 12.

CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecselek.com



LAKATOS FERENC

Ingatlanvagyon értékelő,
közgazdász

Névjegyzékszám:1396/2006.

9. MELLÉKLETEK

- értékelő táblázatok
- tulajdoni lap
- térképmásolat
- alaprajz
- övezeti vázrajz
- elhelyezkedést mutató térkép
- fotódokumentáció

Cash-flow előrejelzés (1. szcenárió)
Időszak:

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Bevételek											
Jegy, oktatás, bérleti és koncessziós bevételek		101 192 355	106 251 973	111 564 571	117 142 800	122 999 940	129 149 937	135 607 434	142 387 805	149 507 196	156 982 556
Összes bruttó bevétel		101 192 355	106 251 973	111 564 571	117 142 800	122 999 940	129 149 937	135 607 434	142 387 805	149 507 196	156 982 556
Költségek											
Elvárt hozam: 1/r	13%	13 492 314	14 166 930	14 875 276	15 619 040	16 399 992	17 219 992	18 080 991	18 985 041	19 934 293	20 931 007
Bérlőköltségek (2016-os adatok alapján):		20 195 266	20 801 124	21 425 158	22 067 912	22 729 950	23 411 848	24 114 204	24 837 630	25 582 759	26 350 242
Üzemeltetési költségek (2016-os adatok alapján):		93 417 650	97 154 356	101 040 530	105 082 151	109 285 438	113 656 855	118 203 129	122 931 254	127 848 505	132 962 445
Reklám, marketing:	2%	2 023 847	2 125 039	2 231 291	2 342 856	2 459 999	2 582 999	2 712 149	2 847 756	2 990 144	3 139 651
Karbantartás, felújítás (100 Ft/m ² /év):	200	10 492 800	11 227 296	12 013 207	12 854 131	13 753 920	14 716 695	15 746 863	16 849 144	18 028 584	19 290 585
Egyéb kiadások (pl. adó jellegű):	2%	2 023 847	2 125 039	2 231 291	2 342 856	2 459 999	2 582 999	2 712 149	2 847 756	2 990 144	3 139 651
Összes bruttó költség		141 645 724	147 599 785	153 816 754	160 308 947	167 089 297	174 171 387	181 569 485	189 298 581	197 374 428	205 813 581
Cash-flow		-40 453 369	-41 347 812	-42 252 182	-43 166 147	-44 089 357	-45 021 450	-45 962 051	-46 910 776	-47 867 232	-48 831 025
Cash-flow nettó jelenértéke				$NPV=CO+CI/(1+r)^1 + C2/(1+r)^2 + C3/(1+r)^3 + \dots + Cn/(1+r)^n$							
Időszak											r = 7,50%
0. év		0									
1. év		-40 453 369		0		1					0,93023
2. év		-41 347 812		-37 631 041		2					0,86533
3. év		-42 252 182		-35 779 610		3					0,80496
4. év		-43 166 147		-34 011 341		4					0,74880
5. év		-44 089 357		-32 322 834		5					0,69656
6. év		-44 021 450		-30 710 822		6					0,64796
7. év		-45 962 051		-29 172 167		7					0,60275
8. év		-46 910 776		-26 302 977		8					0,56070
9. év		-47 867 232		-24 966 757		9					0,52158
10. év		-48 831 025		-23 692 517		10					0,48519
Cash-flow összesen		-445 901 402		-302 293 918							
Az Ingatlan 10 éves hozam alapján számított jelenértéke összesen:				-302 293 918 Ft							
Az Ingatlan hozamszámításán alapuló értéke kerekítve:				-302 300 000 Ft							
Az Ingatlan havi bérleti díja:				-2 520 000 Ft/hó							

*Ha a bevételt évi 5%-al növelni tudják, a bérlőköltségek évi 3%, a rezsiköltségek évi 5%-al növekednek (valószínűbb), akkor a költség és bevétel struktúrában negatív, befektetésként nem értelmezhető eredményt mutatnak, illetve az Önkormányzatnak ennyit kellene havonta pluszban juttatnia az üzemeltetőnek.

