



**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

***1201 Budapest, Attila utca 25-27. Hrsz:***

***171054/4***

**szám alatti ingatlanról**

**Tárgy:** *Értébecslési szakvélemény a 1201 Budapest, Attila utca 25-27. Hrsz: 171054/4 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.*

**Képviseli:** *Lakatos Ferenc ügyvezető*

**Kelt:** *Budapest, 2021. június 8.*

## 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)	: 1201 Budapest
Utca, házszám	: Attila utca 25-27.
Hrsz:	: 171054/4
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett iskola, udvar
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: Általános Iskola

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: Tulajdonos: Pesterzsébet Önkormányzata 7299/7299 Vagyonkezelő: Külső-Pesti Tankerületi Központ 5766/7299
Forgalomképesség értékelése	: korlátozottan forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékesíthetőség	: 360 napon túli
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték megállapítása fenntartó váltás miatt

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

A telek mérete	: 7 299 m <sup>2</sup>
Épületek redukált hasznos alapterülete	: 3 699 m <sup>2</sup>
Belső műszaki állapot	: átlagos-jó
Közművesítettség	: víz, villany, csatorna, gáz

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere:	: hozam és költségalapú módszer
Helyszíni szemle időpontja:	: 2021. június 7.
Értékelés fordulónapja:	: 2021. június 7.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: <b>705 800 000 Ft</b> azaz <b>Hétszázötmillió-nyolcszázézer- Ft .</b>
-----------------------------------	--

**MEGÁLLAPÍTOTT BÉRLETI DÍJ A PIACI ÉRTÉKBŐL**

Az ingatlan piaci-bérleti díja	: <b>4 705 000 Ft</b> <b>Négymillió-hétszázötezer- Ft .</b>
Az minimális piaci bérleti díja (70%)	: <b>3 294 000 Ft</b> azaz <b>Hárommillió-kettőszázkilencvennégyezer- Ft .</b>

Készült: 3 db eredeti példányban.

**A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, a Pesterzsébeti Önkormányzatra nézve az ingatlan tárgyi adómentes.**

Budapest, 2021. június 8.

**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.)** az alábbi ingatlan értékelésével:

**1201 Budapest, Attila utca 25-27. Hrsz: 171054/4**

## 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 fenntartó váltás miatt. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről és 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):	1201 Budapest, Attila utca 25-27.
Ingatlan címe (természetbeni):	1201 Budapest, Attila utca 25-27.
Helyrajzi száma:	171054/4
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett iskola, udvar
Jelenlegi hasznosítása:	Általános Iskola
Tulajdoni lap szerinti telek mérete :	5 961 m <sup>2</sup>
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek:	5 961 m <sup>2*</sup>
Tulajdonviszony:	Tulajdonos: Pesterzsébet Önkormányzata 7299/7299 Vagyonkezelő: Külső-Pesti Tankerületi Központ 5766/7299

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés

Bejegyzett terhek és jogok:

- a T-61010 ttsz. térrajz alapján a 171051 hrsz-ú ingatlanból 36 m<sup>2</sup> hozzájegyezve a 171054 hrsz-ú ingatlanhoz, majd megosztva 171054/1-4 hrsz-ú ingatlanokra.
- Bányászolgalmi jog 1314 m<sup>2</sup> területre, jogosult: FŐVÁROSI GÁZMŰVEK ZRT.
- Vezetékjog 211 m<sup>2</sup> területre, jogosult: FŐTÁV ZRT.
- Vezetékjog 8 m<sup>2</sup> területre, jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

### 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 XX. kerület Erzsébetfalva frekventált kerületrészében, a Helsinki úttal párhuzamos utcában található, az Attila utában, a Helsinki út és a Baross utca által határolt területen. Az utca burkolata aszfaltozott, parkolni a környező utcákban ingyenesen lehet. Az ingatlan környezetében jellemzően régebbi építésű 4 szintes társasházak épültek, melyek műszaki állapota átlagos.

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:	Vi-2/AE3	Intézményi terület
Beépíthetősége:	45%		
Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébet középső részén		
Beépítettség:	szabadonálló		
Tájolás/lejtésviszonyok:	DNy-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	<input type="checkbox"/> Villamos <input type="checkbox"/> Trolibusz
Kerítettség:	kerített	Egyéb:	
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető		

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

A telek szabályos téglalap alakú, sík felszínű, határai épülettel és kerítéssel körbevett. A terület összközműves, az elektromos áram, vezetékes víz, földgáz, szennyvízcsatorna közüzemi hálózatra egyaránt csatlakoztatva van. Az övezeti besorolása Vi-2/AE3 Intézményi terület. A legkisebb kialakítható telek területe 1000 m<sup>2</sup>, legnagyobb beépíthetősége 45%, legnagyobb szintterületi mutató 1,2, legnagyobb építménymagasság 12,5 m, zöldfelület legkisebb mértéke 25 %.

