

**Kernné dr. Kulcsár Dóra**  
**osztályvezető asszony**  
**Budapest Főváros XX. Kerületi**  
**Polgármesteri Hivatal**  
**Budapest**  
Kossuth Lajos tér 1.  
1201

ikt.sz.: 13.../01/2021.

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

A hivatkozással Baptista Szeretetszolgálat Egyházi Jogi Személy (továbbiakban: Fenntartó) részére 2021. január 5. napján kelt, KP/02021. iktatószámú levelére, melyben a Fenntartó fenntartásában, Budapest XX. kerületében működő „Budapest” Baptista Gimnázium, Technikum és Sportiskola (1201 Budapest, Vörösmarty utca 89-91., OM: 035468) és a Szivárvány Baptista Szakképző Iskola, Technikum, Általános Iskola, Szakiskola és Gimnázium (1204 Budapest, Pöntenberg utca 10-12., OM: 200479, továbbiakban: Intézmények) köznevelési, valamint szakképző iskola székhelyeinek helyet biztosító ingatlanra vonatkozó ingatlanhasználati szerződés meghosszabbításával kapcsolatban írt, az alábbiakról szeretném Önt tájékoztatni:

A Fenntartó kiemelt feladata, valamint a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvényben meghatározott törvényes kötelezettsége, hogy a közfeladat teljesítése során az Intézmények hosszútávú, és biztonságos működését biztosítsa, melynek egyik alapfeltétele, hogy az intézmények székhelyeit biztosítandó ingatlan legalább további öt nevelési, tanítási évre, vagy határozatlan időre biztosítva, és ennek szerződéses háttere, az Önkormányzattal egyetértésben rendezve legyen. Az elmúlt évek során, mint az Önök előtt is ismert a Fenntartó jelentős összeggel járult hozzá az Ingatlan állagának megőrzéséhez, az Ingatlan fejlesztéséhez és korszerűsítéséhez, továbbá törekedett az Önkormányzattal történő folyamatos kommunikációra, korrekt, jó szakmai kapcsolat kialakítására.

**Megkeresésünkre hivatkozva, és a körülményeket figyelembe véve kérjük a T. Önkormányzatot, hogy az Intézmények további működéséhez a jelenleg hatályos bérleti szerződésben meghatározott bérleti díj fizetése ellenében közfeladat ellátására tekintettel továbbra is a kedvezményes bérleti díjat állapítsa meg az Ingatlanra. A Fenntartó - ahogy korábban is megtette - a továbbiakban vállalja az ingatlan állagmegővését és a közfeladat ellátására alkalmas állapotban történő megőrzését.**

Természetesen örömmel vennénk, ha az elmúlt években a T. Önkormányzattal kialakult jó kapcsolatot tovább erősítve, személyesen tudnánk egyeztetni az ingatlannal kapcsolatban.

Amennyiben a megkereséssel kapcsolatban kérdése merülne fel, vagy dokumentum megküldése szükséges a [nagy.endre@baptistasegely.hu](mailto:nagy.endre@baptistasegely.hu) email címen vagy a 06-20-478-53-09 telefonszámon állunk rendelkezésre.

Várom megtisztelő válaszát.

Budapest 2021. január „12.”

.....  
dr. Szabó Csaba  
oktatói főigazgató



kapják:

- 1.) Budapest Főváros XX. Kerületi Önkormányzat, Kernné dr. Kulcsár Dóra osztályvezető asszony (1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.)
- 2.) Baptista Szeretetszolgálat Egyházi Jogi Személy/Irattár



**INTEGRIT-XX. Városüzemeltetési Kft.**

H-1205 Budapest, Jókai Mór u. 89.

Telefon: (06-4) 287-8521

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

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

## *Értébecslési szakvélemény*

a

***1204 Budapest, Pöltenberg utca 10-12. Hrsz:  
177411/3***

**Szivárvány Gimnázium és Szakképző Iskola ingatlanról**

- Tárgy:** *Értébecslési szakvélemény a 1204 Budapest, Pöltenberg utca 10-12. Hrsz: 177411/3 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. december 7.*

## 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
Alaprajz/helyiségkimutatás	x	
Övezeti besorolás	x	
Fényképfelvételek	x	
Ingalan elhelyezkedését mutató térkép	x	

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY****MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	: Pesterszébet Önkormányzat
Megbízó címe	: 1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (ír. szám, város, kerület)	: 1204 Budapest
Utca, házszám	: Pöltenberg utca 10-12.
Hrsz:	: 177411/3
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett középiskola, udvar
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: Szivárvány Gimnázium és Szakképző Iskola

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: XX. ker. Önkormányzat 1/1
Forgalomképesség értékelése	: korlátozottan forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog osztatlan közös tulajdon
Értékelt tulajdoni hányad	: 2702/4278 felépítmények alapterületéből számított
Értékesíthetőség	: 360 napon túli
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték megállapítása

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

A telek mérete	: 10 450 m <sup>2</sup>
Épületek redukált hasznos alapterülete	: 2 702 m <sup>2</sup>
Belső műszaki állapot	: átlagos
Közművesítettség	: víz, villany, csatorna, gáz

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere:	: hozam és költségalapú módszer
Helyszíni szemle időpontja:	: 2020. december 2.
Értékelés fordulónapja:	: 2020. december 2.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: <b>419 800 000 Ft</b>
	azaz <b>Négyszáztizenkilencmillió-nyolcszázezer- Ft .</b>

**MEGÁLLAPÍTOTT BÉRLETI DÍJ**

Az ingatlan piaci-bérleti díja	: <b>2 449 000 Ft</b>
	<b>Kettőmillió-négyszáznegyvenkilencezer- Ft .</b>

Készült: 3 db eredeti példányban.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, a Pesterszébeti Önkormányzatra nézve az ingatlan tárgyi adómentes. Az értékbecslés forgalomképes állapotra vonatkozik. Az önálló forgalomképesség feltétele, a használati megosztás megléte, vagy társasház alapítása.