Cash-flow előrejelzés (2. szcenárió)
Időszak:

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Bevételek											
Jegy, oktatás, bérleti és koncessziós bevételek		101 192 355	111 311 591	122 442 750	134 687 025	148 155 727	162 971 300	179 268 430	197 195 273	216 914 800	238 606 280
Összes bruttó bevétel		101 192 355	111 311 591	122 442 750	134 687 025	148 155 727	162 971 300	179 268 430	197 195 273	216 914 800	238 606 280
Költségek											
Elvárt hozam: 1/r	13%	13 492 314	13 728 429	15 101 272	16 611 400	18 272 540	20 099 794	22 109 773	24 320 750	26 752 825	29 428 108
Bérlőköltségek (2016-os adatok alapján):		20 195 266	19 185 503	18 226 228	17 314 916	16 449 170	15 626 712	14 845 376	14 103 107	13 397 952	12 728 054
Üzemeltetési költségek (2016-os adatok alapján):		93 417 650	88 746 768	84 309 429	80 093 958	76 089 260	72 284 797	68 670 557	65 237 029	61 975 178	58 876 419
Reklám, marketing:	4%	4 047 694	4 452 464	4 897 710	5 387 481	5 926 229	6 518 852	7 170 737	7 887 811	8 676 592	9 544 251
Karbantartás, felújítás (100 Ft/m ² /év):	200	10 492 800	11 227 296	12 013 207	12 854 131	13 753 920	14 716 695	15 746 863	16 849 144	18 028 584	19 290 585
Egyéb kiadások (pl. adó jellegű):	2%	2 023 847	2 125 039	2 231 291	2 342 856	2 459 999	2 582 999	2 712 149	2 847 756	2 990 144	3 139 651
Összes bruttó költség		143 669 571	139 465 499	136 779 137	134 604 742	132 951 118	131 829 848	131 255 456	131 245 598	131 821 275	133 007 068
Cash-flow		-42 477 216	-28 153 908	-14 336 388	82 283	15 204 609	31 141 452	48 012 974	65 949 675	85 093 525	105 599 212
Cash-flow nettó jelenértéke											
Időszak											
Cash Flow											
NPV											
r =											7,50%
0. év		0									
1. év		-42 477 216		0							
2. év		-28 153 908		-39 513 690	1						0,93023
3. év		-14 336 388		-24 362 495	2						0,86533
4. év		82 283		-11 540 227	3						0,80496
5. év		15 204 609		61 613	4						0,74880
6. év		31 141 452		10 590 902	5						0,69656
7. év		48 012 974		20 178 462	6						0,64796
8. év		65 949 675		28 940 055	7						0,60275
9. év		85 093 525		36 978 130	8						0,56070
10. év		105 599 212		44 383 376	9						0,52158
				51 236 096	10						0,48519
Cash-flow összesen											
Az ingatlan 10 éves hozam alapján számított jelenértéke		266 116 217		116 952 224							
Az ingatlan 10 éves hozam alapján számított jelenértéke összesen:				116 952 224 Ft							
Az ingatlan hozamszámításán alapuló értéke keretítve:				117 000 000 Ft*							
Az ingatlan havi bérleti díja, legfeljebb:				980 000 Ft/hó							

*Ha a bevételt évi 10%-al növelni tudják, a bérlőköltségeket leszorítják és a bérlőköltségeket leszorítják és a rezsi költségeken évi 5%-ot tudnak csökkenteni, akkor 10 éves időintervallumot vizsgálva minimális nyereséget tudna termelni. Így 13%-os elvált hozammal számítva legfeljebb ennyit lehetne havonta bére adni (kevésbé valószínű). A rezsi költségek csökkentése csak a gépészet korszerűsítésével lehetséges, amely jelentős beruházást igényel, és ez a tétel nem szerepel a számításokban. Az értékbecs/é a havi bérleti díjat a jelen számítások alapján legfeljebb 980.000 Ft/hó összegért tartja elfogadhatónak.

