



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

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: *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*

Céj.szám: *01-09-061468*

Képviseli: *Potoczky Attila ügyvezető*

Készítette: *CPR-Vagyonértékelő Kft.*

1085 Budapest, József krt. 69. fsz. 1.

Képviseli: *Lakatos Ferenc ügyvezető*

Kelt: *Budapest, 2020. szeptember 4.*

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	o	
Övezeti besorolás	o	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
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)	: 1203 Budapest
Utca, házszám	: 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
Helyszíni szemle időpontja:	: 2020. szeptember 2.
Értékelés fordulónapja:	: 2020. szeptember 2.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: 23 100 000 Ft
	azaz Huszonhárommillió-egyszázezer - Ft .

MEGÁLLAPÍTOTT MINIMÁLIS PIACI BÉRLETI DÍJ

Az minimális piaci bérleti díja	: 71 400 Ft
	azaz Hetvenegyezer-négyszáz Ft .

Készült: 3 db eredeti példányban.

A megállapított piaci érték per-, teher- és igénymentes kiürített állapotra vonatkozik, és nem tartalmazza az ÁFA összegét.

Budapest, 2020. szeptember 4.

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Pesterzsébet Önkormányzat**

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

1203 Budapest, Kossuth Lajos utca 63. Hrsz: 172392

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, a Megbízó tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci értékének ismerete miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről 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 2012, 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők: **Ingatlanvagyon-értékelő**

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbecsítő 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):	1203 Budapest, Kossuth Lajos utca 63.
Ingatlan címe (természetbeni):	1203 Budapest, Kossuth Lajos utca 63.
Helyrajzi száma:	172392
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett beépítetlen terület
Jelenlegi hasznosítása:	beépítetlen terület
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete:	340 m ²
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek:	340 m ²
Tulajdonviszony:	XX. Ker. Önkormányzat 1/1

Széljegy tartalma: **Nincs.**

Bejegyzett terhek és jogok: **Nincs.**

Megjegyzés:

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

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

4.2.1. Az ingatlanpiac rövid ismertetése

Az idei évben az ingatlanpiac megtorpant. Azonban a különböző szegmensek különböző módon változnak. A legjobban a lakások és az építési telkek piaca erősödik. Hosszútávon az ingatlanok árszintjének kismértékű emelkedése a legvalószínűbb.

4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Pesterzsébet, Budapest XX. kerülete, a Duna partját érintve Dél-Pesten helyezkedik el. Területe a főváros összterületének 2,3%-a. A kerület túlnyomórészt lakóingatlanokból áll, ipara elhanyagolható. Területe 12,18 km², lakosainak száma cca. 65 000 fő.

A környező ingatlanok hasznosítási formája központi elhelyezkedésű lakóházak és kiskereskedelmi egységek, jellemzően közepes-felújítandó műszaki állapotban. A terület sík, az utcák aszfalt burkolattal ellátottak, a zaj és légszennyezés mértéke városi viszonylatban alacsony. A Kossuth Lajos utca forgalmas főút.

Tömegközlekedési ellátást számos buszjárat és villamos járat biztosítja. Megállója 150-200 méteren belül.

4.2.3. Az ingatlan közművesítettsége, technikai felszereltsége:

Elektromos hálózat:	egyéb:
Vezetékes víz közmű:	egyéb:
Csatorna:	egyéb:
Vezetékes gáz közmű:	egyéb:

4.2.4. A telek általános jellemzői

Övezeti besorolása:	központi vegyes	Vt-H/Lk2
Beépíthetősége:	60%	
Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébet, belterület	
Beépítettség:	zártan beépített	
Tájolás/lejtésvizonyok:	DK-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 Egyéb:
Kerítettség:	kerített	
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető	

4.2.5. A telek rövid leírása/az ingatlan hasznosíthatósága:

A vizsgált telekingatlan Budapest XX. kerület Erzsébetfalva városrészén, a Kossuth Lajos utcában fekszik, beépítetlen terület. A szomszédos telkek beépítettek, balról épület határolja. Körbe kerített, területe sík felszínű, a növényzet lekaszált. Közmű bekötések nem láthatóak.

Övezeti besorolása a környéken jellemző Vt-H/Lk2, amely maximum 60%-os beépíthetőséget tesz lehetővé, zártan beépítéssel. Kialakítható legkisebb telekterület 1000 m², legnagyobb építménymagasság 7,5m, szintterületi mutató 1,25.

Hasznosíthatósága: előírásoknak megfelelő beépítéssel a legértékesebb.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

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)

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 becstérték. 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 tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

5.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) módszer

A költségalapú érték (nettó pótlási érték) -megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

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

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

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

5.3 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1203 Budapest, Kossuth Lajos utca 63. Hrsz: 172392	Bp., XX., Kossuth Lajos	XX., Pacsirta telep	XX., Nagysándor J.
az ingatlan megnevezése:	telek	telek	telek	telek
telek területe (m ²)	340	605	400	360
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		55 000 000	31 900 000	16 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2020	2020	2020
fajlagos alapár (Ft/m ²)		90 909	79 750	46 944
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		81 818	71 775	42 250

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Víz és villany telken belül, gáz és csatorna az utcában, Vt-H/LK2 övezetű 60%-ig beépíthető terület. Ingatlan.com/31473370
Ingatlan 2.	Összközműves építési telek, jelenleg bontandó épülettel, 45%-ig beépíthető területtel. Ingatlan.com/31667179
Ingatlan 3.	Vi-2/L-K2 övezeti besorolású, 45 %-os beépítésű bontandó épületekkel. A telek összközműves, és osztatlan közös tulajdonban áll. Ingatlan.com/31684849
Adatok forrása, dátuma:	ingatlan.com