Budapest, 2020. december 7.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

1085 Budapest József krt. 69

Adószám: 23771393-2-43

www.ertekbecslesek.com

**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. fsz. 1.)** az alábbi ingatlan értékelésével:

**1204 Budapest, Pöltenberg utca 10-12. Hrsz: 177411/3**

## 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 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, Pöltenberg utca 10-12.
Ingatlan címe (természetbeni):	1204 Budapest, Pöltenberg utca 10-12.
Helyrajzi száma:	177411/3
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett középiskola, udvar
Jelenlegi hasznosítása:	Szivárvány Gimnázium és Szakképző Iskola
Tulajdoni lap szerinti telek mérete :	10 450 m <sup>2</sup>
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek:	6 600 m <sup>2</sup> felépítmények alapterületéből kalkulált telekterület
Tulajdonviszony:	XX. ker. Önkormányzat 1/1

Széljegy tartalma: **nincs bejegyzés**

Bejegyzett terhek és jogok:

A T-83985 sz. ttsz. alapján a 177411, 177416/1, 177416/2, 177421, 177422, 177423, 177424 hrsz-ú ingatlanok egyesítve, majd megosztva 177411/1-3 hrsz-ú ingatlanokra;  
Vezetékjog 219 m<sup>2</sup> területre, jogosult: **ELMŰ HÁLÓZATI KFT.**

## 4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

### 4.2.1. Az ingatlanpiac rövid ismertetése

2020-ban az ingatlanpiac emelkedése folytatódik. Azonban a különböző szegmensek különböző módon változtak. A legjobban a lakások piaca erősödött. A COVID-19 világméretű járvány egyelőre bizonytalanságot teremtett az ingatlanpiacon, így hosszútávon kismértékű értékcsökkenést várunk.

### 4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XX. kerület Erzsébetfalva kerületrésében, a Vörösmarty utca és az Ady Endre utca között fekszik, a Pöltenberg utcában. Környezetében jellemzően földszintes családi házak épültek, melyek műszaki állapota átlagos. Parkolás a környező utcákban ingyenes.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészben belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 200 méterre 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:	Vi-2/AE1	Intézményi jellegű terület
Beépíthetősége:	35%		
Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébet középső részén, az Ady Endre utcai sporttelep mellett		
Beépítettség:	szabadonálló		
Tájolás/lejtésviszonyok:	É-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		
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető		

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

A telek téglalap alakzatú, nem egyforma telekszélességű, melynek területe minden oldalról beton alapzaton álló vaskerítéssel határolt. A telek részben füvesített, az udvari rész betonburkolatú. Az egész épület feltöltésen fekszik. A telket megközelíteni mindvégig kiépített aszfaltozott útburkolaton lehet. A telek osztatlan közös tulajdon, melyhez a kalkulált méret 6600 m<sup>2</sup>.

Az övezeti besorolása Vi-2/AE1 Intézményi jellegű terület. A legkisebb kialakítható telek területe 5000 m<sup>2</sup>, legnagyobb beépíthetősége 35%, legnagyobb szintterületi mutató 1,0, legnagyobb építménymagasság 9 m, zöldfelület legkisebb mértéke 40 %, beépítési mód szabadonálló.

#### 4.2.6. A felépítmény általános leírása

Az épület 1972-ben készült, acélváz szerkezetű, beton panelekkel épült könnyűszerkezetes, lapos tetős épületegyüttes, amely eredetileg raktárnak készült. Az épület az utcafront felőli jobboldali, lekerített épület. Az ingatlan szabadonálló, amely pince nélkül épült és egy feltöltésen fekszik. Külső képek vannak róla, hogy néhány helyen meg van sülyyedve, repedezett, ez kisebb statikai hibákat okoz.

Az oktatási intézmény Szivárvány Gimnázium és Szakképző Iskola-ként működik, az iskola fenntartója a Baptista Szeretetszolgálat Egyházi Jogi Személy. Az épület fűtése távhőellátással, melegvíz-ellátása szintén távhőről megoldott. A gépészet nagyon elavult, az épület szigetelése hiányos. A legtöbb helyen a nyílászárókat kicserélték modern műanyagra. A karbantartás folyamatos, a műanyag ablakokat 1-2 éve cserélték, 2019-ben a belső nyílászárók is ki lettek cserélve, valamint a wc és vizesblokk is felújításra került. A vezetékek még mindig alumíniumok, kisebb nagyobb felújítások voltak, de az egész villanyvezeték cseréje indokolt. A mennyezeti rész több helyen beázott, ezeket kisebb javítások során sikerült megfékezni, de az egész tető felújítandó.

A közlekedő folyosón még az eredeti PVC látható, de a legtöbb tanteremben már az Alapítvány által felújításra került kőburkolat látható, egy-két teremben pedig laminált parketta került lerakásra.

Belmagasság 2,98 m.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, a felújítását a mellékletben megtaláljuk.

