



**INTEGRIT-XX. Városüzemeltetési Kft.**

H-1205 Budapest, Jókai Mór u. 89.

Telefon: (06-1) 287-8521

Honlap: [www.integritxx.hu](http://www.integritxx.hu)

E-mail: [info@integritxx.hu](mailto:info@integritxx.hu)

## *Értébecslési szakvélemény*

a

# *1204 Budapest, Tátra tér 1. Hrsz: 172506*

szám alatti ingatlanról

**Tárgy:** *Értébecslési szakvélemény a 1204 Budapest, Tátra tér 1. Hrsz: 172506 szám alatti ingatlanról*

**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*

**Cégszám:** *01-09-061468*

**Képviseli:** *Potoczky Attila ügyvezető*

**Készítette:** *CPR-Vagyonértékelő Kft.*

*1085 Budapest, József krt. 69.*

**Képviseli:** *Lakatos Ferenc ügyvezető*

**Kelt:** *Budapest, 2019. január 17.*

## 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		
Alaprajz/tervek		
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Változási vázrajz	x	
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	: Tátra tér 1.
Hrsz:	: 172506
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett általános iskola és transzformátorház
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: üres, használaton kívüli iskola

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: Tulajdonos: Pesterzsébet Önkormányzata 1/1 Vagyonkezelő: Külső-Pesti Tankerületi Központ 1/1
Forgalomképesség értékelése	: korlátozottan forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékesíthetőség	: 360 napon túli
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték, minimális bérleti díj megállapítása

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

A telek mérete	: 5 961 m <sup>2</sup> - az értékelt terület 4 304 m <sup>2</sup>
Épületek redukált hasznos alapterülete	: 2 005 m <sup>2</sup>
Védettség	:
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Közművesítettség	: víz, villany, csatorna, gáz

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere:	: hozam és költségalapú módszer
Helyszíni szemle időpontja:	: 2019. január 15.
Értékelés fordulónapja:	: 2019. január 15.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: <b>222 600 000 Ft</b> azaz <b>Kettőszázhuszonkettőmillió-hatszázezer- Ft .</b>
-----------------------------------	---

**MEGÁLLAPÍTOTT BÉRLETI DÍJ A PIACI ÉRTÉKBŐL**

Az ingatlan piaci-bérleti díja	: <b>1 336 000 Ft</b> <b>Egymillió-háromszázharminchatezer- Ft .</b>
Az minimális piaci bérleti díja	: <b>935 000 Ft</b> azaz <b>Kilencszázharmincötezer- Ft .</b>

Készült: 3 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, 2019. január 17.

**Lakatos Ferenc**  
ingatlanvagyon-értékelő  
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Pesterzsébet Önkormányzat**

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

**1204 Budapest, Tátra tér 1. Hrsz: 172506**

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

Az értékelés, a Megbízó tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci értékének és becsült bérleti díjának ismerete miatt vált szükségessé értékesítés ill. bérbe adás előkészítéséhez. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről és piaci bérleti díjáról kell állást foglalnia.

## 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) 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, Tátra tér 1.
Ingatlan címe (természetbeni):	1204 Budapest, Tátra tér 1.
Helyrajzi száma:	172506
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett általános iskola és transzformátorház
Jelenlegi hasznosítása:	üres, használaton kívüli iskola
Tulajdoni lap szerinti telek mérete :	5 961 m <sup>2</sup>
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek:	4 304 m <sup>2*</sup>
Tulajdonviszony:	Tulajdonos: Pesterzsébet Önkormányzata 1/1 Vagyonkezelő: Külső-Pesti Tankerületi Központ 1/1

Széljegy tartalma: Vagyonkezelői jog törlése iránti kérelem, Külső-Pesti Tankerületi Központ 1191 Budapest, Üllői út 453. I. em.

Bejegyzett terhek és jogok: VezetékJog: 62 m<sup>2</sup>, 2 m<sup>2</sup> területre. Jogosult: ELMŰ Kft  
Használati jog bejegyzése iránti kérelem elutasítása  
Jogosult: Klebelsberg Intézményfenntartó Központ

### Megjegyzés:

Tekintettel a csatolt tulajdoni lap formátumára, az értékbecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

\*A csatolt változási vázrajz szerint 1657 m<sup>2</sup> területből közterület lesz, melyen parkolók kerültek kiépítésre. A megbízás szerint ennek területe kiszabályozásra kerül, ezért jelenleg nem értékeltük.

