



**INTEGRIT-XX. Városüzemeltetési Kft.**

H-1205 Budapest, Jókai Mór u. 89.

Telefon: (06-1) 287-8521

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

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

## *Értébecslési szakvélemény*

a

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

szám alatti ingatlanról

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

**Megbízó:** *Budapest Főváros, XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat*

**Címe:** *1201 Budapest, Kossuth tér 1.*

**Képviseli:** *Kernné Dr. Kulcsár Dóra Városgazdálkodási Osztályvezető*

**Megbízott:** *INTEGRIT-XX.Városüzemeltetési-, Szervező-, Fejlesztő- és Szolgáltató Kft.*

**Címe:** *1205 Budapest, Jókai Mór utca 89.*

**Adószám:** *10240290-2-43*

**Cégszám:** *01-09-061468*

**Képviseli:** *Potoczky Attila ügyvezető*

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

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

**Képviseli:** *Lakatos Ferenc ügyvezető*

**Kelt:** *Budapest, 2021. november 16.*

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

## MELLÉKLETEK

### Dokumentumok

---

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Térképkivonat fénymásolata		
Alaprajz/tervek		
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Változási vázrajz	x	
Költségvetés (tervezett munkákról)		
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY****MEGBÍZÓ**

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

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (ir. szám, város, kerület)	: 1204 Budapest
Utca, házszám	: Tátra tér 1.
Hrsz:	: 172506
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett általános iskola és transzformátorház
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: üres, használaton kívüli iskola

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: XX. KER: ÖNKORMÁNYZAT 1/1
Forgalomképesség értékelése	: korlátozottan forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékesíthetőség	: 360 napon túli
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték, minimális bérleti díj megállapítása

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

A telek mérete	: 5 961 m <sup>2</sup> - az értékelt terület 3 960 m <sup>2</sup>
Épületek redukált hasznos alapterülete	: 2 005 m <sup>2</sup>
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Közművesítettség	: víz, villany, csatorna, gáz

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere:	: hozam és költségalapú módszer
Helyszíni szemle időpontja:	: 2021. november 12.
Értékelés fordulónapja:	: 2021. november 12.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: <b>319 600 000 Ft</b>
	azaz <b>Háromszáztizenkilencmillió-hatszázezer Ft .</b>

**MEGÁLLAPÍTOTT BÉRLETI DÍJ A PIACI ÉRTÉKBŐL**

Az ingatlan piaci-bérleti díja	: <b>2 131 000 Ft</b>
	<b>Kettőmillió-egyszázharmincegyezer Ft .</b>
Az minimális piaci bérleti díja	: <b>1 598 000 Ft</b>
	azaz <b>Egymillió-ötszázkilencvennyolcezer 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.**

Budapest, 2021. november 16.

**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, Tátra tér 1. Hrsz: 172506**

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

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

## 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők: Megbízó képviselője, ingatlanvagyon-értékelő

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

## 4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1204 Budapest, Tátra tér 1.
Ingatlan címe (természetbeni):	1204 Budapest, Tátra tér 1.
Helyrajzi száma:	172506
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett általános iskola és transzformátorház
Jelenlegi hasznosítása:	üres, használaton kívüli iskola
Tulajdoni lap szerinti telek mérete :	5 961 m <sup>2</sup>
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek:	3 960 m <sup>2*</sup>
Tulajdonviszony:	XX. KER: ÖNKORMÁNYZAT 1/1

Széljegy tartalma: -

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

### Megjegyzés:

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

\*A csatolt Felmérési vázrajz szerint 2001 m<sup>2</sup> terület kiszabályzásra kerül a jelenlegi 5961 m<sup>2</sup> területből. Az iskolához tartozó telek 3960 m<sup>2</sup>-re csökken, az értékbecslésben ezzel a telekterülettel számoltunk.

## 4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

### 4.2.1. Az ingatlanpiac rövid ismertetése

2021-ben az ingatlanpiac emelkedése folytatódik. Azonban a különböző szegmensek különböző módon változtak. A legjobban a lakások és az építési telkek piaca erősödött.

### 4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

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

Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 300 méteren belül elérhetőek.

