

---

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1204 Budapest, Pöltenberg utca 10-12. (konyha)



szám alatti

**177411/3 hrsz-ú**

Kivett középiskola udvar (osztatlan közös tulajdon) ingatlanról

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

---

Budapest, 2020. november 12.

---

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: INT-263
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Erzsébetfalva
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1204 Budapest, Pöltenberg utca 10-12. (konyha)
Helyrajzi száma	: 177411/3
Ingatlan megnevezése	: Kivett középiskola udvar (osztatlan közös tulajdon)
Ingatlan rész jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Az értékelés célja	: pénzügyi tárgyalásokhoz, gazdasági döntés előkészítéséhez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 10450 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 239 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 235 710 Ft/m <sup>2</sup>
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke:

**56 300 000 Ft**

azaz **Ötvenhatmillió-háromszázezer- Ft .**

becsült bérleti díja:

**437 370 Ft**

azaz **Négyszázharminchétezer-háromszázhetven Ft .**

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

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

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

Az értékbecslés forgalomképes állapotra vonatkozik. Az önálló forgalomképesség feltétele, a használati megosztás megléte, vagy társasház alapítása.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1	tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. november 4.	
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap	
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes	

Készült: 3 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. november 12.

---

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

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint az INTEGRIT-XX. Kft., mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleményt elkészítésével bízta meg a CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: pénzügyi tárgyalásokhoz, gazdasági döntés előkészítéséhez történő felhasználásra.

## 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 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Megrendelő képviselője, ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1204 Budapest, Pöltenberg utca 10-12. (konyha)
Tulajdoni lap szerinti területe:	10450,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	177411/3
Ingatlan megnevezése:	Kivett középiskola udvar (osztatlan közös tulajdon)
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: Tulajdonos: XX. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Tulajdoni lap szerint.

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest főváros XX. kerületében, Erzsébetfalva kerületrész központi részén, a Pöltenberg utcában fekszik. Közvetlen környezetében panelházak láthatók, az utcakép rendezett. Tömegközlekedési ellátást több BKV villamos és buszjárat biztosít, a megállók 50-300 méterre elérhetőek. Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet.

Tömegközlekedési eszközök:

<input type="checkbox"/> Vasút	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Villamos/HÉV	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti
--------------------------------	--	------------------------------------	--	---

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület osztatlan közös tulajdon, amely kivett középiskola udvarként van nyilvántartva, és használati megosztással nem rendelkezik. Az épület az 1970-es évek közepén épülhetett, házgyárban gyártott vasbeton panel elemekből készült lapostetős épülettömb, melynek homlokzata átlagos állapotú. A vizsgált terület a Vörösmarty Mihály Általános Iskolához tartozik, amely jelenleg nincs hasznosítva.

A nyílászárók vegyesek, műanyag és alumínium szerkezetű, dupla üvegezéssel ellátott thermo üvegezésűek, jellemzően felújítandó műszaki állapotúak. Az ingatlan fűtése és használati melegvíz-ellátása távhőről megoldott. Víz-, villany- és gázóra kiépített, belmagassága változó, a gépház területén 3,98 m, egyéb részeken 2,95 m.

Összességében felújítandó műszaki állapotú ingatlan.

##### Épület:

Épület építési éve:	kb. 1975	<b>Műszaki állapot</b>
Épület szintbeli kialakítása:	földszint	
Alapozás, szigetelés:	vasbeton anyagszerkezet	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	vasbeton panelek	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	előre gyártott vasbeton panel	átlagos
Tetőszerkezete:	előregyártott tetőpanel, lapostető	átlagos
Épület homlokzata:	kavicsburkolat	átlagos

##### Értékelt helyiségcsoport: nincs hasznosítva

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	mettlachi, greslap	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	greslap	átlagos
Külső nyílászárók:	műanyag és alumínium szerkezetek	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:		-
Átlagos belmagassága:	gépház = 3,98 m, egyéb helyeken = 2,95 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	távfűtés	átlagos
Melegvíz biztosítása:	távhő	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-csatorna-gáz	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, gázóra, villanyóra	átlagos
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>felújítandó</b>

##### Megjegyzés:

**Az ingatlan frekvenciált helyen található, mely akár személygépkocsival, akár tömegközlekedéssel jól megközelíthető.**

### 4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

#### Ház:

A ház hagyományos házgyári paneles építésmóddal épült, mely korához képest jó állapotú, vakolatmállás nem látható, statikai hibáktól mentes.

#### Helyiségcsoport:

A konyha több helyen beázik és a lábazati részen vakolathullás látható.

#### Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
közlekedő	greslap	festett+csempe	40,83 m <sup>2</sup>	100%	40,83 m <sup>2</sup>
iroda	greslap	festett	10,51 m <sup>2</sup>	100%	10,51 m <sup>2</sup>
pékáru raktár	greslap	festett+csempe	6,34 m <sup>2</sup>	100%	6,34 m <sup>2</sup>
szárazáru raktár	greslap	festett+csempe	16,62 m <sup>2</sup>	100%	16,62 m <sup>2</sup>
gépház	mettlachi	festett+csempe	12,54 m <sup>2</sup>	100%	12,54 m <sup>2</sup>
ffi öltöző	greslap	festett+csempe	2,95 m <sup>2</sup>	100%	2,95 m <sup>2</sup>
mosdó	greslap	festett+csempe	2,62 m <sup>2</sup>	100%	2,62 m <sup>2</sup>
zuhanyzó	greslap	festett+csempe	1,33 m <sup>2</sup>	100%	1,33 m <sup>2</sup>
wc	greslap	festett+csempe	1,22 m <sup>2</sup>	100%	1,22 m <sup>2</sup>
női öltöző	greslap	festett+csempe	2,94 m <sup>2</sup>	100%	2,94 m <sup>2</sup>
előtér	greslap	festett+csempe	2,77 m <sup>2</sup>	100%	2,77 m <sup>2</sup>
zöldség előkészítő	greslap	festett+csempe	11,79 m <sup>2</sup>	100%	11,79 m <sup>2</sup>
hús előkészítő	greslap	festett+csempe	11,76 m <sup>2</sup>	100%	11,76 m <sup>2</sup>
tojás előkészítő	greslap	festett+csempe	3,29 m <sup>2</sup>	100%	3,29 m <sup>2</sup>
tároló	greslap	festett+csempe	2,63 m <sup>2</sup>	100%	2,63 m <sup>2</sup>
hús hűtő	greslap	festett+csempe	3,12 m <sup>2</sup>	100%	3,12 m <sup>2</sup>
hűtő kamra	greslap	festett+csempe	3,39 m <sup>2</sup>	100%	3,39 m <sup>2</sup>
tojástároló	greslap	festett+csempe	2,79 m <sup>2</sup>	100%	2,79 m <sup>2</sup>
takszer.tároló	greslap	festett+csempe	1,29 m <sup>2</sup>	100%	1,29 m <sup>2</sup>
konyha	greslap	festett+csempe	63,60 m <sup>2</sup>	100%	63,60 m <sup>2</sup>
fogyasztói mosogató	greslap	festett+csempe	21,44 m <sup>2</sup>	100%	21,44 m <sup>2</sup>
üzemi mosogató	greslap	festett+csempe	12,93 m <sup>2</sup>	100%	12,93 m <sup>2</sup>
gázfogadó	greslap	festett	3,09 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			241,79 m <sup>2</sup>		238,70 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			<b>242 m<sup>2</sup></b>		<b>239 m<sup>2</sup></b>

#### Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet ( 2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a 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)

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (5 és 10 éves magyar államkötvény átlaghozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.  $2,9\%+1,5-4,0\%+1,5\%+1,0\%=6,9\%$  , kerekítve  $7,0\%$  (lakások)- $7,5-9,5\%$  (egyéb). (2020. IV. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

### Költségalapú számítási módszere

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

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2020. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

## 5.2. Ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1204 Budapest, Pöltenberg utca 10-12. (konyha)	Budapest, XX. ker. Vágóhíd utca	Budapest, XX. ker. Mediterrán lkp.	Budapest, XX. ker. Gubacsipuszta
megnevezése:	Kivett középiskola udvar (osztatlan közös tulajdon)	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m <sup>2</sup> ):	239	110	82	150
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		39 900 000	39 900 000	39 000 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		326 455	437 927	234 000
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		-4%	-5%	-3%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	5%
általános műszaki állapot		-5%	-10%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%
eltérő jelleg		-5%	0%	0%
építés éve		0%	-10%	5%
épület szerkezet		-5%	-5%	-5%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-19%</b>	<b>-35%</b>	<b>2%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		263 449	283 631	238 758
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>261 900 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Egyéb értékcsökkentő tény.: osztatlan közös tulajdon</b>			<b>-10%</b>	
<b>Módosított átlagár:</b>		<b>235 710 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>56 300 000 Ft</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: 110 nm-es üzlethelyiség, 508 nm-es sarok telken. Rendkívül jó helyen található. Jelenleg az épületnek három bejárata van, három kisebb üzlet van kialakítva. Összközműves, cirkó fűtéses.ingatlan.com/30261773
2. adat: Mediterrán lakóparkban újszerű ingatlanban, újszerű műszaki állapotú üzlethelyiség, sétáló utcában. ingatlan.com/30708406
3. adat: Közepes műszaki állapotú, vendéglőként funkcionáló üzlethelyiség. ingatlan.com/22046591

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

**56 300 000 Ft**

azaz **Ötvenhatmillió-háromszázezer- Ft .**



## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1204 Budapest, Pöltenberg utca 10-	Bp., XX. Kossuth Lajos	Bp., XX. Kossuth Lajos	Bp., XX. Kossuth Lajos
ingatlan megnevezése:	Kivett középiskola udvar (osztatlan közös tulajdon)	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	239	100	70	43
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		200 000	230 000	80 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		1 900	3 121	1 767
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		-9%	-11%	-13%
eltérő műszaki állapot, felszereltség, rezsi		-10%	-5%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	-15%	5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-14%</b>	<b>-31%</b>	<b>-3%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		1 629 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 145 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 713 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>1 830 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Kiadó iroda, felújított forgalmas helyen. Ingatlan.com/31532452
2. adat: Sétálóutcában, közvetlen utcafronti nagy forgalmú helyen, jó műszaki állapotú üzlet. Ingatlan.com/29646671
3. adat: Felújítandó üzlet, a piac közelében. Ingatlan.com/31001884

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	1 830 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	85%
Becsült havi bérleti díja:	<b>437 370 Ft/hó</b>
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>4 461 174 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	5% 223 059 Ft
Igazgatási költségek:	2% 89 223 Ft
Egyéb költségek:	5% 223 059 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>535 341 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	3 925 833 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>56 100 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**56 100 000 Ft**

azaz **Ötvenhatmillió-egyszázezer - Ft .**

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	56 300 000 Ft	100%	56 300 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	56 100 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>	<b>56 300 000 Ft</b>		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**56 300 000 Ft**

azaz, **Ötvenhatmillió-háromszázezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
  - az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
  - az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
  - a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
  - nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
  - az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
  - a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
  - nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1204 Budapest, Pöltenberg utca 10-12. (konyha)**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **56 300 000 Ft**

azaz **Ötvenhatmillió-háromszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020.11.04

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. november 12.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>