## 4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

### 4.2.1. Az ingatlanpiac rövid ismertetése

2018-ban az ingatlanpiac emelkedése folytatódik. Azonban a különböző szegmensek különböző módon változtak. A legjobban a lakások piaca erősödött. A beruházások szintje továbbra sem érte a válság előtti szintet.

### 4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XX. kerület Erzsébetfalva negyed frekventált kerületrészében, a Tátra tér és a Jókai Mór utca között fekszik, a Tátra téren. Az utca burkolata aszfaltozott, parkolni a környező utcákban ingyenesen lehet. Az ingatlan környezetében jellemzően utcafronton álló családi házak épültek, valamint régebbi építésű 2 szintes társasházak, melyek műszaki állapota átlagos. Tömegközlekedési ellátást a BKV buszok és az 51-es / 52-es villamos biztosít, ami az ingatlantól mintegy 200 méterre elérhető.

Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 300 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:	Vt-H/Lk1
Beépíthetősége:	40%	
Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébet középső részén	
Beépítettség:	szabadonálló	
Tájolás/lejtésviszonyok:	ÉNy-i utcafronti tájolású, 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
		<input checked="" type="checkbox"/> Villamos <input type="checkbox"/> Trolibusz
Kerítettség:	kerített	Egyéb:
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető	

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

A telek szabályos téglalap alakzatú, a Tátra téri Piac és a Tátra téri játszótér által határolt terület. Az iskola főbejárata a játszótér felől kiépített, amely jelenleg le van zárva. Az épület utcafronton álló. A telek területe körbe kerített, beton alapzaton álló fémpofil kerítéssel. A telek részben füvesített, az udvari rész betonburkolatú, valamint salakpályás, jelenleg kissé elhanyagolt.

Az övezeti besorolása Vt-H/Lk1 Kiemelt jelentőségű helyi központ terület. A legkisebb kialakítható telek területe 1500 m<sup>2</sup>, legnagyobb beépíthetősége 40%, legnagyobb szintterületi mutató 1,2, legnagyobb építménymagasság 9 m, zöldfelület legkisebb mértéke 35 %.

#### Hasznosíthatóság:

Jelenlegi felépítmény leginkább oktatási célra alkalmas, de figyelembe kell venni az alternatív használat lehetőségét is. Szakértői vélemény szerint - a telekre vonatkozó építési szabályok maximális betartásával - a jelenlegi épület elbontásával egy új épület építése, más funkcióval a legjobb és legértékesebb használat.

#### 4.2.6. A felépítmény általános leírása

Jelenleg funkció nélküli, fűtése gázkazánról megoldott, amit még 1983-ban telepítettek. Az ingatlan összközműves, a burkolatok és felületképzések elavultak. Kisebb felázások láthatóak a lábazati részen. A vizsgált felépítmény 1959-ben épült, körbekerített beton lábazaton álló fémprofil kerítéssel. Az épület lapostetős, téglá szerkezetű vasbeton födémmel ellátott U alakú épület, melynek az első része földszintes, itt található a tornaterem, a szolgálati lakás, az étkező illetve a konyha, valamint néhány tanterem. Az épület alatt légópinca húzódik, amely jelenleg funkció nélküli.

A főépület földszint + 2 emelet szint elosztású, melyben a tantermek és a vizesblokkok láthatóak, hasonló elrendezésben minden szinten. A nyílászárók hagyományos faszerkezetek. Belmagasság 3,17 m. A főépület funkcióját tekintve oktatási intézményként működött, a tantermek mérete és az épület elosztása az eredeti funkciónak megfelelően lett kialakítva. 2018. novemberében zárt be az iskola, jelenleg funkció nélküli.

Mellékletben csatolt vázrajz szerint a jelenlegi területből kiszabályozásra kerül a kiépített parkoló területe.

Összességében településen belül jó elhelyezkedésű, felújítandó műszaki állapotban lévő, eredetileg iskolai funkciót betöltő intézményi ingatlan.