#### 4.2.6. A felépítmény általános leírása

Az értébecslésünk tárgyát képező ingatlan Pesterzsébet sűrűn lakott, jól megközelíthető részén található. Funkciója Általános iskola. A jelenlegi iskola elődje 1927-ben nyitotta meg kapuit, majd 1968-ban nyerte el mai formáját, az új szárny felépítésével, és a régi korszerűsítésével. Az intézmény 2 épületből áll, a főépület mellett az iskola nagyudvarán található az úgynevezett "kisház". A megújult, szilárd burkolatú nagyudvar az Attila és a Baross utca közti területen van, de az épület közrezár egy kicsi, hangulatos belső udvart is, a "kisudvart". (Forrás: <https://jozsef20.hu/iskolankrol/47-iskolankrol.html>)

Az alagsorból lehet kijutni az udvar helyiségbe („kisudvar”), amely rendezett, jó műszaki állapotú. Ezen a szinten található a különálló épület („kisház”), amely lapostetős kialakítású. Ez az épület 4 éve került felújításra, melynek során új linóleum padozat került lerakásra, valamint új műanyag szerkezetes nyílászárók kerültek beépítésre. Belmagassága 2,9 m. Az alagsori helyiségben található a tornaterem, melynek belmagassága 6,2 m. Itt találhatóak a tornatermi öltözők, a gépészet, a távhő fogadóállomás, a gázóra. A fűtés mindenhol távhőről megoldott, a csövek kb. 2 éve cserére kerültek. A gépészeti helyiségben található 2 db gázbojler, amely a konyhák és a vizesblokkok melegvíz-ellátásért felelősek. Az alagsori részen találhatóak a műhelyek és torna foglalkoztató.

Földszinti részen szintén tanterem található, valamint a konyha/étkező is. A földszinti rész belmagasság 3,63 m. A kapott alaprajz kis mértékben eltér a valóságtól, a felújítások és a funkcióknak megfelelően további terek kerültek leválasztásra. Az épület külső hőszigetelése, nyílászárói, valamint a tető 4 éve kerültek felújításra, valamint cserére és a vizesblokkok egy része is a felújítás tárgya volt.

Az emeleti részen hasonló elosztásban tanterem került kialakításra, valamint a tornaterem feletti részen található a tetőterasz. Az emeleti részen a belmagasság 3,60 m.

Összességében átlagos/jó műszaki állapotú, iskolának kitűnően alkalmazható ingatlan.

##### Az épület műszaki jellemzői:

Épület építési éve:	1927
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor + földszint + emelet
Alapozás:	sávalapozás: beton-, vagy vasbetonalap
Szigetelés:	falazat és padozat alatti bitumenes szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	kézi falazóelemekből épült téglanyagból
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vasbeton gerendák közötti béléstest
Tetőszerkezete:	faszerkezetű nyeregtető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt és színezett
Épület fizikai állapota:	jó
Felújítás éve:	2017
Felújítás tárgya:	tető, hőszigetelés

##### A belső terek műszaki jellemzői:

Belső terek felületképzése:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	cementlap, parketta, pvc, kerámia
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe
Vizes helyiségek burkolata:	cementlap, kerámia
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetű nyílászáró
Belső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső tér fizikai állapota:	átlagos
Fűtési rendszere:	távhő szolgáltatás
Melegvíz biztosítása:	villanybojler
Funkció:	általános iskola
Belmagasság:	változó, szövegben részletezve
Felújítás éve:	2017 és 2019
Felújítás tárgya:	homlokzati nyílászárók, padozat, vizesblokk egy része, fűtés

## 4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m <sup>2</sup> ]	Módosító tényező	Redukált terület [m <sup>2</sup> ]
<b>Udvari épület</b>				
Udvari épület	linóleum, kerámia	180,24		180,24
<b>Összesen (kerekítve):</b>		<b>180,20</b>		<b>180,24</b>
<b>Alagsor</b>				
Alagsor	cementlap, kerámia	845,90		823,32
<b>Összesen (kerekítve):</b>		<b>845,90</b>		<b>823,32</b>
<b>Tornaterem</b>				
Tornaterem	parketta	168,66		168,66
<b>Összesen (kerekítve):</b>		<b>168,66</b>		<b>168,66</b>
<b>Földszint</b>				
Földszint	cementlap, kerámia	1 246,70		1 246,70
<b>Összesen (kerekítve):</b>		<b>1 246,70</b>		<b>1 246,70</b>
<b>Emelet</b>				
Emelet	cementlap, kerámia	1 414,84		1 279,91
<b>Összesen:</b>		<b>3 856,30</b>		<b>3 698,83</b>
<b>Alapterületek összesen (kerekítve):</b>				<b>3 699,00</b>

