



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, Vízisport utca 12-18. Helyrajzi
szám 170022**

szám alatti ingatlanról

Tárgy: *Értébecslési szakvélemény a 1203 Budapest, Vízisport utca 12-18. Helyrajzi szám 170022 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-Vagyoneértékelő Kft.*

1085 Budapest, József krt. 69.

Képviseli: *Lakatos Ferenc ügyvezető*

Kelt: *Budapest, 2021. március 18.*

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	x	
Övezeti besorolás	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

(AKTUALIZÁLT) 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, házsám	: Vízisport utca 12-18.
Helyrajzi szám	: 170022
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett beépített terület és csónakház
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: Pesterzsébet Önkormányzata 1/1
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 4468/24309
Értékesíthetőség	: 90-180 nap
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték megállapítása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete	: 24 309 m ²
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek	: 4 468 m²
Beépíthetőség	: 40%
Közművesítettség	: áram kiépített, egyéb más közmű telken belül

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és maradványelvű értékelés
Értékelés érvényessége	: 180 nap
Helyszíni szemle időpontja	: 2020. április 15.
Értékelés fordulónapja *	: 2021. március 16.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: 131 800 000 Ft
	azaz Egyszázharmincegymillió-nyolcszázezer Ft .

MEGÁLLAPÍTOTT FAJLAGOS M2 ÁR

Fajlagos m2 ár	: 29 500 Ft
	azaz Huszonkilencezer-ötszáz Ft .

Készült: 3 db eredeti példányban.

A megállapított piaci érték per-, teher- és igénymentes kiürített állapotra vonatkozik, kizárólag a telek résztulajdon (4468 m²) összegét tartalmazza, felépítmények nélkül, és nem tartalmazza az ÁFA összegét.

* Az aktualizált értékelés helyszíni bejárás nélkül történt, az eredeti értékbecslés 2020. 04. 15-ei fordulónappal készült.

Budapest, 2021. március 18.

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:

1203 Budapest, Vízisport utca 12-18. Helyrajzi szám 170022

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 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):	1203 Budapest, Vízisport utca 12-18.
Ingatlan címe (természetbeni):	1203 Budapest, Vízisport utca 12-18.
Helyrajzi száma:	170022
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett beépített terület és csónakház
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete:	24 309 m ²
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek:	4 468 m ²
Tulajdonviszony:	Pesterzsébet Önkormányzata 1/1
Széljegy tartalma:	Nincs.
Bejegyzett terhek és jogok:	Műemléki környezet; Helyi védettség, védett települési érték; Vezetékjog 170 m ² területre, jogosult: ELMŰ KFT; Vezetékjog 12 m ² területre, jogosult: ELMŰ KFT; Vezetékjog 1 m ² területre, jogosult: ELMŰ KFT; Földhasználati jog 170022/A 1372 m ² , 170022/B 33 m ² , 170022/C 19 m ² területű ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára, 2264 m ² területre; Helyi építészeti örökségvédelem a 37/2013 (V.10.) Fővárosi Közgyűlési rendelet alapján.

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

2020-ban az ingatlanpiac emelkedése folytatódott. Azonban a különböző szegmensek különböző módon változnak. A legjobban a lakások és az építési telkek piaca erősödött. Az idei évben kismértékű visszaesést várunk.

4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

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

A környéken található a pestszenterzsébeti sós-jódos melegvízű gyógy- és strandfürdő, ettől délre, a vízparton húzódik a csónakházak sora, amely a helyi vízi sportélet központja. Emellett 1950-es években épült háromszintes lakóházak is láthatók, valamint az újjépítésű Duna Garden Lakóparkja is.

Tömegközlekedési ellátást számos buszjárat biztosítja, melynek megállója 200-300 méteren belül találhatóak. Ezen kívül a H6-os HÉV, és vonatállomás is pár száz méteren belül helyezkedik el.

4.2.3. Az ingatlan közművesítettsége, technikai felszereltsége:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	telken belüli kiállítás
Csatorna:	telken belüli kiállítás
Vezetékes gáz közmű:	telken belüli kiállítás

4.2.4. A telek általános jellemzői

Övezeti besorolása:	egyéb:	K-Rek/4
Beépíthetősége:	40%	
Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébet, a Gubacsi híd közelében	
Beépítettség:	szabadonálló	
Tájéolás/lejtéviszonyok:	Ny-i utcafronti tájolású, sík terep	
Megközelíthetősége:	<input checked="" type="checkbox"/> Személyautó <input checked="" type="checkbox"/> Metró/HÉV <input type="checkbox"/> Komp	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz <input checked="" type="checkbox"/> Vasút Egyéb:
Kerítettség:	kerített	
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető	

4.2.5. A telek rövid leírása/az ingatlan hasznosíthatósága:

A vizsgált ingatlan Budapest XX. kerület Gubacs városrészén, a Gubacsi hídról lehajtva, a Vízisport utcában fekszik. A Tulajdoni lap szerint a telek területe 24309 m², melyből az értékelt tulajdoni hányad 4468/24309 m². A telek területén az áram kiépített, egyéb más közmű telken belül megtalálható.