1203 Budapest, Zodony utca 1. Hrsz: 170187/81 számú ingatlan telek piaci értékelő táblázata

Értékelendő ingatlan		Összehasonlítás körébe bevont ingatlanok				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan megnevezése	földterület	Földterület Bp., XX. Ker.	Földterület Bp., XXI. Ker.	Földterület Bp., XXI. Ker.	Földterület Bp., IX. Ker.	Földterület Bp., IX. Ker.
Hrsz:	170187/81					
Telek területe (m2)	11 998	20 000	3 800	85 328	7 960	3 100
Közművesítettség foka	teljes	utcában	teljes	utcában	teljes	részközmű
Ajánlat ára		600 000 000	55 000 000	1 020 000 000	130 000 000	86 800 000
Ajánlat ideje		2017. július	2017. június	2017. július	2017. június	2017. június
Ajánlat jellege		ingatlan.com/22753473	ingatlan.com/21968910	ingatlan.com/6225619	ingatlan.com/23300495	ingatlan.com/21970797
Fajlagos egységár (Ft/m2)		30 000	14 474	11 954	16 332	28 000
Értékbefolyásoló tényezők	1/1 tulajdon					
ajánlat/eladás	ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat
ajánlat körülménye	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
elhelyezkedés	előnyösebb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	előnyösebb
beépíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló	rosszabb	rosszabb	hasonló
földterület nagysága	nagyobb	kisebb	nagyobb	nagyobb	kisebb	hasonló
tulajdonviszonyok	1/1 tulajdon	1/1 tulajdon	1/1 tulajdon	1/1 tulajdon	1/1 tulajdon	1/1 tulajdon
hasznosíthatóság	előnyösebb	hasonló	előnyösebb	előnyösebb	rosszabb	hasonló
közművesítettség foka	rosszabb	hasonló	hasonló	rosszabb	hasonló	rosszabb
Korrektációs tényezők						
ajánlat/eladás	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
ajánlat ideje	1	1	1	1	1	1
elhelyezkedés	0,8	1,1	1,1	1,1	1	0,9
beépíthetőség	1	1	1	1,1	1,1	1
földterület nagysága	1,1	0,95	0,95	1,15	0,9	0,95
tulajdonviszonyok	1	1	1	1	1	1
hasznosíthatóság	0,9	1	0,9	0,9	1,1	1
közművesítettség foka	1,1	1	1,1	1,1	1	1,05
összes korrekció	0,75	0,90	0,90	1,20	0,95	0,75
Korrigált egységár (Ft/m2)	22 500	12 856	12 725	13 743	13 743	21 366
Átlag ár telek m2-re	16 638					
Becsült piaci érték:	199 600 E Ft					

1203 Budapest, Zodony utca 1. Hrsz: 170187/81. számú ingatlan költségalapú értékelő táblázata

Épület	Az ingatlan megnevezése		Terület Bruttó beépített m ²	Új építés fajlagos költsége Ft/m ²	Bruttó pótlási költség Ft	Fizikai érték-csökkenés %	Nettó pótlási költség Ft		Egyéb érték-csökkenés, %		Becsült piaci érték Ft
							funkcionális	külső gazdasági			
	jégpálya		1 745	330 000	575 869 800	25%	431 902 350	10%	20%	302 332 E Ft	
	csarnok földszint		1 026	220 000	225 772 800	25%	169 329 600	10%	20%	118 531 E Ft	
	előépítmény		404	250 000	100 900 000	25%	75 675 000	10%	20%	52 973 E Ft	
	galéria szint		1 197	120 000	143 640 000	25%	107 730 000	10%	20%	75 411 E Ft	
Épületek összesen			4 372		1 046 182 600					549 246 E Ft	
1	aszfaltút, viacolor kb.		1 500	8 500	12 750 000	30%	8 925 000	0%	10%	8 033 E Ft	
Építmények összesen										8 033 E Ft	
Telek összesen										199 600 E Ft	
Épületek és építmények és telek mindösszesen, kerekítve										756 900 E Ft	

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/279096/2017

2017.06.13

Szektor : 53

BUDAPEST XX.KER.