#### Az épület műszaki jellemzői:

Épület építési éve:	1959	
Épület szintbeli kialakítása:	pinca + földszint + 2 emelet	
Alapozás:	sávalapozás: beton-, vagy vasbetonalap	
Szigetelés:	falazat és padozat alatti bitumenes szigetelés	
Függőleges teherhordó szerkezet:	kézi falazóelemekből épült téglá anyagból	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vasbeton gerendák közötti béléstest	
Tetőszerkezete:	lapostető	
Tetőfedés:	bit. lemez fedés	
Épület homlokzata:	vakolt és színezett	lábazati részen téglaburkolat
Épület fizikai állapota:	felújítandó	
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	

#### A belső terek műszaki jellemzői:

Belső terek felületképzése:	festett, lambériázott	
Belső terek burkolata:	mozaiklap, parketta, pvc	
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe	
Vizes helyiségek burkolata:	mozaiklap	
Külső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró	
Belső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró	
Belső tér fizikai állapota:	felújítandó	
Fűtési rendszere:	egyéb:	gázkazán
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	vízvételi helyenként
Funkció:	általános iskola	
Belmagasság:	3,17 m	
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Egyéb:		

## 4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m <sup>2</sup> ]	Módosító tényező	Hasznos terület [m <sup>2</sup> ]
<b>főépület földszint</b>				
földszint	mozaiklap, parketta	1 257,32	100%	1 257,32
				0,00
				0,00
				0,00
<b>Összesen (kerekítve):</b>		<b>1 257,30</b>		<b>1 257,30</b>
<b>főépület emelet</b>				
I. emelet	mozaiklap, parketta	328,37	100%	328,37
II. emelet	mozaiklap, parketta	328,37	100%	328,37
				0,00
<b>Összesen (kerekítve):</b>		<b>656,74</b>		<b>656,74</b>
<b>pince</b>				
légópince	beton, téglá	304,19	30%	91,26
				0,00
				0,00
				0,00
<b>Összesen (kerekítve):</b>		<b>304,19</b>		<b>91,26</b>
<b>Alapterületek összesen (kerekítve):</b>		<b>2 218,00</b>		<b>2 005,00</b>
<b>Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m<sup>2</sup>]:</b>				<b>2 005,00</b>

**Megjegyzés:**

Az alapterületi méreteket az átadott alaprajz és a helyszíni felmérés alapján vettük figyelembe, a részletes helyiséglistát külön táblázatban összesítettük.

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), 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 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 értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklások, 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 tisztá 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.  
A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.  
 $2,5\%+1,0-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,0-7,0\%, \text{ egyéb: } 7,0-9,5\%. (2019. \text{ I. n. év})$
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 (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

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

**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, Tátra tér 1. Hrsz:	Bp., XIX. ker Határ út	Bp., XIX. Ker Tompa	Bp., XX. ker Nagykőrösi út
telekingatlan területe (m <sup>2</sup> )	4 304	2 920	3 492	20 000
kínálat <b>K</b> / tényl.adásvétel <b>T</b>		<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		150 000 000	147 000 000	940 860 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2018	2018	2018
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		51 370	42 096	47 043
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>46 233</b>	<b>37 887</b>	<b>42 339</b>

Összehasonlításhoz vett adatok rövid leírása:

1. adat:	60%-ig beépíthető, fejlesztési terület, összközmű ellátottságú. Az ingatlanon jelenleg bontandó raktárak vannak. Ingatlan.com/22873320
2. adat:	Tompa utca, Üllői út által határolt terület 75%-ig beépíthető, kereskedelmi-szolgáltató övezet. (ingatlan.com/26021911)
3. adat:	Gazdasági szolgáltató övezet, a Citroen utcában, Gksz-1/3 övezetű, összközműves terület. (ingatlan.com/ 22753473)

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
meglévő közművek	0%	5%	-5%
eltérő méret	-5%	-5%	5%
elhelyezkedés	-5%	-10%	0%
beépíthetőség	-10%	-15%	-10%
funkcióváltásra való alkalmasság	-5%	-5%	-5%
bontandó épület	-10%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>	<b>-35%</b>	<b>-30%</b>	<b>-15%</b>
Korrigált fajlagos alapár:	30 051	26 521	35 988
<b>Átlagár kerekítve:</b>	<b>30 900</b>		
<b>Telekingatlan értéke kerekítve:</b>	<b>133 000 000 Ft</b>		

Épület értékének számítása:

Felépítmény(ek)	nettó területe [m <sup>2</sup> ]	építési ktg nettó területre [Ft/m <sup>2</sup> ]	avulások			pótlási érték
			fizikai	erkölcsi	külső piaci	
<b>főépület földszint</b>	1 257,3	215 000 Ft	40%	20%	20%	54 063 900 Ft
<b>főépület emelet</b>	656,7	215 000 Ft	40%	20%	20%	28 239 820 Ft
<b>pince</b>	304	120 000 Ft	40%	20%	20%	7 300 560 Ft
<b>Épület értéke összesen kerekítve:</b>	<b>2 218</b>					<b>89 600 000 Ft</b>

Az ingatlan költségalapú módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**222 600 000 Ft**azaz **Kettőszázhuszonkettőmillió-hatszázezer- Ft .**

Megjegyzés:

Az építési költségek a költségbecslési segédlet adatai alapján kerültek meghatározásra.

**Havi bérleti díj meghatározás a becsült piaci értékből:**

<b>Hozamszámítás</b>	<b>Mennyiségek</b>	<b>Összegek</b>
Használat szempontjából hasznos terület (m <sup>2</sup> ):	2 005	
<b>Bevételek:</b>		
Becsült értékből levezetett adatok szerint:	833	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		16 027 200 Ft
<i>Becsült havi bérleti díj, kerekítve:</i>		<i>1 336 000 Ft</i>
<b>Költségek:</b>		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	2%	356 160 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	534 240 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	5%	890 400 Ft
Egyéb költségek (%)		0 Ft
Költségek összesen:		1 780 800 Ft
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		17 808 000 Ft
Tőkésítési ráta (%)	8,0%	
<i>Becsült érték:</i>		<i>222 600 000 Ft</i>

Az ingatlan havi bérleti díjának a becsült értékből megállapított értéke (kerekítve):

**1 336 000 Ft**

azaz **Egymillió-háromszázharminchatezer- Ft .**

Megjegyzés:

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik, az ÁFA-t nem tartalmazza.

## Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:		Bp., XIX. ker. Kispest	Bp., XXI. ker. Színesfém	Bp., XX. ker. Helsinki
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> )	2 005	<b>850</b>	<b>1 685</b>	<b>790</b>
kínálat <b>K</b> / tényl.adásvétel <b>T</b>		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		<b>1 000 000</b>	<b>1 850 000</b>	<b>850 000</b>
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2018	2018	2018
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		1 176	1 098	1 076
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		<b>1 059</b>	<b>988</b>	<b>968</b>

## Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	-5%	0%	-5%
funkcióváltásra való alkalmasság	0%	0%	-5%
eltérő műszaki állapot	-10%	0%	-10%
<b>Összes korrekció:</b>	<b>-15%</b>	<b>0%</b>	<b>-20%</b>
Korrigált fajlagos alapár:	900	988	775
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>	<b>890</b>		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m <sup>2</sup> ):	2 005	
Használat szempontjából hasznos telek (m <sup>2</sup> ):	2 000	
<b>Bevételek:</b>		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	890	
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint (telek):	250	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		21 930 720 Ft
<i>Becsült piaci bérleti díj:</i>		<i>1 827 600 Ft/hó</i>
<b>Költségek:</b>		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	4%	877 229 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	4%	877 229 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	8%	1 754 458 Ft
Egyéb költségek (%)		0 Ft
Költségek összesen:		3 508 915 Ft
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		18 421 805 Ft
Tőkésítési ráta (%)	8,5%	
Tőkésített érték:		216 727 115 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**216 700 000 Ft**

azaz **Kettőszáztizenhatmillió-hétszázézer- Ft .**

Megjegyzés:

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik, az ÁFA-t nem tartalmazza.

## 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, feltételeztük, hogy a kihasználatlan telekrész felszíni tárolásra alkalmas. 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	222 600 000 Ft	100%	222 600 000 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	216 700 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>				<b>222 600 000 Ft</b>

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**222 600 000 Ft**

azaz **Kettőszázhuszonkettőmillió-hatszázezer- Ft .**

## 7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

1/ a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;

2/ az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek 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;

3/ 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;

4/ az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;

5/ az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk;

6/ az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét, valamint az általános forgalmi adót (kivéve a lakóingatlanokat);

7/ a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;

8/ 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;