



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

Értékbecslési szakvélemény

a

***1203 Budapest, Vízisport utca 12-18. Hrsz:
170022***

számú ingatlanon lévő
I. Csónakház-ról

Tárgy: *Értékbecslési szakvélemény a 1203 Budapest, Vízisport utca 12-18. Hrsz: 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*

Céj.szám: *01-09-061468*

Képviseli: *Potoczky Attila ügyvezető*

Készítette: *CPR-Vagyoneértékelő Kft.*

1085 Budapest, József krt. 69.

Képviseli: *Lakatos Ferenc ügyvezető*

Kelt: *Budapest, 2022. január 3.*

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	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Változási vázrajz		
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)	: 1203 Budapest
Utca, házszám	: Vízisport utca 12-18.
Hrsz:	: 170022
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett beépített terület és csónakház (1-es Csónakház)
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: I. Csónakház

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: Pesterzsébet Önkormányzata 1/1
Forgalomképesség értékelése	: korlátozottan forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékesíthetőség	: 360 napon túli
Értékelés célja	: piaci-bérleti díj megállapítása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

A telek mérete	: 24 309 m ² , a telek értékkel nem számoltunk
Épületek redukált hasznos alapterülete	: 1 150 m ²
Belső műszaki állapot	: jó
Közművesítettség	: víz, villany, csatorna, gáz

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: hozam és költségalapú módszer
Helyszíni szemle időpontja:	: 2021. december 29.
Értékelés fordulónapja:	: 2021. december 29.

MEGÁLLAPÍTOTT BÉRLETI DÍJ A PIACI ÉRTÉKBŐL (HAVI)

Az ingatlan piaci-bérleti díja	: 1 502 000 Ft
	Egymillió-ötszázkettőezer- Ft .
A minimális piaci bérleti díja (70%)	: 1 051 000 Ft
	azaz Egymillió-ötvenegyezer- Ft .

Készült: 3 db eredeti példányban.

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

A jelenleg megállapított értékek - a megbízás alapján - csak és kizárólag az 1-es számú Csónakházra vonatkoznak és nem számolnak a telek értékével.

Budapest, 2022. január 3.

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

1. ELŐZMÉNY

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

1203 Budapest, Vízisport utca 12-18. Hrsz: 170022

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, a Megbízó tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci bérleti és minimális bérleti díjának ismerete miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi 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 értékbecsítő tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

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

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE**4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása**

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1203 Budapest, 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 (1-es Csónakház)
Jelenlegi hasznosítása:	I. Csónakház
Tulajdoni lap szerinti telek mérete :	24 309 m ²
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek:	24 309 m ² *
Tulajdonviszony:	Pesterzsébet Önkormányzata 1/1
Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Bejegyzett terhek és jogok:	<ul style="list-style-type: none"> • Műemléki környezet, Fővárosi Közgyűlés 22/2000. (V.18.) sz. rendelete alapján. • Helyi védettség, védett települési érték - Fővárosi Közgyűlés és 28/2002. (V.28.) sz. rendelete alapján. • Vezetékjog 170 m² területre, jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. • Vezetékjog 12 m² területre, jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. • Vezetékjog 1 m² területre, jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. • Földhasználati jog 170022/A 1372 m², 170022/B 33 m², 170022/C 19 m² területű ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára, 2264 m² 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

2021-ben az ingatlanpiac emelkedése folytatódik. Azonban a különböző szegmensek különböző módon változtak. A legjobban a lakások piaca erősödött. A beruházások szintje csökkenést mutat.

4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest főváros XX. kerület Pesterzsébet dunaparti részén, Gubacs városrészen, a Vízisport utcában fekszik. Az ingatlan vízparti, területén az 1900-as években épült sporttelep, kabinok és csónakházak állnak. Bejárat a Vízisport utca felől. Környezetében jellemzően sportlétesítmények, hotel áll, valamint a Mediterrán lakópark.

Tömegközlekedési ellátást a BKV buszok és a HÉV biztosítanak a megállók 200-500 méterre elérhető.

Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 500 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:	K-Rek/4
Beépíthetősége:	40%	
Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébet, Gubacs városrész, Gubacsi híd közelében	
Beépítettség:	szabadonálló	
Tájolás/lejtésviszonyok:	K-i utcafronti tájolású, közel sík terep	
Megközelíthetősége:	<input checked="" type="checkbox"/> Személyautó <input checked="" type="checkbox"/> Metró/HÉV <input type="checkbox"/> Komp	<input 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 telek közel szabályos téglalap alakzatú, a Duna-part és a Vízisport utca által határolt terület. A telek gondozott, területén sportpálya, játszótér, csónakházak és üdülő funkciójú épületek láthatóak.

A vizsgált ingatlan a 1-es Csónakház, melyhez a megbízás szerint telekrész nem tartozik!

Hasznosíthatóság:

Kialakításánál és nyilvántartásánál fogva szabadidős, sport, vagy vendéglátó funkcióra alkalmas.

4.2.6. A felépítmény általános leírása

A vizsgált felépítmény helyi védelem alatt áll, amely eredetileg kb. 1920-ban épült, vegyes szerkezet, melyet 2019-ben az eredeti állapotához képest teljesen átépítettek. Az átépítés 2 éve készült el, a védett épületrész a téglából készült Duna felőli rész maradt meg, illetve került felújításra. A mögötte lévő csónakház a vörösfenyő tartószerkezetig visszabontásra került, majd javítás és a szükséges cserék után újraépült. A csónakház vasalt sávalapozásra került, és új fa pillérváz, fa szerkezetű épület került kialakításra. Az épületben látható fűtés nincs kialakítva, így feltehetően csak idényszerű jelleggel használható. A meleg-víz ellátását helyi villanybojlerek szolgáltatják.

A helyszíni szemlén tapasztaltak alapján elmondható, hogy az épület a jelenlegi kialakítás mellett - sok kicsi helyiségre tagolt, melyekhez funkció nehezen rendelhető - korlátozottan hasznosítható.

A világítás, tűzjelző, padlófűtés előkészítés, biztonsági kamerarendszer kiépítésre került. A burkolatok, felületképzések, elkészültek. A Duna felőli téglatorony körüli terasz burkolat (laminált parketta) felázott, nem oda való. A fa szerkezetű nyílászárók és küszöb elemek egy része vetemedett, ezek kezelése-karbantartása szükséges.