Belterület 170187/81 helyrajzi szám

1200 BUDAPEST XX.KER. Zodony utca. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett udvar és sportcsarnok

0

1.1998

0.00

1. bejegyző határozat: 3235/1/2006/06.09.26

JÉGCSARNOK.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 181201/1/2013/13.12.21

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XX.KERÜLET PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATA

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

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 198788/1/2005/05.06.07

- a T-74465 tisz. térrajz alapján a 170187/29 helyrajzi számú ingatlan 170187/81, 170187/82 valamint 170187/83 helyrajzi számú ingatlanokra megosztva.

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 164577/2/2010/10.08.18

VezetékJog

4m2-re.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

170187/83

Kt-Kk

Kazmurskyepr
170187/21

170187/91

170187/91

K-Rek/3

170187/81

170187/81

170187/92

K-Rek/2

280000 ulica

170004

KOM

Kt-Kk

170187/9

170004

305 0 m
170198 KOM

(170203/2)

KOU-2

170970/4 (170970/7)

(170970/7)

Kt-Zk-3

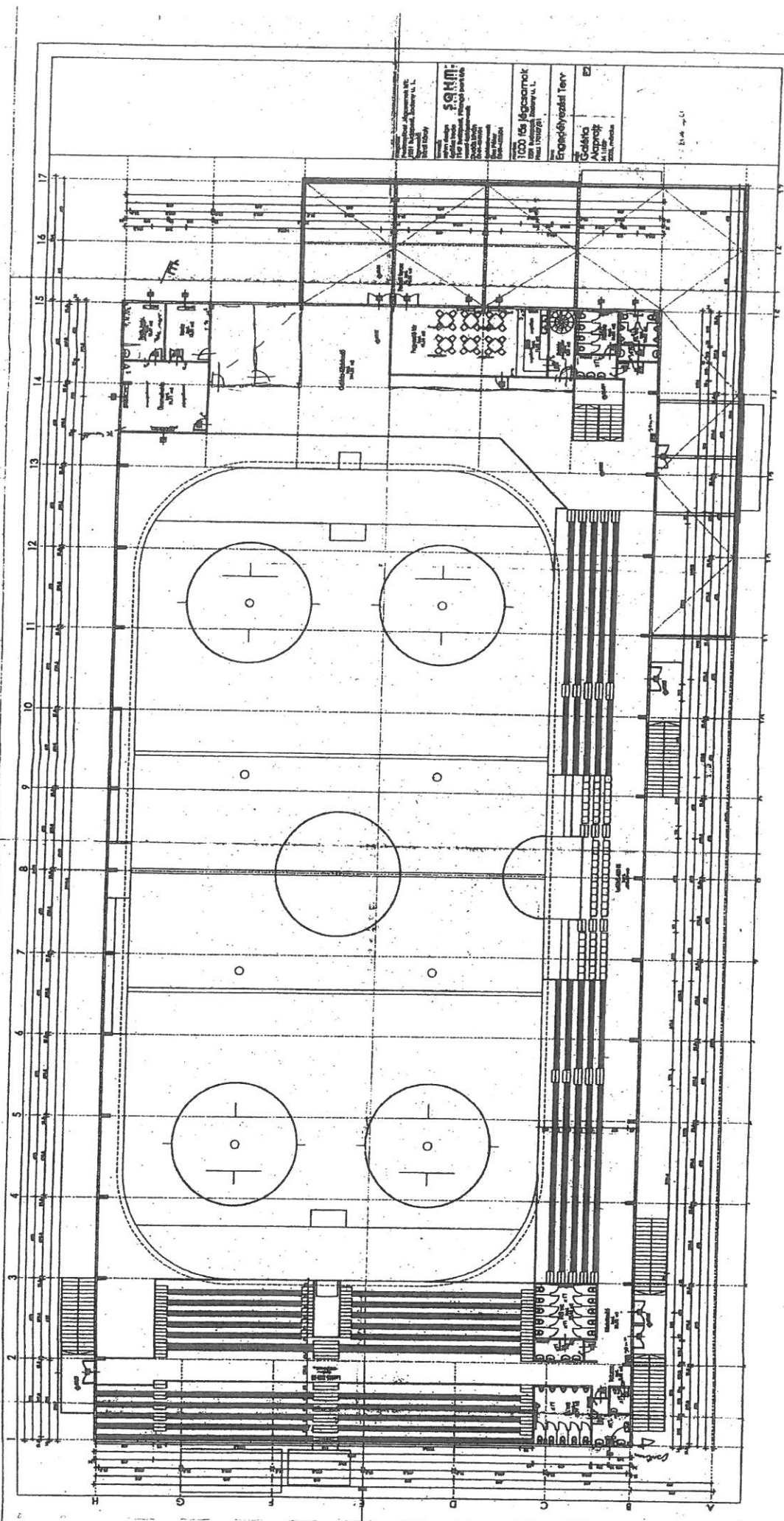
170970/5

170970/5

Kt-Zk-3

170198

170004



SCHMIDT & ASSOCIATES, INC.
 1000 15th Avenue West
 Englewood, Colorado 80110
 Telephone: 303-755-1100