#### Az épület műszaki jellemzői:

Épület építési éve:	1972
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + emelet
Alapozás:	lemezalapozás
Szigetelés:	falazat és padozat alatti bitumenes szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	panelos építési rendszerű szerkezet
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vasbeton panelfödém válaszfalak, azbeszt cementlap
Tetőszerkezete:	lapostető
Tetőfedés:	bit. lemez fedés tornaterem = bit. lemez fedés
Épület homlokzata:	egyéb: házgyári betonkavics
Épület fizikai állapota:	felújítandó
Felújítás éve:	n.a.
Felújítás tárgya:	n.a.

#### A belső terek műszaki jellemzői:

Belső terek felületképzése:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	kerámia, laminált parketta, pvc
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe
Vizes helyiségek burkolata:	kerámia
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetű nyílászáró
Belső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső tér fizikai állapota:	átlagos
Fűtési rendszere:	távhő szolgáltatás
Melegvíz biztosítása:	távhő szolgáltatás
Funkció:	Gimnázium és Szakképző Iskola
Belmagasság:	a mellékletben szereplő helyiséglistában látható
Felújítás éve:	2019 és 2018
Felújítás tárgya:	nyílászárók, burkolatok, vizesblokkok felújítása ill. cseréje

### 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 átlagos állapotú, vakolatmállás nem látható. Az ingatlan egy feltöltött területre épült, így kisebb statikai hibák, süllyedésből adódó falazat repedés, közlekedő úton süllyedés, repedés látható.

#### Helyiségcsoport:

Főként az emeleti részen a lapostető elégtelen szigetelése miatt, több helyen beázások láthatóak. Az épület és a tornaterem nincs szigetelve, a jelenlegi fűtés elégtelen. A villanyvezetékek cseréje indokolt.

#### Bérlői megjegyzés:

Az ingatlant a Bérlő saját költségén javítja, újíttja fel.

### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m <sup>2</sup> ]	Módosító tényező	Redukált terület [m <sup>2</sup> ]
<b>Földszint</b>				
összesen	kerámia, laminált parketta, pvc	1 927,26	100%	1 927,26
<b>Összesen (kerekítve):</b>		<b>1 927,30</b>		<b>1 927,30</b>
<b>Emelet</b>				
összesen	kerámia, laminált parketta, pvc	774,58	100%	774,58
<b>Összesen (kerekítve):</b>		<b>774,58</b>		<b>774,58</b>
<b>Összesen (kerekítve):</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Alapterületek összesen (kerekítve):</b>		<b>2 702,00</b>		<b>2 702,00</b>
<b>Az értékelés során figyelembe vett redukált alapterület [m<sup>2</sup>]:</b>				<b>2 702,00</b>

#### Megjegyzés:

Az alapterületi méreteket az átadott alaprajz 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 hatályaon kívül helyezésétől 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, 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.

#### 5.1.2. 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.  
A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.  
 $2,5\%+1,0-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,0-7,0\%, \text{ egyéb: } 7,0-9,5\%. \text{ (2020. IV. n.év)}$
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 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.

## 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, Pöltenberg utca	Bp., XX. ker Mártírtok	Bp., XIX. Ker Tompá	Bp., XX. ker Erzsébetfalva
telekingatlan területe (m <sup>2</sup> )	6 600	5 006	3 492	2 162
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		150 000 000	147 000 000	95 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2020	2020	2020
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		29 964	42 096	43 941
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		26 968	37 887	39 547

## Összehasonlításhoz vett adatok rövid leírása:

1. adat:	Lke-1-Sz/1, lakóövezeti telek, 25% beépíthetőséggel. Villany, víz és gáz van. Ingatlan.com/31054321
2. adat:	Tompá utca, Üllői út által határolt terület 75%-ig beépíthető, kereskedelmi-szolgáltató övezet. (ingatlan.com/26021911)
3. adat:	Víz, villany, csatorna közműves, 45%ig beépíthető építési telek. ingatlan.com/31474500

## Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
meglévő közművek	0%	5%	-5%
eltérő méret	0%	-5%	-10%
elhelyezkedés	-10%	-15%	-10%
beépíthetőség	10%	-15%	0%
osztatlan közös tulajdon	-10%	-10%	-10%
Összes korrekció:	-10%	-40%	-35%
Korrigált fajlagos alapár:	24 271	22 732	25 705
Átlagár kerekítve:	24 200		
Telekingatlan értéke kerekítve:	159 700 000 Ft		

## 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	
Földszint	1 927,3	275 000 Ft	35%	15%	15%	185 502 625 Ft
Emelet	774,6	275 000 Ft	35%	15%	15%	74 553 325 Ft
Épület értéke összesen kerekítve:	2 702					260 100 000 Ft

Az ingatlan költségalapú módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

419 800 000 Ft

azaz Négyszázötvenkilencmillió-nyolcszázezer- Ft .

Megjegyzés:

Az építési költségek a költségbecslési segédlet adatai alapján kerültek meghatározásra.

**Havi bérleti díj megállapítás a becsült piaci értékből  
(hozamszámítás, mint a tőkésítési eljárás fordítottja)**

Egy adott tőke összegének (vállalkozás, bankbetét, részvény, ingatlan) átváltása időszakos, rendszerint éves hozamra, vagy járadékra egy megfelelő kamatláb alkalmazásával, vagyis a tőke alternatív költsége.

Az eljárás a tőkésítési módszer megfordítása, ahol a tulajdonos arra kíváncsi, hogy az adott vagyontárgy tulajdonjoga, milyen rendszeres jövedelmet biztosíthat számára, például egy ingatlan esetében, milyen havi bérleti díjra, milyen bevételre számíthat.