Összességében településen belül jó elhelyezkedésű, jó műszaki állapotban lévő épület.

Az épület műszaki jellemzői:

Épület építési éve:	kb. 1920/2019
Épület szintbeli kialakítása:	földszint, emelet
Alapozás:	sávalapozás: beton-, vagy vasbetonalap
Szigetelés:	falazat és padozat alatti bitumenes szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	favázis könnyűszerkezetes technológia
Vízszintes teherhordó szerkezet:	fafödém: csapos-, vagy borított gerendás
Tetőszerkezete:	faszerkezetű nyeregtető
Tetőfedés:	fémlemez fedés
Épület homlokzata:	hőszigetelt Dryvit rendszer színezve
Épület fizikai állapota:	jó
Felújítás éve:	2019
Felújítás tárgya:	teljes átépítés

A belső terek műszaki jellemzői:

Belső terek felületképzése:	festett, csempe
Belső terek burkolata:	simított beton, kerámia, műgyanta, pvc
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe
Vizes helyiségek burkolata:	kerámia
Külső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső tér fizikai állapota:	jó
Fűtési rendszere:	egyéb:
Melegvíz biztosítása:	villanybojler
Funkció:	vegyes (jelenleg használaton kívül)
Belmagasság (átlag):	földszint 2,6 m, emelet 2,4 m
Felújítás éve:	2019
Felújítás tárgya:	teljes átépítés

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Redukált terület [m ²]
Földszint				
helyiségek	pvc, kerámia, g.gres,fa burkolat, hajópadló, pvc sportpadló, beton	901,25		891,75
Összesen (kerekítve):		901,30		891,75
Emelet				
helyiségek	pvc, granitogres, pvc, deszka, hajópadló, gres laburk.	302,54		257,88
Összesen (kerekítve):		302,54		257,88
Összesen:		1 203,84		1 149,63
Alapterületek összesen (kerekítve):				1 150,00

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	1 150,00
--	-----------------

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 értékelésénél 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-infláció. 3,5%+2,5-8,5%+1,5%+1,5%-5% = lakások: 4,0-6,0 %, egyéb: 6,0-10,0%.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

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

5.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) módszer

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

A módszer fő lépései:

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

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

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

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

Értékmeghatározás költségalapú módszerrelÉpület értékének számítása:

Az épületek és építmények értékmeghatározásához felhasználtuk az Építési Költségbecslési Segédlet 2021-es kiadását. A fajlagos építési költségek a műszaki kivitelezés és anyaghasználat figyelembe vétele mellett kerültek kialakításra.

Felépítmény(ek)	nettó területe [m2]	építési ktg nettó területre [Ft/m2]	avulások			pótlási érték
			fizikai	erkölcsi	külső piaci	
Földszint	891,8	275 000 Ft	5%	10%	10%	183 923 438 Ft
Emelet	257,9	275 000 Ft	5%	10%	10%	53 187 750 Ft
Épület értéke összesen kerekítve:	1 150					237 100 000 Ft

Az ingatlan költségalapú módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

237 100 000 Ft

azaz **Kettőszázharminchétmillió-egyszázezer- Ft .**

Megjegyzés:

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

**Havi bérleti díj megállapítás a becsült piaci értékéből
(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):	1 150	
Becsült piaci érték		237 100 000 Ft
Költségek:		
2 éves Államkötvény átlag hozama:	2,50%	5 927 500 Ft
Ingatlan piaci kockázata (lokáció, övezet, stb.):	2,50%	5 927 500 Ft
Likviditási kockázatok:	3,50%	8 298 500 Ft
Szektorális kockázat (funkció, hasznosíthatóság):	3,00%	7 113 000 Ft
Infláció (maginfláció 2021 MNB):	-3,90%	-9 246 900 Ft
Eredmény:		
Tőkésítési kamatláb (%)	7,60%	
Éves bérleti díj:		18 019 600 Ft
Havi bérleti díj:		1 501 633 Ft

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

1 502 000 Ft

azaz **Egymillió-ötszázkettőezer- 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 ²)	1 150	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 ² /hó)		2 106	2 695	2 000
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m ² /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%
Összes korrekció:	-15%	-30%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:	1 611	1 698	1 620
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó)	1 640		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	1 150	<i>főfunkció: bérleti díj 100%</i>
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint (Ft/m ²):	1 640	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		22 632 000 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	10%	2 263 200 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	5%	1 131 600 Ft
Felújítási költség alap az éves bevételből (%)	10%	2 263 200 Ft
Egyéb költségek (%)		0 Ft
Költségek összesen:		5 658 000 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		16 974 000 Ft
Tőkésítési ráta (%)	8,0%	
Tőkésített érték:		212 175 000 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

212 200 000 Ftazaz **Kettőszáztizenkettőmillió-kettőszázezer- 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 feladat szerint a havi bérleti díjat kellett meghatározni, melyet a költségértékből vezettünk le, az ún. fordított hozam módszerrel. 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	237 100 000 Ft	100%	237 100 000 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	212 200 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				237 100 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

237 100 000 Ft

azaz **Kettőszázharminchétmillió-egyszázezer- Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- 1/ a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készülségben és állapotban;
- 2/ az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- 3/ az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- 4/ az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető 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;

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/609493/2021

2021.12.20

BUDAPEST XX.KER.

Szektor : 15

Beltérület 170022 helyrajzi szám

1203 BUDAPEST XX.KER. Vízisport utca 12-18.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m²

kat.t.jöv.

k.fill.

alosztály adatok

ter. kat.jöv

ha m² k.fill

- Kivett beépített terület és csónakház

0

2.4309

0,00

1. bejegyző határozat: 101963/1/2002/02.03.28

Műemléki környezet

- Fővárosi Közgyűlés 22/2000. (V.18.) sz. rendelete alapján.

2. bejegyző határozat: 196240/1/2002/02.07.17

helyi védettség, védett települési érték - Fővárosi Közgyűlés 29/2002. (V.28.) sz. rendelete alapján.

II.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 121432/1/2002/98.11.06

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: FESZTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Koszuth L. tér 1.

III.RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 90270/1/2011/10.09.09

Vezeték jog

170 m² területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 107524/2/2011/11.06.20

Vezeték jog

12 m² területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 60072/4/2012/12.02.03

Vezeték jog

1 m² területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

: tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulaj

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/609493/2021

2021.12.20

BUDAPEST XX.KER.