 Telex: 155555
 Fax: 303-755-1101

1000 15th Avenue West
 Englewood, Colorado 80110
 Telephone: 303-755-1100
 Telex: 155555
 Fax: 303-755-1101

155555
 303-755-1100

41. Különleges - Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)

46. § (1) A területen elhelyezhető rendeltetések:

- a) fedett és szabadtéri sportépítmények,
- b) sportépítmények kiszolgáló létesítményei,
- c) szálláshely-szolgáltató építmények – a K-Rek/1 jelű építési övezet kivételével,
- d) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelem, szolgáltatás és vendéglátás építményei,
- e)⁴⁵ főépítményen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás,
- f) a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmények.

(2) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 14. pontja tartalmazza.

(3)⁴⁶ A tulajdonos és személyzet számára, telkenként legfeljebb 2 db lakó rendeltetési egység létesíthető.”

14. Különleges - Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)

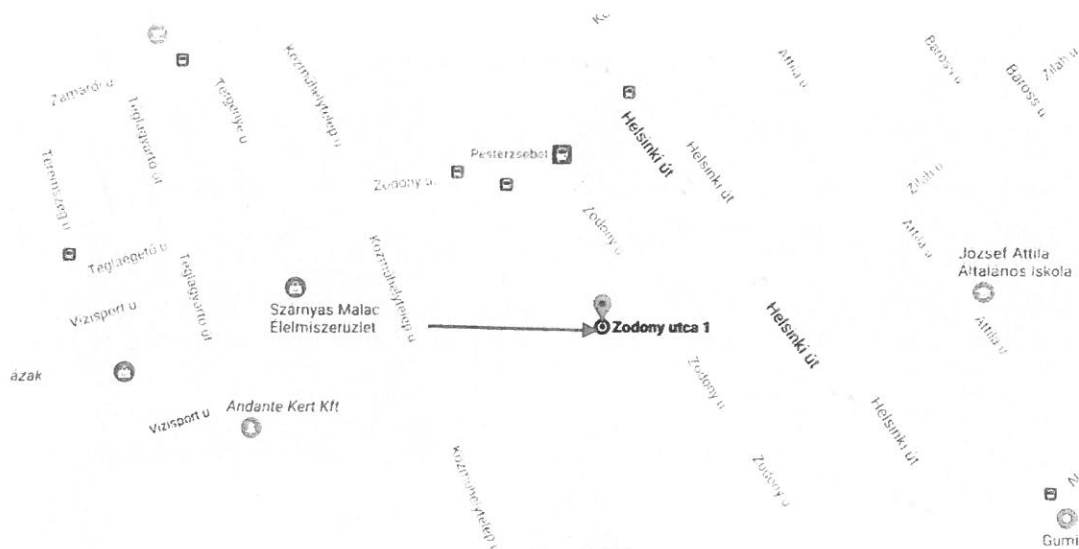
Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
K-Rek/1	10000	szabadonálló	20	3,5	9,0	60	40	0,4	0,25
K-Rek/2	20000	szabadonálló	20	6,0	15,0	30*	20	0,5	0,25
K-Rek/3	4000	szabadonálló	35	6,0	19,0	20*	35	0,8	0,25
K-Rek/4	5000	szabadonálló	40	3,0	9,0	50	40	0,6	0,25