Befektetési döntések előtt alkalmazható, amikor mérlegelhető, hogy az adott ingatlant egy adott hozamelvárás mellett, milyen havi bérleti díjért szükséges bérbe adni. Leginkább ellenőrző módszerre alkalmas, ahol ellenőrizhető hogy megtérül-e a befektetett összeg, egy adott hozamelvárás mellett, ha ismerjük a piaci értéket.

Hozamszámítás	Mértéke	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m2):	2 702	
Becsült piaci érték		419 800 000 Ft
<b>Költségek:</b>		
2 éves Államkötvény átlag hozama:	2,75%	11 544 500 Ft
Ingatlan piaci kockázata (lokáció, övezet, stb.):	1,50%	6 297 000 Ft
Likviditási kockázatok:	1,75%	7 346 500 Ft
Szektorális kockázat:	1,00%	4 198 000 Ft
<b>Eredmény:</b>		
Tőkésítési kamatláb (%)	7,00%	
Éves bérleti díj:		29 386 000 Ft
<b>Havi bérleti díj:</b>		<b>2 448 833 Ft</b>

Az ingatlan piaci értékéből számított havi bérleti díja (kerekítve):

**2 449 000 Ft**

azaz **Kettőmillió-négyszáznegyvenkilencezer- Ft .**

**Megjegyzés:**

Ellenőrző számítás, a hozamelvű számításhoz. A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket. A megállapított bérleti díj áfa nélküli nettó összeg. Ez az az összeg, amiért a tulajdonosnak várhatóan megtérül a befektetése, az adott hozamelvárás mellett.

## 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., XX. ker. Kossuth	Bp., XX. ker. Helsinki
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> )	2 702	850	861	1 500
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		1 790 000	2 320 000	3 000 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2020	2020	2020
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		2 106	2 695	2 000
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		1 895	2 425	1 800

## Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	-5%	-10%	-5%
funkcióváltásra való alkalmasság	0%	-10%	-5%
eltérő műszaki állapot	-10%	-10%	0%
<b>Összes korrekció:</b>	<b>-15%</b>	<b>-30%</b>	<b>-10%</b>
Korrigált fajlagos alapár:	1 611	1 698	1 620
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>		<b>1 640</b>	

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m <sup>2</sup> ):	2 702	
Használat szempontjából hasznos telek (m <sup>2</sup> ):	0	
<b>Bevételek:</b>		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	1 640	
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint (telek):	450	
Kihasználtság:	75%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		39 881 520 Ft
<b>Költségek:</b>		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	7%	2 791 706 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	4%	1 595 261 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	8%	3 190 522 Ft
Egyéb költségek (%)		0 Ft
Költségek összesen:		7 577 489 Ft
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		32 304 031 Ft
Tőkésítési ráta (%)	8,0%	
Tőkésített érték:		403 800 390 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

403 800 000 Ft

azaz Négyszázhárommillió-nyolcszázézer- 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 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	419 800 000 Ft	100%	419 800 000 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	403 800 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>				<b>419 800 000 Ft</b>

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**419 800 000 Ft**

azaz **Négyszáztizenkilencmillió-nyolcszázezer- 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 értékbecslés befolyásoló 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;



ÖVEZETI BESOROLÁS

9. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (VI-2) <sup>12</sup>

Építési övezeti jele	Kialakítható legkisebb felek terület (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítési mérték (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
VI-2/L-K1	600		35		6,5	40	50	0,7	0,75
VI-2/L-K2	600		45		7,5	35	50	1,2	0,4
VI-2/L-SZ1	700	szabadonálló	35	6,0	9,0	35	35	1,2	0,5
VI-2/L-SZ2	1500	szabadonálló	40	6,0	10,5	35	50	1,5	0,75
VI-2/L-Z1	1000	zártkörű	40		12,5	40	60	1,8	0,75
VI-2/L-Z2	2000	zártkörű	65	8,0	12,5	35	70	2,5	1,0
VI-2/L-Z3	1000	zártkörű	30	6,0	9,0	35	35	1,2	0,75
VI-2/L-Z4	2000	zártkörű	45	8,0	15,0	35	80	2,0	1,0
VI-2/SZ	4500	szabadonálló	35	6,0	15,0	35	35	1,4	0,5
VI-2/Z	2000	zártkörű	45	6,0	15,0	35	80	2,0	1,0
VI-2/Sp	10000	szabadonálló	25	6,0	9,0	45	20	0,5	0,5
VI-2/AE1	5000	szabadonálló	35	4,5	9,0	40	60	1,0	0,75
VI-2/AE2	1000	szabadonálló	50	8,0	15	25	45	1,2	0,5
VI-2/AE3	1000	szabadonálló	45	6,0	12,5	25	50%	1,2	1,0
VI-2/AE4	1500	szabadonálló	45	6,0	15,0	35	50	2,0	1,0

HELYISÉGLISTA

Helyiség száma	Helyiség	Burkolat	m <sup>2</sup>
<b>Földszint</b>			
1	szélfogó	PVC	12,27
2	folyosó	PVC	296,11
3	helyiség	greslap	2,99
4	közlekedő	greslap	4,75
5	közlekedő	greslap	2,99
6	mosdó	greslap	1,6
7	wc	greslap	1,59
8	közlekedő	greslap	1,71
9	öltöző	greslap	5,54
10	zuhanyzó	greslap	2,45
11	közlekedő	greslap	3,64
12	zuhanyzó	greslap	2,85
13	helyiség	greslap	4,07
14	közlekedő	greslap	2,23
15	előkészítő	greslap	5,74
16	előkészítő	greslap	3,75
17	előkészítő	greslap	5,51