Szektor : 15

Belterület 170022 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R E S Z

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 89596/3/2012/12.03.20

Földhasználati jog 170022/A 1372 m², 170022/B 33m², 170022/C 19m² területű ingatlanok
mindenkori tulajdonosai javára, 2264 m² területre.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 79272/2/2014/14.03.28

Helyi építészeti örökségvédelem a 37/2013. (V.10.) Fővárosi Közgyűlési rendelet alapján.

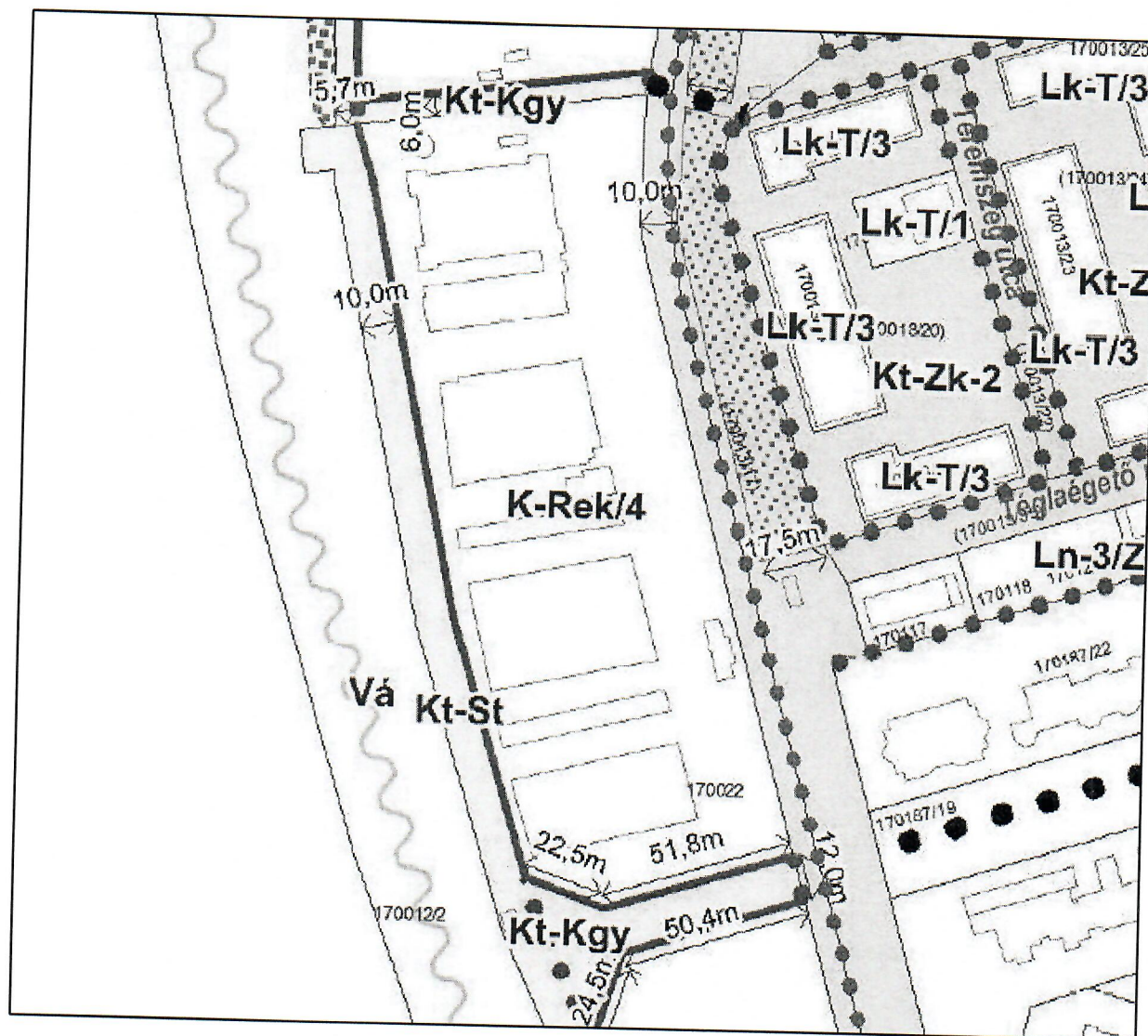
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

10m lap

nyitó erővel nem rendelkezik

ÖVEZETI TÉRKÉP, LEÍRÁS ÉS HATÁRÉRTÉKEK



XVI. FEJEZET
KÜLÖNLEGES TERÜLET

41. Különleges - Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)

46. § (1) A területen elhelyezhető rendeltetések:

- a) fedett és szabadtéri sportépítmények,
- b) sportépítmények kiszolgáló létesítményei,
- c) szálláshely-szolgáltató építmények – a K-Rek/1 jelű építési övezet kivételével,
- d) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelem, szolgáltatás és vendéglátás építményei,
- e) ⁶⁷ főépítményen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás,
- f) a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmények.

(2) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 14. pontja tartalmazza.