* BPD/010/0034-10/2015 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

FOTÓMELLÉKLET:

1203 Budapest, Zodony utca 1. Hrsz: 170187/81

www.ertekbecselek.com



01. térkép



02. utca kép



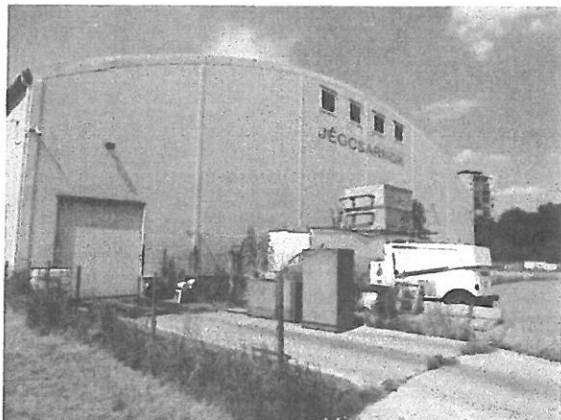
03. homlokzat, bejárat



04. előépítmény



05. parkoló



06. hátsó homlokzat (déli)



07. közönség bejárat



08. előtér



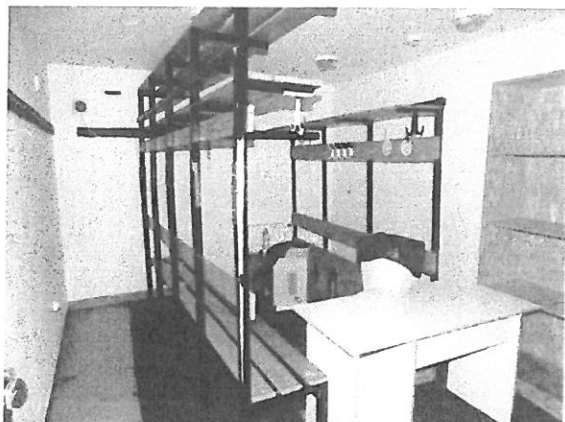
09. porta



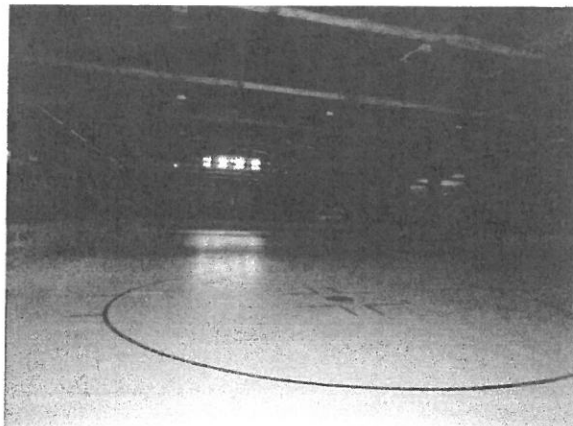
10. folyosó