18	mosogató	greslap	5,58
19	konyha	greslap	38,97
20	helyiség	greslap	7,83
21	konyha	greslap	48,92
22	helyiség	PVC	7,66
23	közlekedő	PVC	7,25
24	helyiség	PVC	2,96
25	előtér	PVC	1,4
26	wc	PVC	6,1
27	raktár	PVC	11,84
28	közlekedő	PVC	6,67
29	tűzcsap	PVC	0,76
30	mozg.korl.wc	greslap	7,68
31	helyiség	greslap	37,11
32	öltöző	PVC	17,45
33	zuhanyzó	PVC	7,03
34	wc	PVC	1,34
35	öltöző	PVC	17,31
36	zuhanyzó	PVC	6,75
37	wc	PVC	1,34
38	közlekedő	cs.mentes kő	24,71
39	szertár	PVC	14,1
40	tornaterem	sportpadló	559,97
41	szélfogó	PVC	18,68
42	porta	PVC	5,86
43	előtér	greslap	3,56
44	wc	greslap	1,05
45	orvosi szoba	PVC	14,92
46	büfé	kerámia	7,7
47	helyiség	PVC	17,07
48	helyiség	PVC	8,24
49	konyha	PVC	100,32
50	helyiség	PVC	10,89
51	helyiség	PVC	17,09
52	helyiség	mettlachi	11,87
53	helyiség	mettlachi	5,76
54	helyiség	mettlachi	3,2
55	raktár	PVC	10,1
56	terem	PVC	45,64
57	tűzcsap	PVC	0,63
58	helyiség	PVC	7,76
59	helyiség	PVC	7,01
60	terem	PVC	15,43
61	helyiség	PVC	0,64
62	ffi mosdó előtér	kerámia	1,3
63	férfi wc	kerámia	6,18

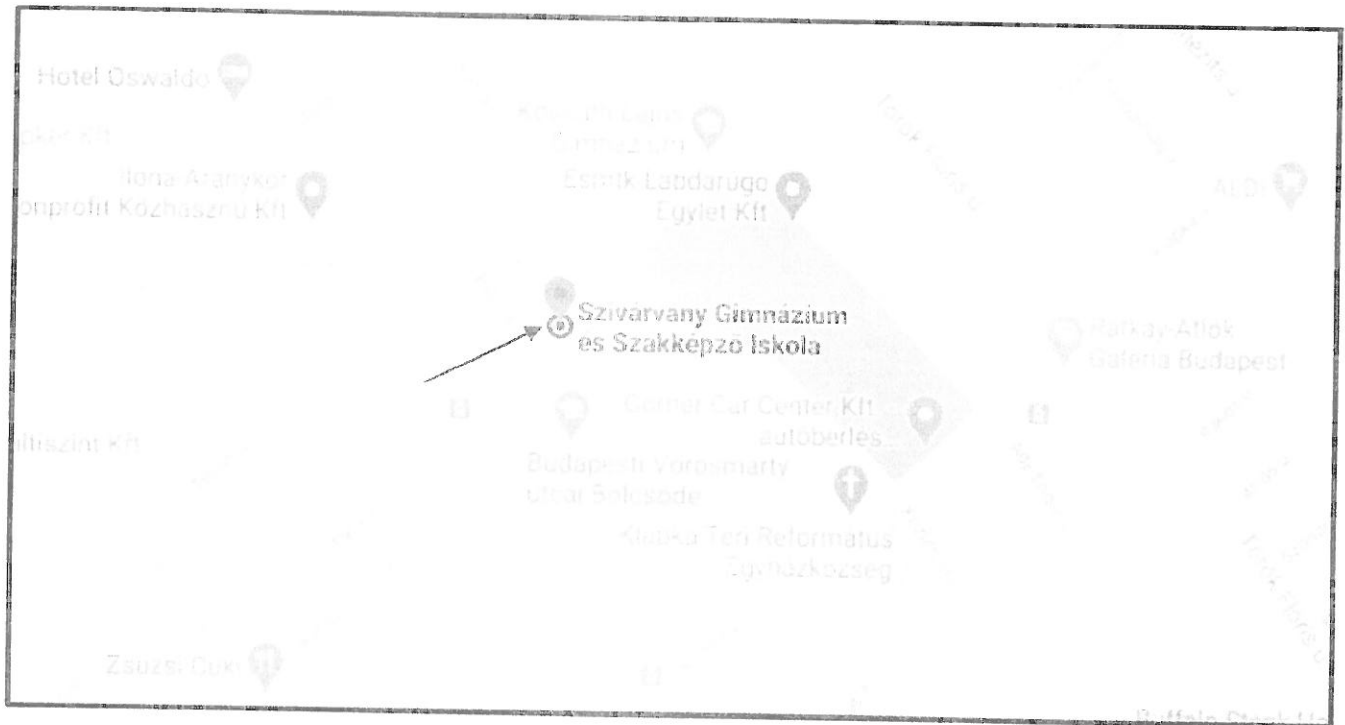
64	raktár	PVC	5,68
65	női wc	kerámia	6,18
66	női mosdó	kerámia	1,26
67	helyiség	PVC	14,92
68	tűzcsap	PVC	0,71
69	előtér	PVC	6,96
70	helyiség	PVC	15,95
71	helyiség	PVC	20,75
72	helyiség	PVC	2,88
73	helyiség	PVC	37,34
74	helyiség	PVC	2,83
75	előtér	PVC	3,24
76	helyiség	PVC	20,42
77	helyiség	PVC	15,15
78	helyiség	PVC	15,15
79	helyiség	PVC	15,15
80	terem	PVC	42,65
81	terem	PVC	20,96
82	terem	PVC	48,79
83	terem	PVC	48,79
84	kazánház	mettlachi	62,08
	mérési korrekció		-2,00
<b>Földszint összesen:</b>			<b>1927,26</b>