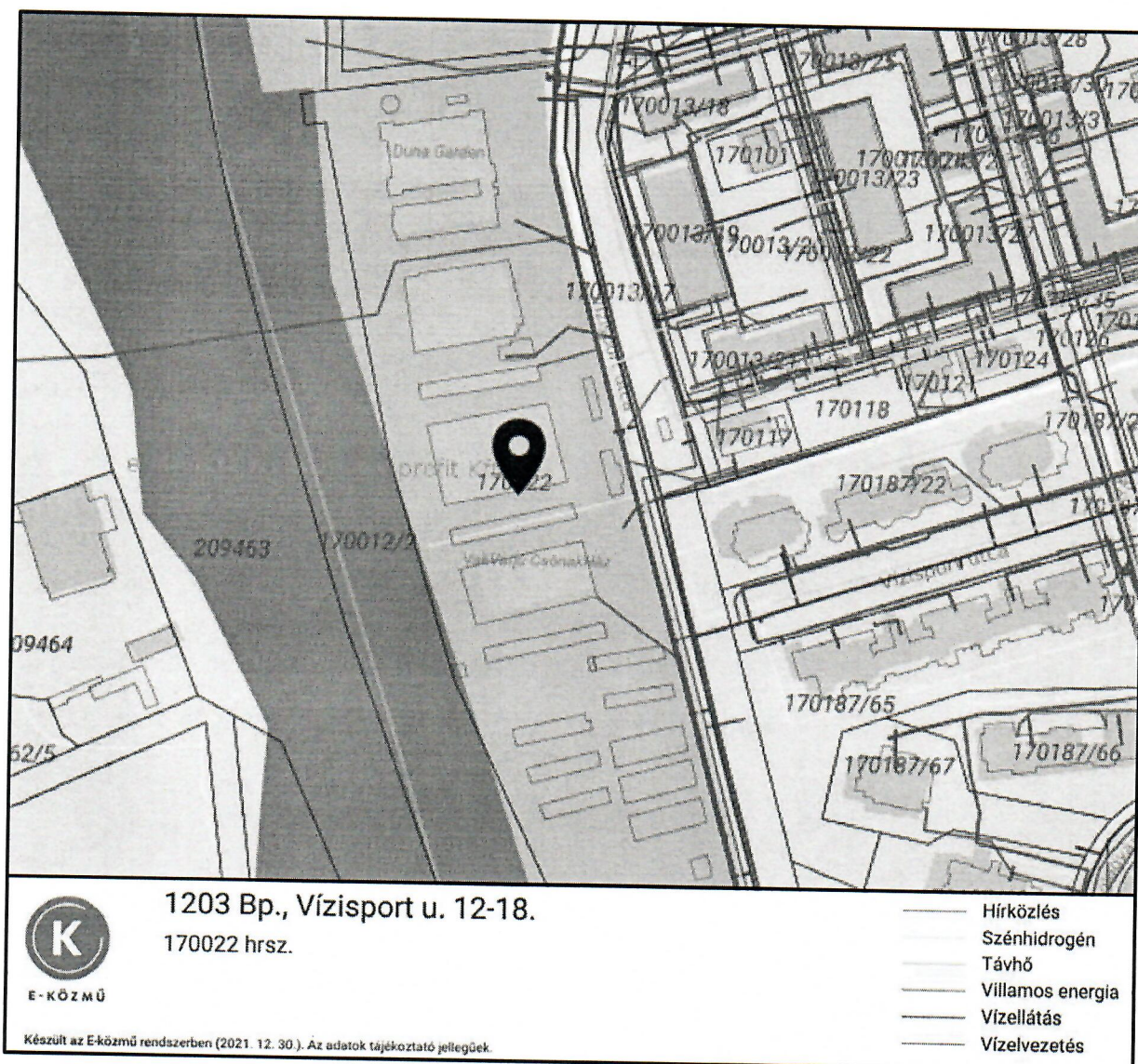
(3)⁶⁸ A tulajdonos és személyzet számára, telkenként legfeljebb 2 db lakó rendeltetési egység létesíthető.”

14. Különleges - Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)

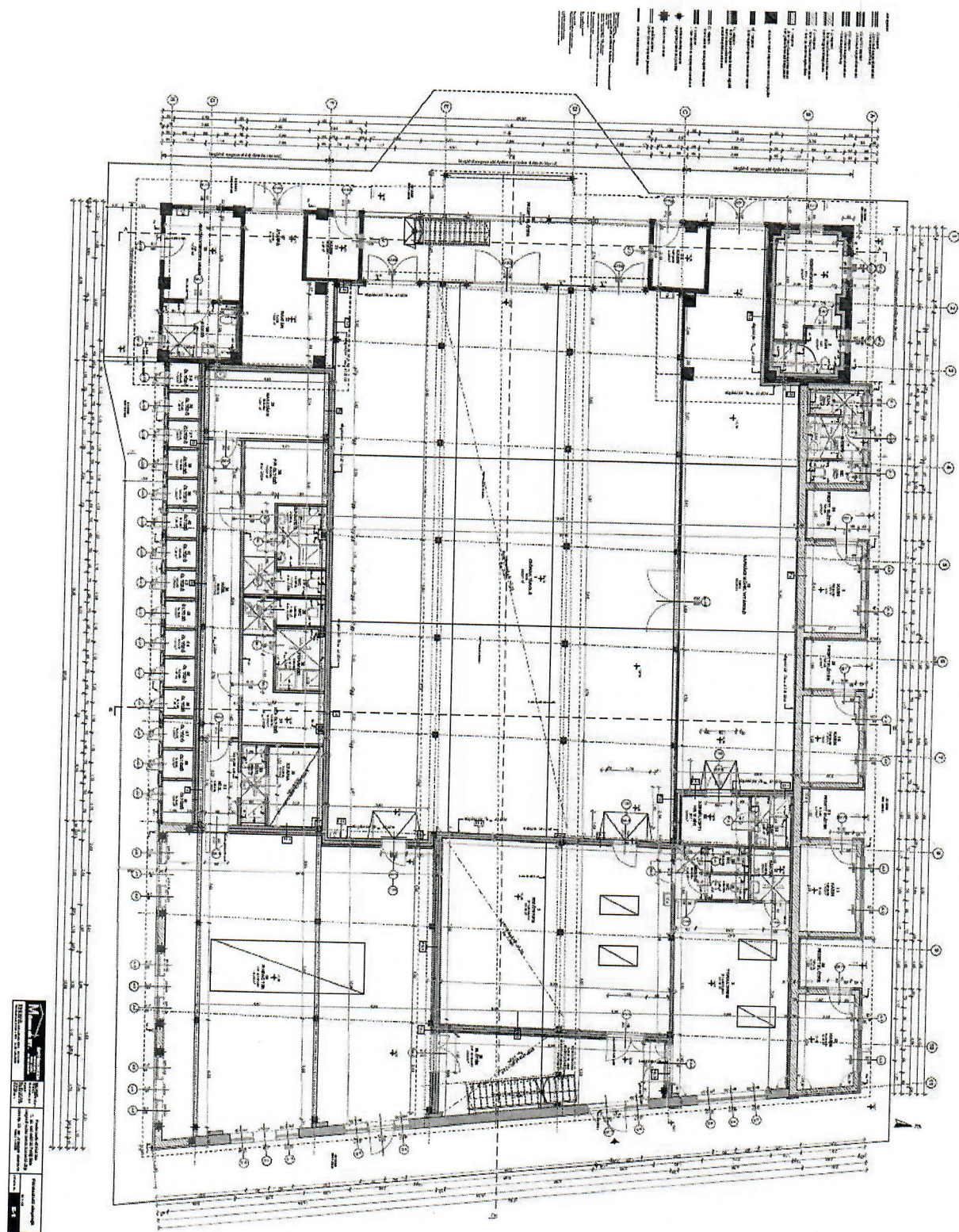
Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
K-Rek/1	10000	szabadonálló	20	3,5	9,0	60	40	0,4	0,25
K-Rek/2	20000	szabadonálló	20	6,0	15,0	30*	20	0,5	0,25
K-Rek/3	4000	szabadonálló	35	6,0	19,0	20*	35	0,8	0,25
K-Rek/4	5000	szabadonálló	40	3,0	9,0	50	40	0,6	0,25