### 4.2.3. Az ingatlan közművesítettsége, technikai felszereltsége:

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

### 4.2.4. A telek általános jellemzői

Övezeti besorolása:	egyéb:	Vt-H/Lk1
Beépíthetősége:	40%	
Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébet középső részén	
Beépítettség:	szabadonálló	
Tájolás/lejtésviszonyok:	ÉNy-i utcafronti tájolású, sík terep	
Megközelíthetősége:	<input checked="" type="checkbox"/> Személyautó <input type="checkbox"/> Metró/HÉV <input type="checkbox"/> Komp	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz <input type="checkbox"/> Vasút Egyéb:
		<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 szabályos téglalap alakzatú, a Tátra téri Piac és a Tátra téri játszótér által határolt terület. Az iskola főbejárata a játszótér felől kiépített, amely jelenleg le van zárva. Az épület utcafronton álló. A telek területe körbe kerített, beton alapzaton álló fémpofil kerítéssel. A telek részben füvesített, az udvari rész betonburkolatú, valamint salakpályás, jelenleg kissé elhanyagolt.

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

#### Hasznosíthatóság:

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

#### 4.2.6. A felépítmény általános leírása

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

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

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

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

#### Az épület műszaki jellemzői:

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

#### A belső terek műszaki jellemzői:

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

## 4.3. Helyiségkimutatás

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

**Megjegyzés:**

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

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

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

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

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

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó 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.  
 $3,25\%+1,0-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,75-7,5 \%, \text{ egyéb: } 7,25-9,5\%. (2021. IV. n.év)$
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 értékéből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl.a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre. Lakóingatlanok esetében ez a módszer fejezi ki a legkevésbé tényleges piaci viszonyokat.

**Értékmeghatározás költségalapú módszerrel**

Telek értékének számítása:

Értékmódosító tényezők megnevezései	Értékelt ingatlan	Összehasonlító telekingatlan 1.	Összehasonlító telekingatlan 2.	Összehasonlító telekingatlan 3.
az ingatlan címe:	1204 Budapest, Tátra tér 1. Hrsz:	Bp., XX. ker Kinizsi utca	Bp., XX. Ker Nagykőrösi út	Bp., XX. ker Damjanich
telekingatlan területe (m <sup>2</sup> )	3 960	1 042	9 387	1 100
kínálat <b>K</b> / tényl.adásvétel <b>T</b>		<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		69 500 000	416 840 000	65 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021	2021	2021
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		66 699	44 406	59 091
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>60 029</b>	<b>39 965</b>	<b>53 182</b>

Összehasonlításhoz vett adatok rövid leírása:

1. adat:	Lakóövezeti, 30%-ig beépíthető telek, 30 m <sup>2</sup> -es jó állapotú házzal, összközműves területen. Ingatlan.com/32557735
2. adat:	M5 autópálya felhajtójánál, 9.387 nm-es ipari telek eladó. Víz-villany a telken kereskedelmi-szolgáltató övezet. (ingatlan.com/32275793)
3. adat:	Lakóövezeti 30%-ig beépíthető telek, a telek összközműves, jelenleg egy bontandó felépítmény áll rajta. (ingatlan.com/32356777)

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
meglévő közművek	0%	5%	0%
eltérő méret	-10%	15%	-10%
elhelyezkedés	-5%	5%	-5%
beépíthetőség	10%	10%	10%
funkcióváltásra való alkalmasság	-5%	-5%	-5%
bontandó/meglévő épület	-5%	0%	5%
<b>Összes korrekció:</b>	<b>-15%</b>	<b>30%</b>	<b>-5%</b>
Korrigált fajlagos alapár:	51 024	51 955	50 523
<b>Átlagár kerekítve:</b>	<b>51 200</b>		
<b>Telekingatlan értéke kerekítve:</b>	<b>202 800 000 Ft</b>		

Épület értékének számítása:

Felépítmény(ek)	nettó területe [m <sup>2</sup> ]	építési ktg nettó területre [Ft/m <sup>2</sup> ]	avulások			pótlási érték
			fizikai	erkölcsi	külső piaci	
<b>főépület földszint</b>	1 257,3	275 000 Ft	40%	20%	20%	69 151 500 Ft
<b>főépület emelet</b>	656,7	275 000 Ft	40%	20%	20%	36 120 700 Ft
<b>pince</b>	304	190 000 Ft	40%	20%	20%	11 559 220 Ft
<b>Épület értéke összesen kerekítve:</b>	<b>2 218</b>					<b>116 800 000 Ft</b>