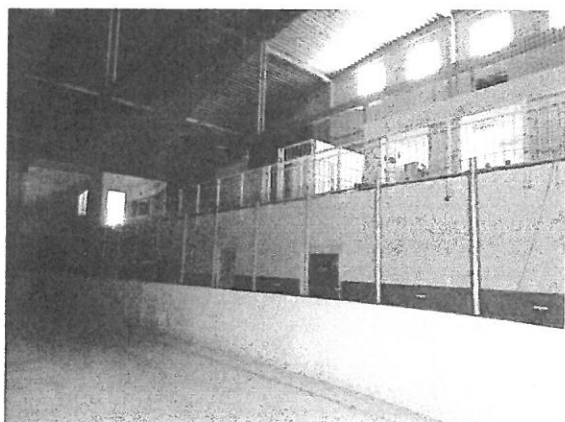
11. vizesblokk



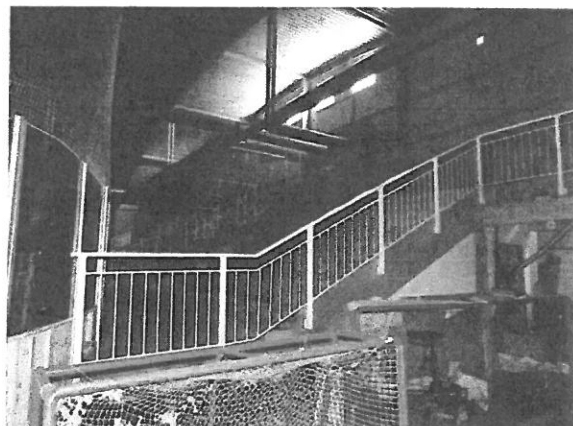
12. öltöző



13. jégpálya



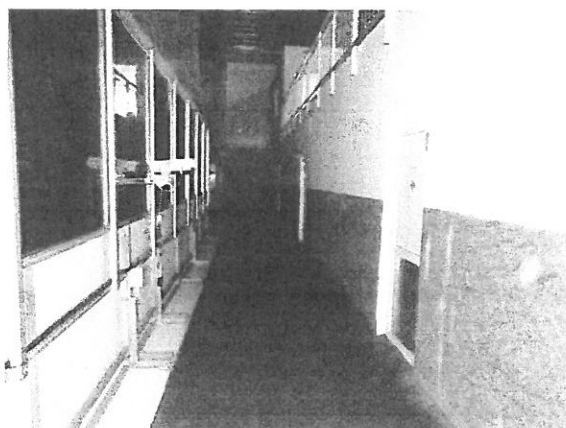
14. jégpálya



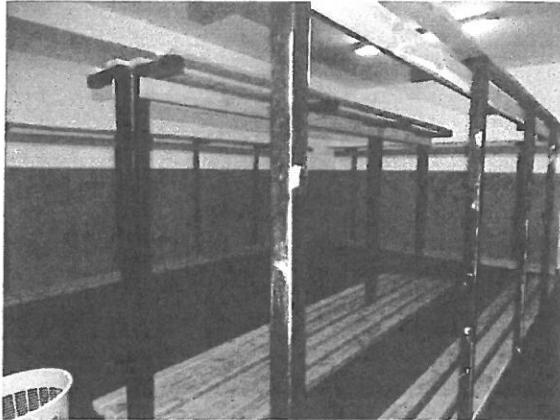
15. lelátó



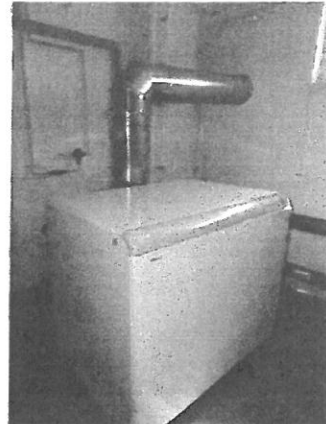
16. lelátó



17. közlekedő tér



18. öltöző



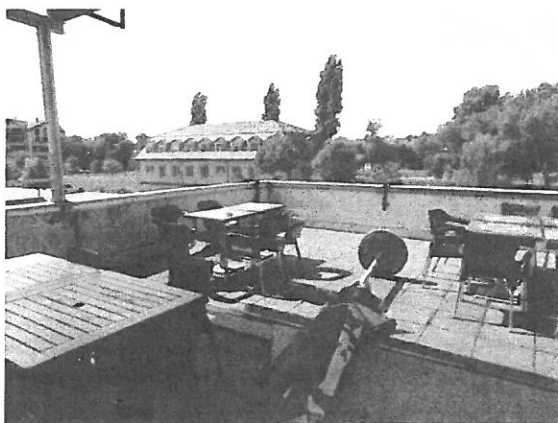
19. kazánház



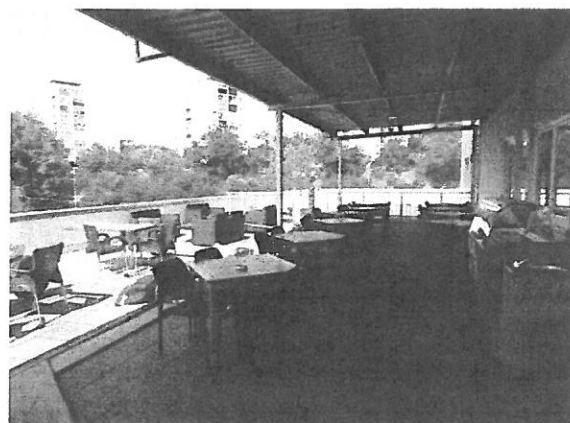
20. Buderus (melegvíz tároló)