* BPD/010/0034-10/2015 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

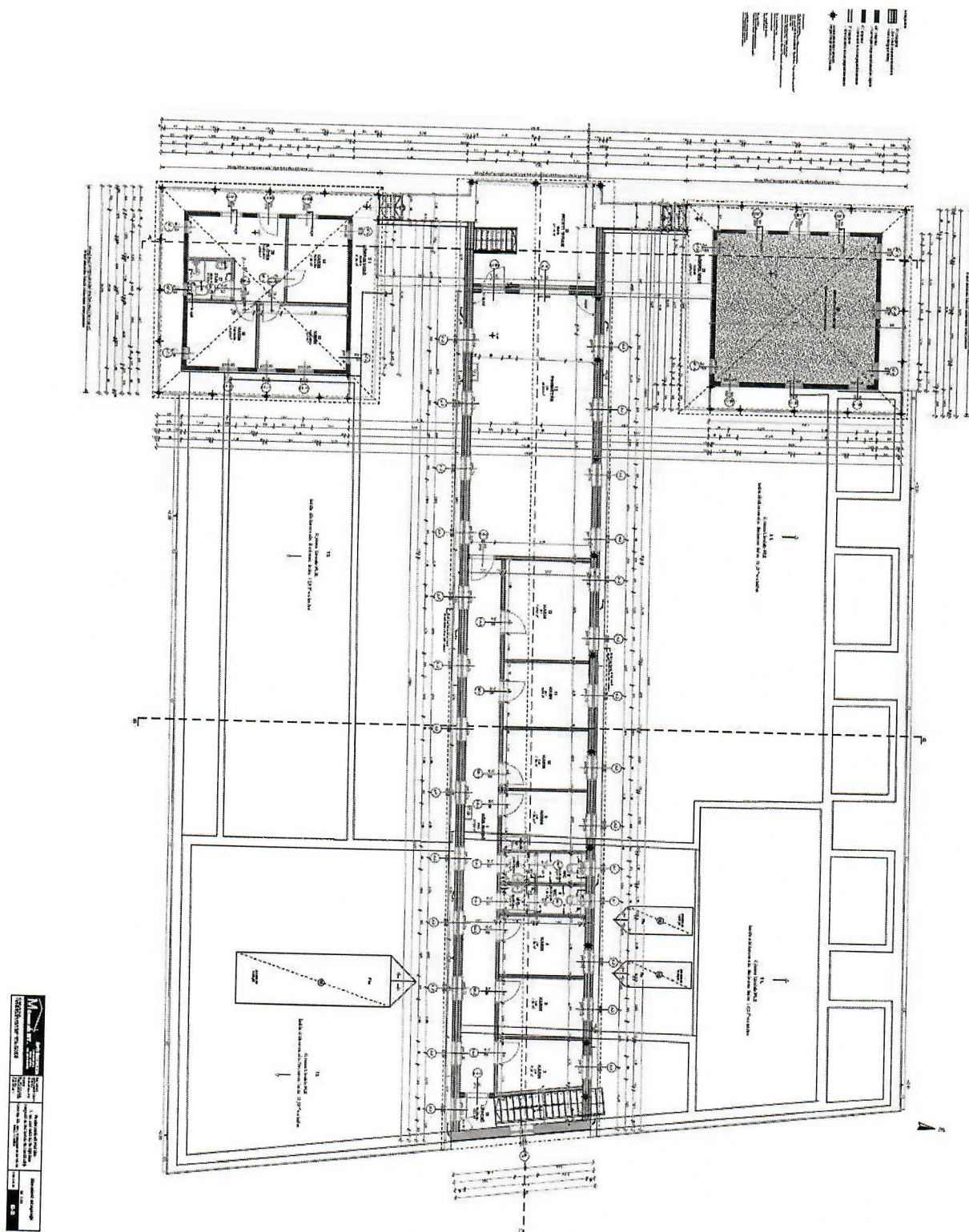
KÖZMŰTÉRKÉP



ALAPRAJZ (Földszint)



ALAPRAJZ (Emelet)