Az ingatlan költségalapú módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**319 600 000 Ft**azaz **Háromszáztizenkilencmillió-hatszázezer- Ft .**

Megjegyzés:

**Az építési költségek a költségbecslési segédlet adatai alapján kerültek meghatározásra.**

### 5.3.3. Éves 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 bére adni. Leginkább ellenőrző módszerre alkalmas, ahol ellenőrizhető hogy megtérül-e a befektetett összeg, egy adott hozamelvárás mellett, ha ismerjük a piaci értéket.

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.

Hozamszámítás	Mértéke	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m <sup>2</sup> ):	2 005	
Becsült piaci érték		319 600 000 Ft
<b>Költségek:</b>		
Kétéves Államkötvény átlag hozama:	3,25%	10 387 000 Ft
<u>Kockázati felárok:</u>		
Ingatlan piaci kockázat:	1,50%	4 794 000 Ft
Likviditási kockázatok:	2,00%	6 392 000 Ft
Szektorális kockázat:	1,25%	3 995 000 Ft
<b>Eredmény:</b>		
Tőkésítési kamatláb (%)	8,00%	
<b>Éves bérleti díj:</b>		25 568 000 Ft
<b>Havi bérleti díj:</b>		2 131 000 Ft
<b>Minimális havi bérleti díj (75%):</b>		<b>1 598 000 Ft</b>

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

**1 598 000 Ft**

azaz **Egymillió-ötszázkilencvennyolcezer- Ft .**

Megjegyzés:

Fő számítási módszer a piaci értékből levezetve. Ez az az összeg, amiért a tulajdonosnak várhatóan megtérül a befektetése, az adott hozamelvárás mellett. A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket. A megállapított bérleti díj áfa nélküli nettó összeg.

## 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> )	2 005	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)		2021	2021	2021
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%	-5%	0%
funkcióváltásra való alkalmasság	-10%	-10%	-10%
eltérő műszaki állapot	-15%	-15%	-5%
<b>Összes korrekció:</b>	<b>-30%</b>	<b>-30%</b>	<b>-15%</b>
Korrigált fajlagos alapár:	1 327	1 698	1 530
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>	<b>1 520</b>		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m2):	2 005	
Használat szempontjából hasznos telek (m2):	2 000	
<b>Bevételek:</b>		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	1 520	
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint (telek):	250	
Kihasználtság:	75%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		31 928 400 Ft
<b>Költségek:</b>		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	10%	3 192 840 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	5%	1 596 420 Ft
Felújítási költség alap az éves bevételből (%)	10%	3 192 840 Ft
Egyéb költségek (%)		0 Ft
Költségek összesen:		7 982 100 Ft
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		23 946 300 Ft
Tőkésítési ráta (%)	8,0%	
Tőkésített érték:		299 328 750 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**299 300 000 Ft**

azaz **Kettőszázkilencvenkilencmillió-háromszázezer- Ft .**

Megjegyzés:

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

## 6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

### 6.1. Módszerek indoklása

Hasonló ingatlanok piaci kínálatban nem szerepelnek, ezért a piaci összehasonlító elemzést nem lehetett elvégezni. A korlátozottan forgalomképes ingatlanok értékbecslését költségalapú módszerrel lehet leginkább meghatározni. A hozamalapú módszer jellemzően alulértékelést eredményez, feltételeztük, hogy a kihasználatlan telekrész felszíni tárolásra alkalmas. A hasznosítás, vagy átalakítás jelentős költségeket igényelne, ezért ezt a módszert ellenőrző módszerként alkalmaztuk, a végső érték meghatározásánál nem vettük figyelembe.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	fő módszer	319 600 000 Ft	100%	319 600 000 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	299 300 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>				<b>319 600 000 Ft</b>

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**319 600 000 Ft**

azaz **Háromszáztizenkilencmillió-hatszáz ezer - Ft .**

## 7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

2/ az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagy jogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdon jog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;

3/ az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;

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

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

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

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

8/ az értékelés effektív időpontjától eltelt idő, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;