Emelet			
101	lépcső	PVC	11,21
102	közlekedő	PVC	68,25
103	el.helyiség	PVC	0,71
104	ffi mosdó előtér	greslap	1,44
105	ffi wc	greslap	6,18
106	tűzcsap	PVC	0,7
107	női mosdó előtér	greslap	1,42
108	női wc	greslap	6,08
109	szertár	PVC	12,75
110	tanterem	PVC	41,53
111	tanterem	PVC	55,15
112	szertár	PVC	8,12
113	tanterem	greslap	26,94
114	tanterem	greslap	26,58
115	szertár	PVC	8,12
116	tanterem	PVC	54,7
117	tanterem	PVC	54,69
118	közlekedő	PVC	2,96
119	tanterem	PVC	54,37
120	tanterem	PVC	54,28

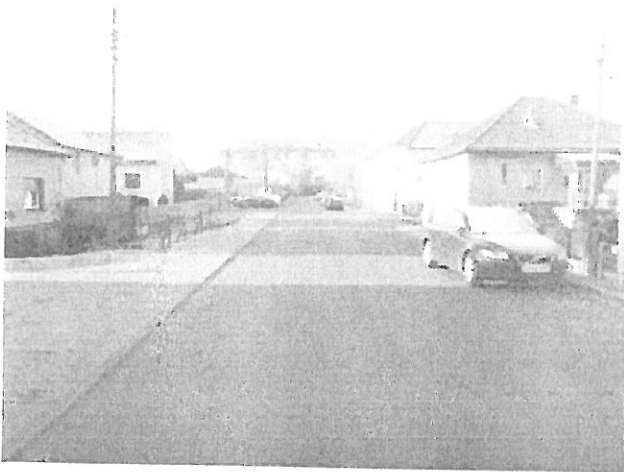
121	lépcső	PVC	11,14
122	közlekedő	PVC	68,25
123	tűzcsap	PVC	0,75
124	női mosdó előtér	greslap	1,39
125	női wc	greslap	6,2
126	el.helyiség	PVC	0,72
127	ffi mosdó előtér	greslap	1,44
128	ffi wc	greslap	6,2
129	szertár	PVC	8,12
130	tanterem	PVC	54,17
131	szertár	PVC	8,12
132	tanterem	greslap	54,35
133	tanterem	greslap	54,34
134	közlekedő	greslap	3,21
I. emelet összesen:			774,58

Összesen:	földszint	1927,26
	I. emelet	774,58
	<b>mindösszesen</b>	<b>2701,84</b>