HELYISÉGLISTA

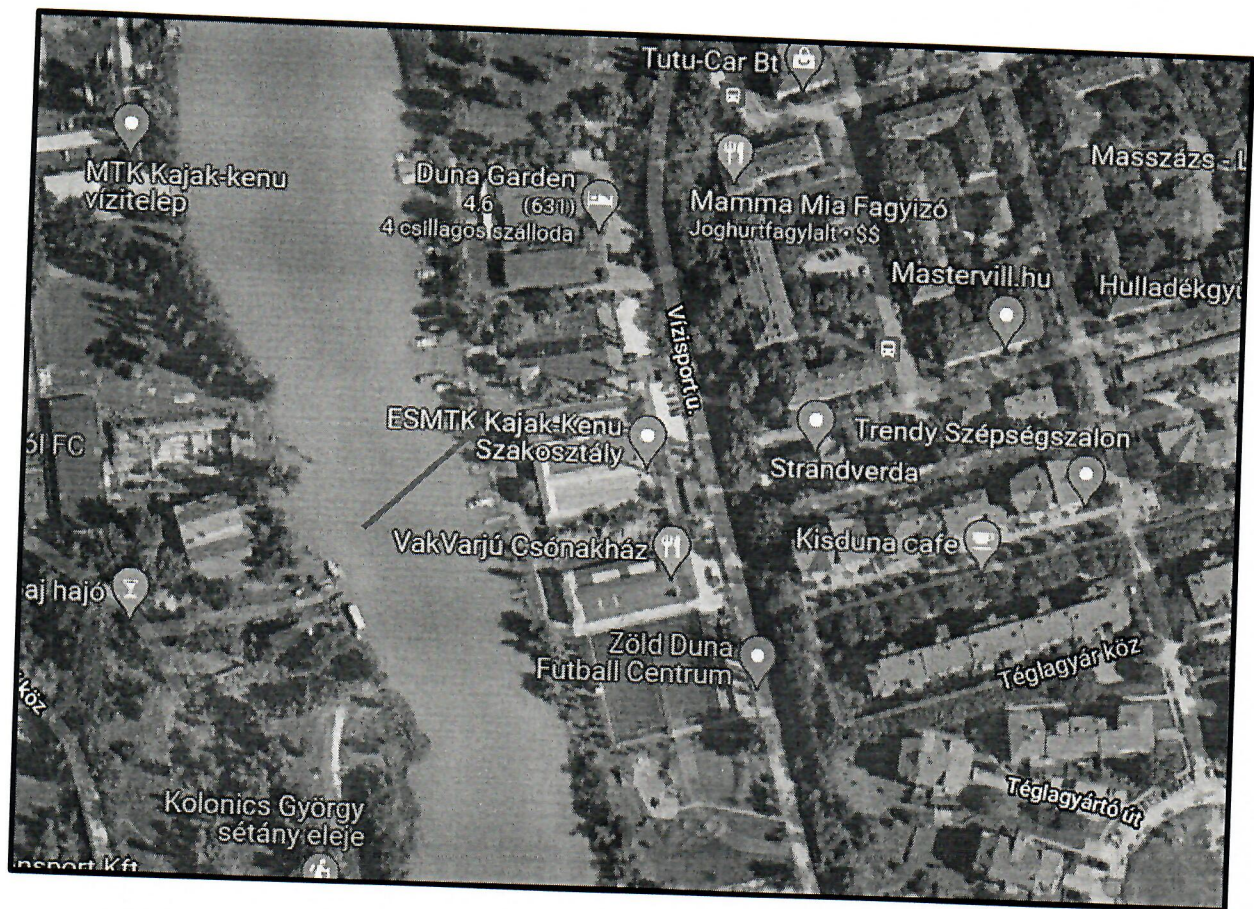
Földszint				
helyiség:	alapterület	Korr.	Korrigált alap.	burkolat
gondnokság	9,74 m ²	100%	9,74 m ²	pvc
zuhanyzó	3,67 m ²	100%	3,67 m ²	kerámia
zuhanyzó	2,15 m ²	100%	2,15 m ²	kerámia
mosdó	3,55 m ²	100%	3,55 m ²	kerámia
wc	1,78 m ²	100%	1,78 m ²	kerámia
fedett előtér	4,75 m ²	50%	2,38 m ²	kerámia
kabin	7,63 m ²	100%	7,63 m ²	pvc
fedett előtér	4,75 m ²	50%	2,38 m ²	kerámia
kabin	7,63 m ²	100%	7,63 m ²	pvc
fedett előtér	4,75 m ²	50%	2,38 m ²	kerámia
kabin	7,63 m ²	100%	7,63 m ²	pvc
fedett előtér	4,75 m ²	50%	2,38 m ²	kerámia
kabin	8,10 m ²	100%	8,10 m ²	pvc
tornaterem	33,37 m ²	100%	33,37 m ²	pvc sportpadló
raktár	3,04 m ²	100%	3,04 m ²	kerámia
wc	1,55 m ²	100%	1,55 m ²	kerámia
wc	1,57 m ²	100%	1,57 m ²	kerámia
mosdó	2,42 m ²	100%	2,42 m ²	kerámia
zuhanyzó	2,82 m ²	100%	2,82 m ²	kerámia
személyzeti helyiség	5,09 m ²	100%	5,09 m ²	pvc
barkács műhely + tároló	88,26 m ²	100%	88,26 m ²	beton
kabin	4,96 m ²	100%	4,96 m ²	pvc
előtér	24,44 m ²	100%	24,44 m ²	pvc sportpadló
edzőterem	66,06 m ²	100%	66,06 m ²	pvc sportpadló
csónak tároló	295,27 m ²	100%	295,27 m ²	beton
fedett előtér	37,49 m ²	100%	37,49 m ²	beton
kabin	4,92 m ²	100%	4,92 m ²	pvc
átjáró	6,01 m ²	100%	6,01 m ²	beton
raktár	18,06 m ²	100%	18,06 m ²	beton
akadálymentes kabin	10,20 m ²	100%	10,20 m ²	pvc
mosdó	5,89 m ²	100%	5,89 m ²	kerámia
masszázs	12,61 m ²	100%	12,61 m ²	kerámia
ffi öltöző	12,02 m ²	100%	12,02 m ²	kerámia
zuhanyzó	4,23 m ²	100%	4,23 m ²	kerámia
wc	1,71 m ²	100%	1,71 m ²	kerámia
wc	1,88 m ²	100%	1,88 m ²	kerámia
zuhanyzó	4,32 m ²	100%	4,32 m ²	kerámia
női öltöző	10,66 m ²	100%	10,66 m ²	kerámia
szauna	6,72 m ²	100%	6,72 m ²	kerámia
zuhanyzó	3,00 m ²	100%	3,00 m ²	kerámia
pihenő tér	118,86 m ²	100%	118,86 m ²	pvc sportpadló
öltöző	2,08 m ²	100%	2,08 m ²	kerámia
öltöző	1,37 m ²	100%	1,37 m ²	kerámia
öltöző	1,46 m ²	100%	1,46 m ²	kerámia
öltöző	1,29 m ²	100%	1,29 m ²	kerámia
öltöző	1,37 m ²	100%	1,37 m ²	kerámia

öltöző	1,27 m ²	100%	1,27 m ²	kerámia
öltöző	1,33 m ²	100%	1,33 m ²	kerámia
öltöző	1,35 m ²	100%	1,35 m ²	kerámia
öltöző	1,36 m ²	100%	1,36 m ²	kerámia
öltöző	1,44 m ²	100%	1,44 m ²	kerámia
öltöző	1,29 m ²	100%	1,29 m ²	kerámia
öltöző	1,29 m ²	100%	1,29 m ²	kerámia
öltöző	1,29 m ²	100%	1,29 m ²	kerámia
öltöző	1,28 m ²	100%	1,28 m ²	kerámia
öltöző	1,32 m ²	100%	1,32 m ²	kerámia
közlekedő	17,17 m ²	100%	17,17 m ²	kerámia
közlekedő	4,98 m ²	100%	4,98 m ²	kerámia
összesen:	901,25 m²		891,75 m²	