Övezeti besorolása K-Rek/4, Különleges – Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület, amely maximum 40%-os beépíthetőséget tesz lehetővé, szabadonálló beépítéssel. Kialakítható legkisebb telekterület 5000 m², legnagyobb építménymagasság 9 m, szintterületi mutató 0,25, zöldfelület legkisebb mértéke 50%, terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 40%.

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 cserélné 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 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 (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 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 (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.

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, Vízisport utca 12-18. Helyrajzi szám 170022	Bp., XX., Zodony	Bp., XXI., Dunadűlő	Bp., XX., Béga utca
az ingatlan megnevezése:	telek	telek	telek	telek
telek területe (m ²)	4 468	36 614	6 409	5 936
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		732 000 000	269 000 000	150 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021	2021	2021
fajlagos alapár (Ft/m ²)		19 992	41 972	25 270
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		17 993	37 775	22 743

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	GKSZ-2/7 övezeti besorolású belterületi, raktározásra, termelésre és szolgáltatásra alkalmas fejlesztési terület. Ingatlan.com/31798382
Ingatlan 2.	Csepelen a Soroksári Duna mellett, jelenleg 4 db hrsz-on lévő egybefüggő telek. Besorolás Vi-2km-sz2 vegyes övezet. ingatlan.com/32012020
Ingatlan 3.	M5 autópálya melletti részen, kereskedelmi-szolgáltató övezet, 40%-ig beépíthető. ingatlan.com/27833489
Adatok forrása, dátuma:	ingatlan.com

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Telekadottságok:	eltérő alapterület	20%	0%	0%
Környezeti szempontok:	beépíthetőség	-5%	-5%	5%
Infrastruktúra:	meglévő közművek	0%	0%	5%
Építészeti szempontok:	eltérő övezet	0%	0%	0%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	10%	5%	15%
Építészeti szempontok:	hasznosíthatóság	10%	-5%	0%
Összes korrekció:		35%	-5%	25%
Korrigált fajlagos alapár:		24 291	35 886	28 428
Átlagár kerekítve:		29 500		
Ingatlan értéke kerekítve:		131 800 000 Ft		

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

131 800 000 Ft

azaz **Egyszázharmincegymillió-nyolcszázézer- Ft .**

Megjegyzés:

-

5.4. Maradványérték számítás kivett építési terület értékének becsléséhez

5.4.1. Adatok:

1.1.	Földterület mérete:	4 468	m ²
1.1.1	Min. telekterület a HÉSZ szerint	5 000	m ²
1.1.2	A földterületből kialakítható telkek száma	1	db
1.1.3	Egyéb terület (utak, járdák)	468	m ²
1.2.	Beépíthetőség:	40	%
1.3.	Br. szintterületi mutató:	0,60	
1.3.1	Maximális beépíthető bruttó terület:	2 681	m ²
1.4.	Számításban figyelembe vett bruttó terület:	2 681	m ²
1.5.	Nettó terület számítás:	2 234	m ²
1.6.	Értékesíthető felépítmény összesen:	2 234	m ²
1.7.	Értékesíthető felépítmény becsült fajlagos értéke:	570 000	Ft/m ²

5.4.2. Bevételek:

2.1.	Értékesíthető felépítmény értéke:	1 273 380 000	Ft
Bevételek összesen:		1 273 380 000	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:				
			365 000	Ft/m ²
- alapterület:				
			2 681	m ²
a.	Építési költség:		978 492 000	Ft
b.	Szakértői, tervezői költség:	1,5%	14 677 380	Ft
c.	Infrastruktúra (pl. út, járda, kerítés):		16 380 000	Ft
3.2.	d.	Közműfejlesztés:	400 000	Ft
Egyéb költségek				
a.	Menedzsment költsége:	1,0%	9 784 920	Ft
b.	Finanszírozás költsége:	4,0%	39 139 680	Ft
c.	Tartalékképzés:	3,0%	29 354 760	Ft
3.3.	d.	Elvárt nyereség:	58 709 520	Ft

Költségek összesen:		1 146 938 260	Ft
Földterület becsült érték (összes bevétel-összes költség kerekítve):		126 400 000	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.