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. ingatlan környezet



03. utcafront



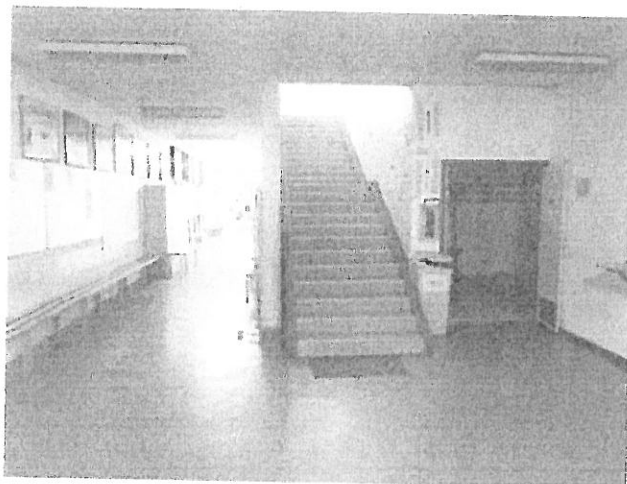
04. udvari bejárat



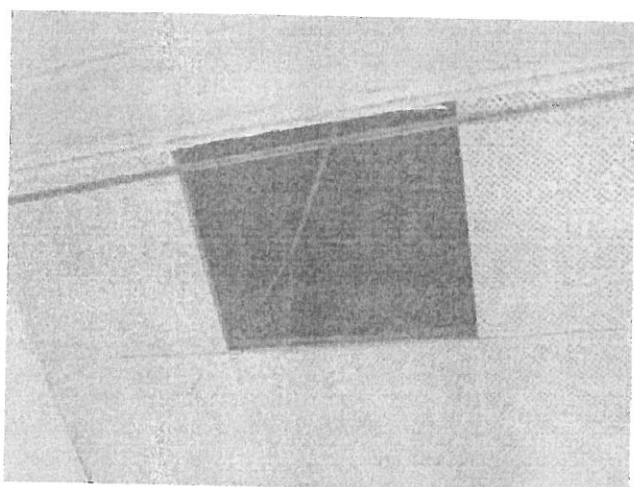
05. kazánház



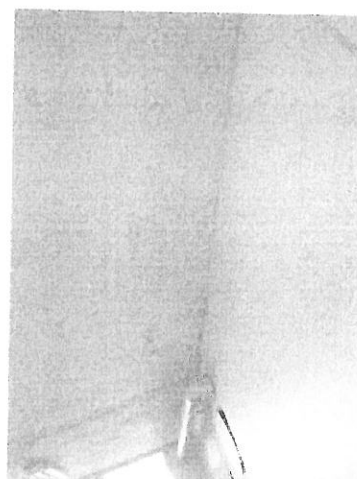
06. bejárat/porta



07. folyosó



08. hiányzó álmennyezet



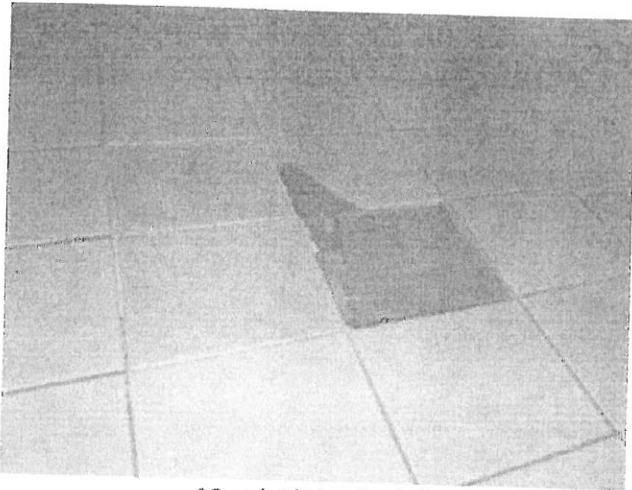
09. beázás



10. vizeshelyiség



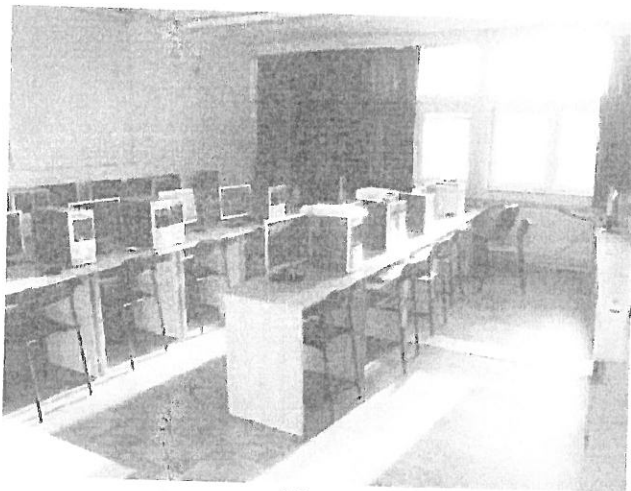
11. öltöző



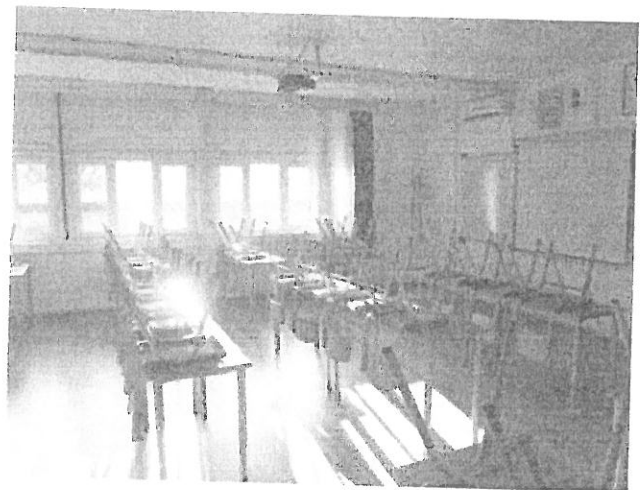
12. sérült kerámia burkolat



13. konyha



14. tanterem



15. tanterem



16. teakonyha



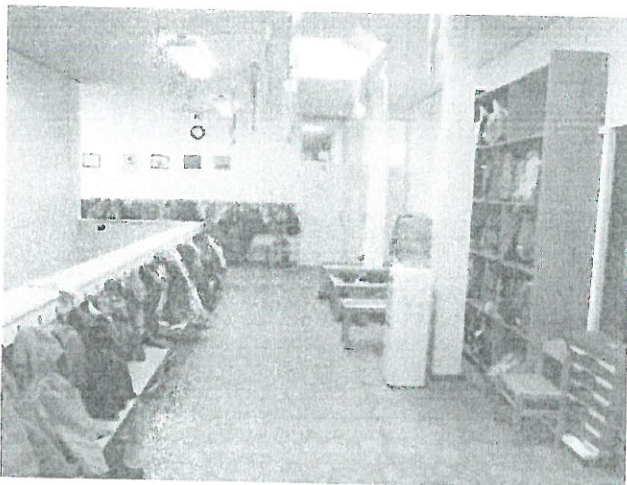
17. iroda