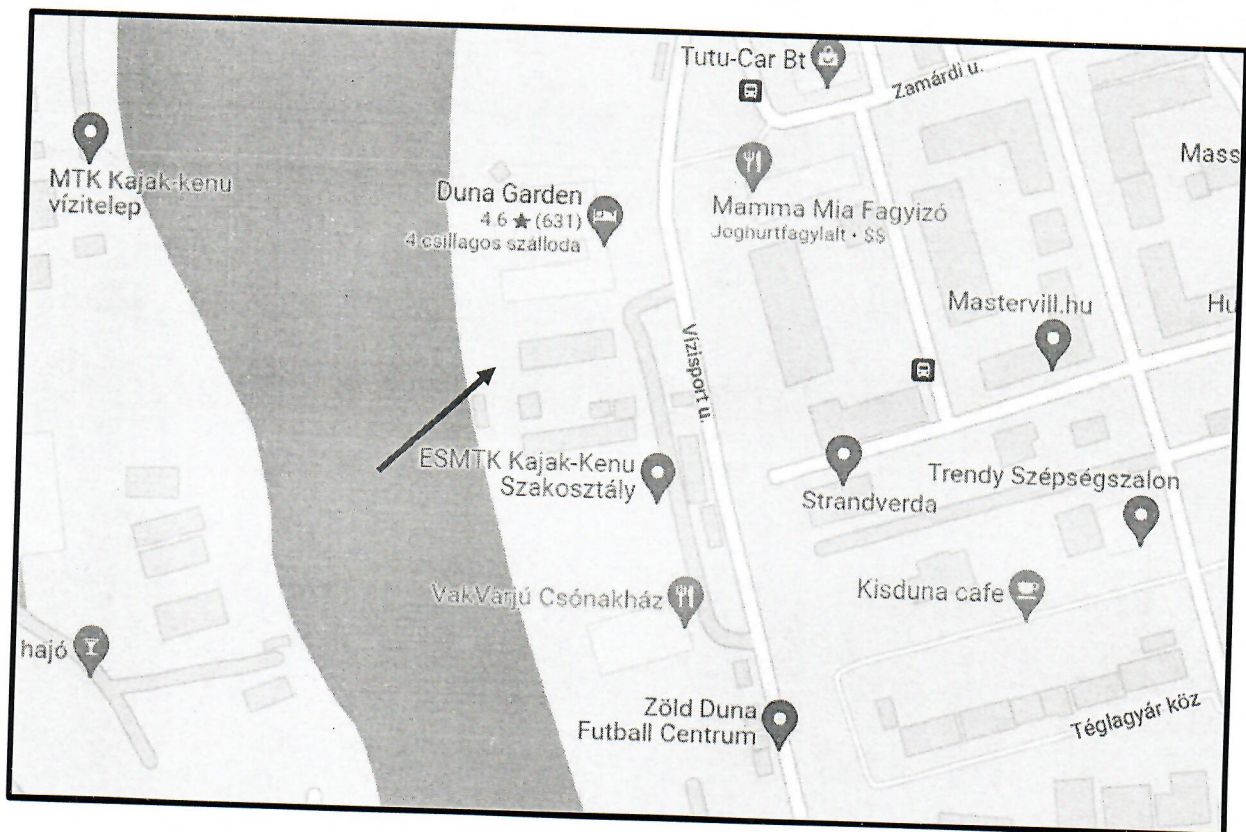
Emelet				
helyiség:	alapterület	korr.	Korrigált alap.	burkolat
közlekedő	27,34 m ²	100%	27,34 m ²	kerámia
kabin	6,47 m ²	100%	6,47 m ²	kerámia
kabin	7,64 m ²	100%	7,64 m ²	kerámia
kabin	7,64 m ²	100%	7,64 m ²	kerámia
mosdó	1,55 m ²	100%	1,55 m ²	kerámia
wc	1,98 m ²	100%	1,98 m ²	kerámia
wc	2,01 m ²	100%	2,01 m ²	kerámia
mosdó	1,57 m ²	100%	1,57 m ²	kerámia
kabin	7,64 m ²	100%	7,64 m ²	kerámia
kabin	7,64 m ²	100%	7,64 m ²	kerámia
kabin	8,46 m ²	100%	8,46 m ²	kerámia
kabin	12,69 m ²	100%	12,69 m ²	kerámia
pihenőtér	48,88 m ²	100%	48,88 m ²	kerámia
fedett terasz	27,11 m ²	50%	13,56 m ²	laminált
körfolyosó	27,88 m ²	50%	13,94 m ²	laminált
kabin	7,82 m ²	100%	7,82 m ²	kerámia
kabin	8,41 m ²	100%	8,41 m ²	kerámia
kabin	6,60 m ²	100%	6,60 m ²	kerámia
zuhanyzó	2,70 m ²	100%	2,70 m ²	kerámia
előtér	9,56 m ²	100%	9,56 m ²	kerámia
körfolyosó	28,50 m ²	50%	14,25 m ²	laminált
lépcső	5,83 m ²	50%	2,92 m ²	deszka
20 meglévő torony	36,62 m ²	100%	36,62 m ²	kerámia
összesen:	302,54 m²		257,88 m²	

Összesen				
Földszint	901,25 m²		891,75 m²	
Emelet	302,54 m²		257,88 m²	
	1 203,79 m²		1 149,63 m²	

A VIZSGÁLT INGATLAN MŰHOLDAS ELHELYEZKEDÉSE



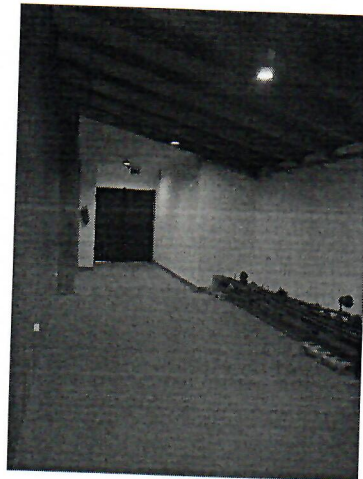
A VIZSGÁLT INGATLAN TÉRKÉPES ELHELYEZKEDÉSE