<b>Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m<sup>2</sup>]:</b>	<b>3 699,00</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.  
2,5%+1,0-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (2021. II. 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:	1201 Budapest, Attila utca 25-27.	Bp., XX. ker Mártírtok	Bp., XX. Ker Nagykőrösi út	Bp., XX. ker Erzsébetfalva
telekingatlan területe (m <sup>2</sup> )	5 961	5 006	9 387	2 162
kínálat K / tényl.adásvétel T		<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		150 000 000	416 840 000	95 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021	2021	2021
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		29 964	44 406	43 941
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>26 968</b>	<b>39 965</b>	<b>39 547</b>

**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:	M5 autópálya felhajtójánál, 9.387 nm-es ipari telek eladó. Víz-villany a telken kereskedelmi-szolgáltató övezet. (ingatlan.com/32275793)
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	5%	0%	0%
beépíthetőség	10%	-10%	0%
funkcióváltásra való alkalmasság			
bontandó épület			
<b>Összes korrekció:</b>	<b>15%</b>	<b>-10%</b>	<b>-15%</b>
Korrigált fajlagos alapár:	31 013	35 969	33 615
<b>Átlagár kerekítve:</b>	<b>33 500</b>		
<b>Telekingatlan értéke kerekítve:</b>	<b>199 700 000 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	
Udvari épület	180,2	275 000 Ft	30%	10%	10%	24 783 000 Ft
Alagsor	823,3	275 000 Ft	30%	10%	10%	113 206 500 Ft
Tornaterem	169	245 000 Ft	30%	10%	10%	20 660 850 Ft
Földszint	1 247	275 000 Ft	30%	10%	10%	171 421 250 Ft
Emelet	1 280	275 000 Ft	30%	10%	10%	175 987 625 Ft
<b>Épület értéke összesen kerekítve:</b>	<b>3 699</b>					<b>506 100 000 Ft</b>

Az ingatlan költségalapú módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**705 800 000 Ft**azaz **Hétszázötmillió-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 hozamelvítés mellett, milyen havi bérleti díjért szükséges bérbe adni. Leginkább ellenőrző módszerre alkalmas, ahol ellenőrizhető hogy megtérül-e a befektetett összeg, egy adott hozamelvítés mellett, ha ismerjük a piaci értéket.

<b>Hozamszámítás</b>	Mértéke	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m2):	3 699	
Becsült piaci érték		705 800 000 Ft
<b>Költségek:</b>		
2 éves Államkötvény átlag hozama:	2,75%	19 409 500 Ft
Ingatlan piaci kockázata (lokáció, övezet, stb.):	1,50%	10 587 000 Ft
Likviditási kockázatok:	1,75%	12 351 500 Ft
Szektorális kockázat:	2,00%	14 116 000 Ft
<b>Eredmény:</b>		
Tőkésítési kamatláb (%)	8,00%	
Éves bérleti díj:		56 464 000 Ft
<b>Havi bérleti díj:</b>		<b>4 705 333 Ft</b>

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

**4 705 000 Ft**

azaz **Négymillió-hétszázöttez- Ft .**

Megjegyzés:

Ellenőrző számítás, a hozamelvítés számításához. 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 hozamelvítés 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> )	3 699	<b>850</b>	<b>861</b>	<b>1 500</b>
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		<b>1 790 000</b>	<b>2 320 000</b>	<b>3 000 000</b>
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)		<b>1 895</b>	<b>2 425</b>	<b>1 800</b>

## 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> ):	3 699	
Használat szempontjából hasznos telek (m <sup>2</sup> ):	0	
<b>Bevételek:</b>		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	1 640	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		72 796 320 Ft
<b>Költségek:</b>		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	10%	7 279 632 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	5%	3 639 816 Ft
Felújítási költség alap az éves bevételből (%)	10%	7 279 632 Ft
Egyéb költségek (%)		0 Ft
Költségek összesen:		18 199 080 Ft
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		54 597 240 Ft
Tőkésítési ráta (%)	8,0%	
Tőkésített érték:		682 465 500 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**682 500 000 Ft**

azaz **Hatszáznyolcvankettőmillió-ötszázezer- 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	705 800 000 Ft	100%	705 800 000 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	682 500 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>				<b>705 800 000 Ft</b>

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**705 800 000 Ft**

azaz **Hétszázötmillió-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 készütségben 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 bejegyzettek 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 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;