18. feljárt az emeletre



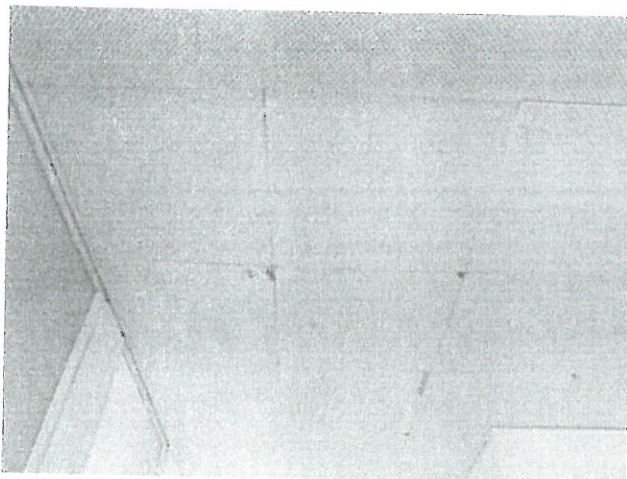
19. vízhelyiség



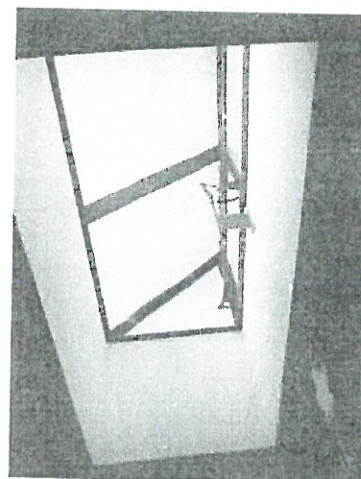
20. öltöző



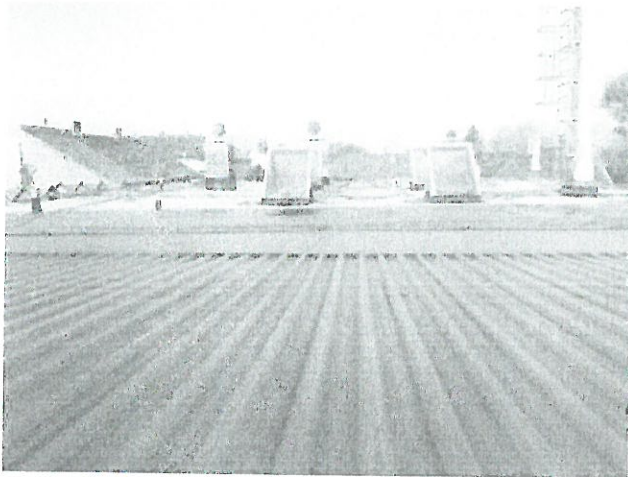
21. beázás



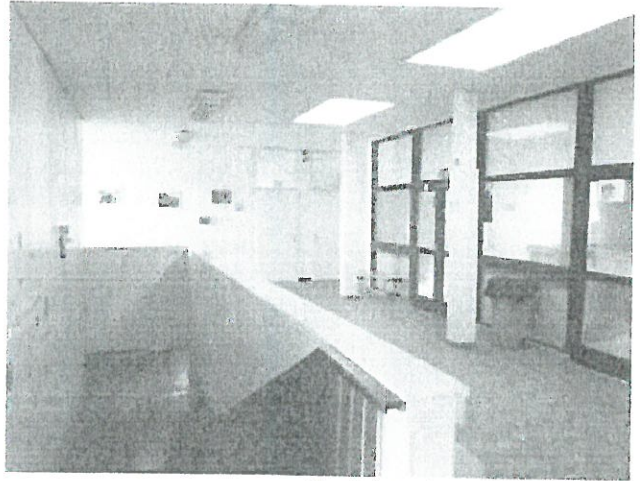
22. beázás



23. felüvilágító



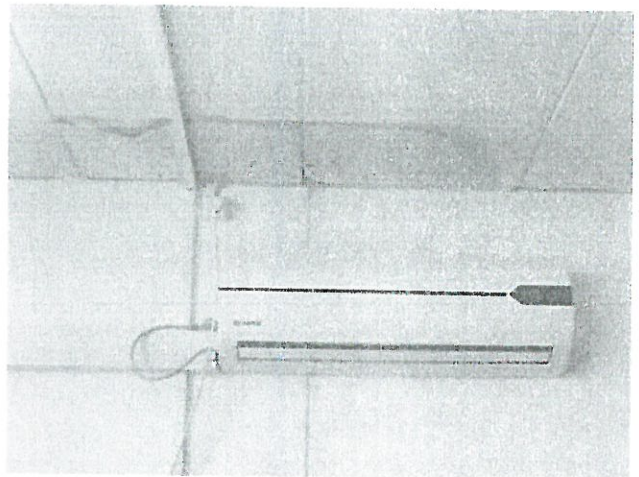
24. tető



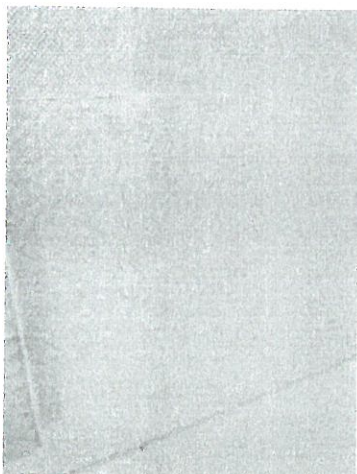
25. folyosó



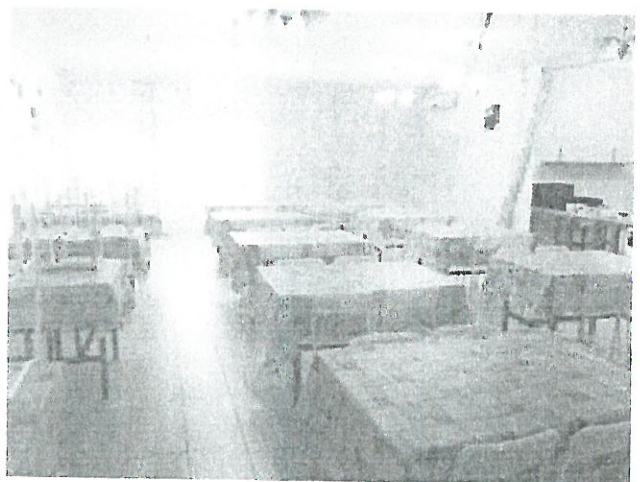
26. folyosó



27. beázás



28. beázás



29. étkező





30. tornaterem



31. világítás



32. repedezett burkolat



33. repedezett burkolat



34. feltöltött terület



35. két ingatlan közötti terület