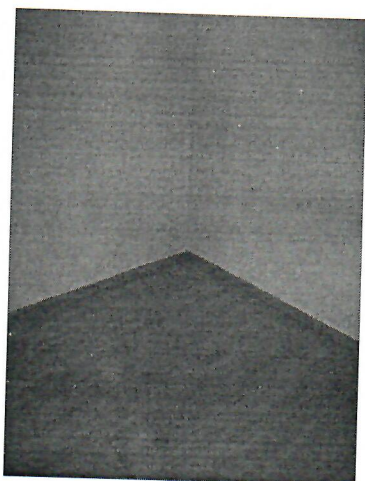
FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. homlokzat



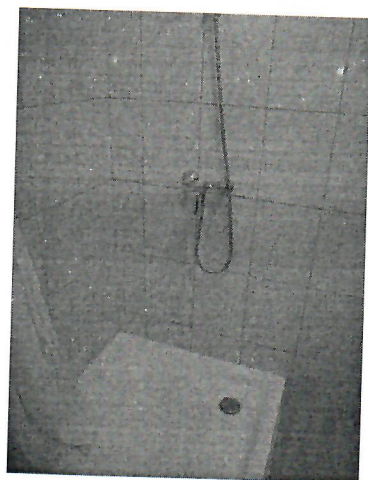
02. közlekedő



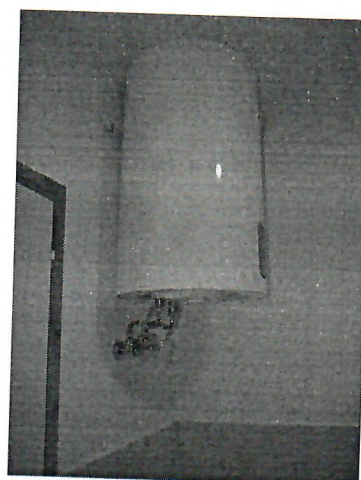
03. padozat



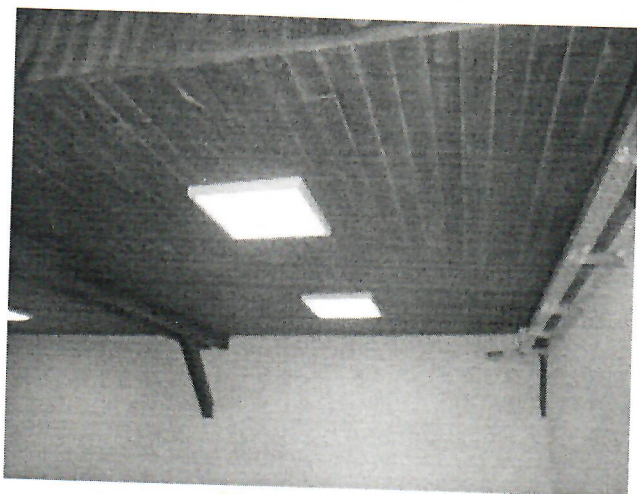
04. vizesblokk



05. vizesblokk



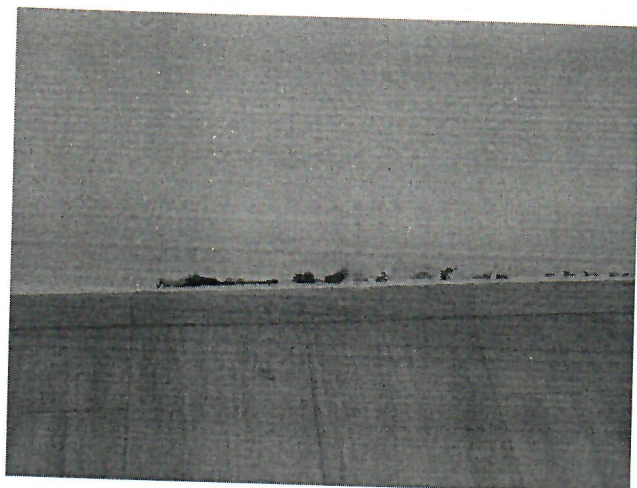
06. villanybojler



07. mennyezeti világítás



08. belső tér



09. lábazati felázás



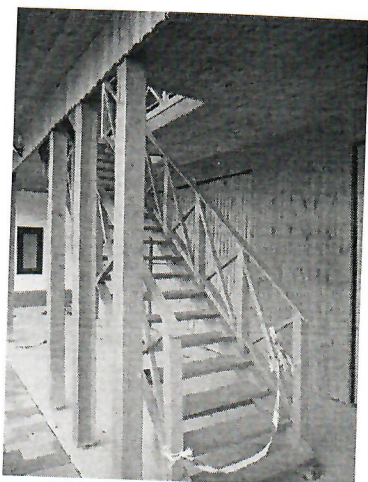
10. torony terasz



11. épület körüli térkőburkolat



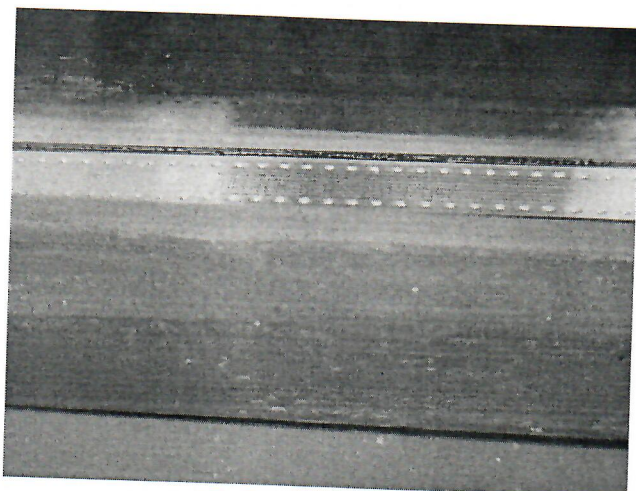
12. torony épület



13. fa szerkezetű lépcső



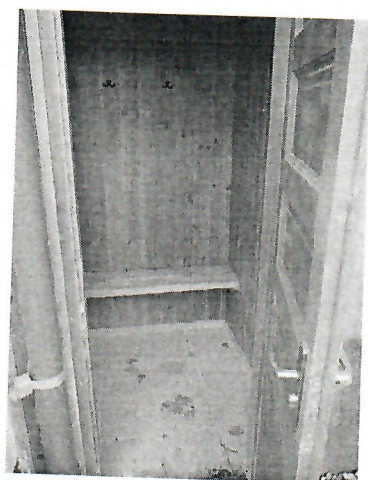
14. kilátás a Dunára



15. fa szerkezetű nyílászáró



16. kabinok



17. kabin belső tere



18. pihenőtér