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Telekadottságok:	eltérő alapterület	0%	0%	0%
Környezeti szempontok:	beépíthetőség	0%	5%	10%
Infrastruktúra:	meglévő közművek	-5%	-10%	-10%
Jogi szempontok:	osztatlan közös tulajdon	0%	0%	5%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	-5%	5%	5%
Építészeti szempontok:	bontandó épület	0%	5%	20%
Összes korrekció:		-10%	5%	30%
Korrigált fajlagos alapár:		73 636	75 364	54 925
Átlagár kerekítve:		68 000		
Ingatlan értéke kerekítve:		23 100 000 Ft		

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

23 100 000 Ft

azaz Huszonhárommillió-egyszázezer- Ft .

Megjegyzés:

-

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	XXI., Csőgyár	XIX., Üllői
hasznosítható terület (m ²)	340	550	758	420
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		130 000	150 000	160 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2020	2020	2020
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		236	198	381
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m ² /hó)		213	178	343

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
telek méret	5%	10%	15%
elhelyezkedés	10%	20%	0%
közművek	-5%	-5%	-5%
	0%	0%	0%
Összes korrekció:	10%	25%	10%
Korrigált fajlagos alapár:	234	223	377
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó)	280		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	280	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 028 160 Ft
Becsült bérleti díj:		95 200 Ft/hó
Becsült minimális bérleti díj a piaci bérleti díj 75%-a*:		71 400 Ft/hó
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	0%	0 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	4%	41 126 Ft
Felújítási költség alap az éves bevételből (%)	0%	0 Ft
Egyéb költségek (%) (rendetételhez szücs. Tőke ktg.)		0 Ft
Költségek összesen:		41 126 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		987 034 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		19 740 672 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

19 700 000 Ft

azaz **Tizenkilencmillió-hétszáz ezer- 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.

5.4. Maradványérték számítás kivett építési terület értékének becsléséhez			
5.4.1. Adatok:			
1.1.	Földterület mérete:		340 m ²
1.1.1	Min. telekterület a HÉSZ szerint		1 000 m ²
1.1.2	A földterületből kialakítható telkek száma		1 db
1.1.3	Egyéb terület (utak, járdák)		55 m ²
1.2.	Beépíthetőség:		60 %
1.3.	Br. szintterületi mutató:		1,50
1.3.1	Maximális beépíthető bruttó terület:		510 m ²
1.4.	Számításban figyelembe vett bruttó terület:		510 m ²
1.5.	Nettó terület számítás:		425 m ²
1.6.	Értékesíthető felépítmény összesen:		425 m ²
1.7.	Értékesíthető felépítmény becsült fajlagos értéke:		450 000 Ft/m ²
5.4.2. Bevételek:			
2.1.	Értékesíthető felépítmény értéke:		191 250 000 Ft
Bevételek összesen:			191 250 000 Ft
5.4.3. Költségek:			
3.1.	Bontási költség:		0 Ft
a.	bontandó épület térfogata:		0 légm ³
b.	fajlagos bontási költség:		0 Ft/légm ³
Fejlesztési költségek			
Építési költségek			
- fajlagos építési költség:			280 000 Ft/m ²
- alapterület:			510 m ²
a.	Építési költség:		142 800 000 Ft
b.	Szakértői, tervezői költség:	1,5%	2 142 000 Ft
c.	Infrastruktúra (pl. út, járda, kerítés):		660 000 Ft
3.2.	d. Közműfejlesztés:		400 000 Ft
Egyéb költségek			
a.	Menedzsment költsége:	1,0%	1 428 000 Ft
b.	Finanszírozás költsége:	4,0%	5 712 000 Ft
c.	Tartalékképzés:	3,0%	4 284 000 Ft
3.3.	d. Elvárt nyereség:	6,0%	8 568 000 Ft
Költségek összesen:			165 994 000 Ft
Földterület becsült érték (összes bevétel-összes költség kerekítve):			25 300 000 Ft

Megjegyzés:

A vizsgált építési telek maradványérték számításánál feltételeztük, hogy:

- a terület a HÉSZ-ben előírt min. méretű telkekre osztható
- a közművek elérhetőek, és extra fejlesztési költségeket nem igényelnek
- a terület még rendelkezik építési potenciállal
- számításainkban egy feltételezett alapterületű átlagos kivitelezésű ingatlan építésével számoltunk
- a maradványértéket ellenőrzésképpen számítottuk ki, konkrét fejlesztések, vagy meglévő tervek alapján a számítás eredménye jelentősen eltérhet az itt becsült értéktől, ilyenkor új számítás javasolt.

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása nem jellemző, és alulértékelést eredményezhet, ezért ezzel a módszerrel nem számoltunk. Maradványérték elvű számítás üres telek esetén számítható, ellenőrzésképpen alkalmaztuk, a végső értékbe nem számítottuk.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	23 100 000 Ft	100%	23 100 000 Ft
Ingatlan értéke maradványelvű módszerrel:	ellenőrző módszer	25 300 000 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	19 700 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				23 100 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

23 100 000 Ft

azaz **Huszonhárommillió-egyszázezer- 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 készülségben 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 bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;

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 értékbefolyásoló tényezőkért (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;