21. galéria



22. tető terasz

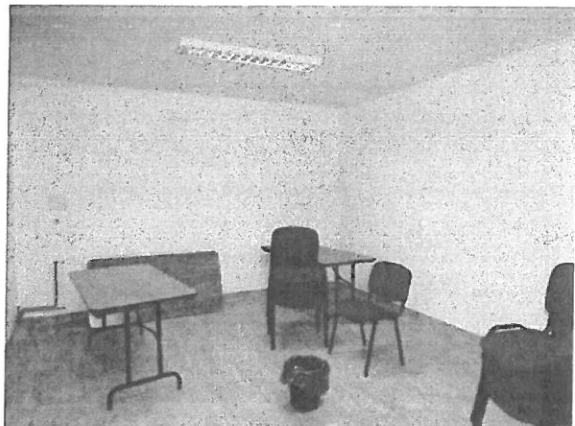


23. tető terasz

FOTÓMELLÉKLET:

1203 Budapest, Zodony utca 1. Hrsz: 170187/81

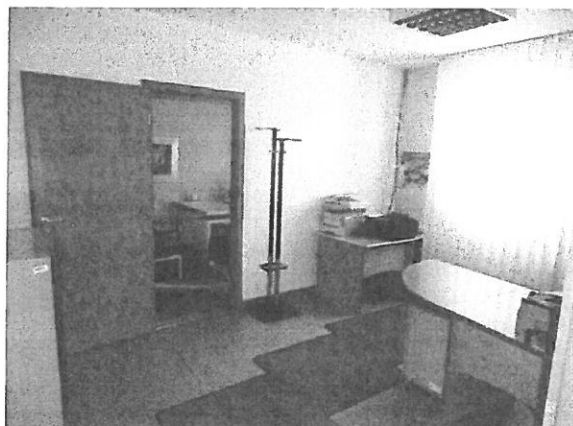
www.ertekbecselek.com



24. iroda



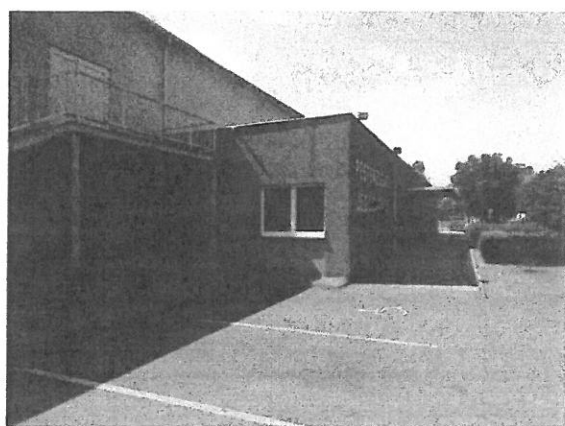
25. iroda



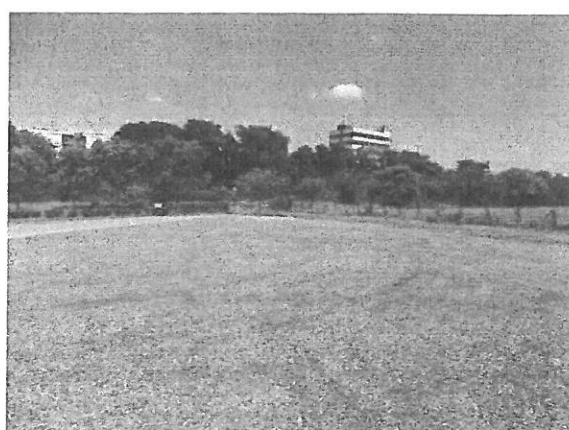
26. iroda



27. szennyvíz akna (fűves rész, északi oldal)



28. keleti homlokzat



29. déli murvával szórt rész

