



ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSHOZ

Ingtalan címe:	1088 Budapest VIII. KER Szentkirályi utca 7.
Hrsz:	36540



2020.03.06

Készítette:

CITY-FORM 2000 KFT
Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Iroda
1037 Budapest, Farkastorki út 25/C
tel: 242-2229 fax: 242-22-11
E-mail: cityform@cityform.hu



TARTALOMJEGYZÉK

1. ÖSSZEGZÉS	3
2. Előzmény	6
3. Szakértői szemle	6
4. Az értékelés módszertani alapjai, feltételei	6
5. Ingatlan nyilvántartási adatok	10
6. Az ingatlan általános jellemzői	11
6.1. A telek jellemzése.....	12
6.2. Épület általános jellemzői	15
7. Hasznosítás	19
7.1. Értékbefolyásoló tényezők.....	19
7.2. Gazdasági áttekintés	19
8. Az értékelés módszere	20
8.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.....	21
8.2. Hozamszámításon alapuló érték becslése	23
8.3. Bruttó pótlási költségek meghatározása	25
Értékelés	28
8.3.1. <i>Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékbecslés</i>	28
8.3.2. <i>Hozamszámításon alapuló érték becslése</i>	29
8.3.3. <i>DCF számítás</i>	30
8.3.4. <i>Költségszámításon alapuló érték becslése</i>	31
8.3.5. <i>Telek értéke</i>	31
8.3.6. <i>Bruttó pótlási költségek meghatározása</i>	32
9. Az ingatlan értékelésének összesítése	33
10. Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes	34
11. Mellékletek	35

1. ÖSSZEGZÉS

Megbízó neve:	Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.
Ingtalan címe:	1088 Budapest VIII. KER Szentkirályi utca 7.
Természetben:	1088 Budapest VIII. KER Szentkirályi utca 7.
Hrsz:	36540

Ingtalan típusa:	kivett szakiskola
-------------------------	-------------------

Értékelés típusa:	Forgalmi érték megállapítása a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére.
--------------------------	--------------------------------------------------------------------------

Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Jelenlegi készütsége:	100%

Telek területe:	1 059 m ²
Redukált alapterület:	1 965 m ²

Értékelés határnapja:	2020.03.06
Értékelés érvényessége:	180 napig

Szakvéleményt készítette:	Weinber Mónika Anita
----------------------------------	----------------------

Értékelés összesített eredménye:

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték	
Fő módszer	787 400 000 ,- Ft
Hozam alapú érték	
Fő módszer	572 000 000 ,- Ft
Költség alapú érték	
Ellenőrző módszer	802 700 000 ,- Ft
Összesített érték:	722 800 000 ,- Ft

azaz HÉTSZÁZHUSZONKETTŐMILLIÓ - NYOLCSZÁZEZER Forint + ÁFA

"A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerrel mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

A megállapított értékek ÁFÁ-t nem tartalmaznak!

Budapest, 2020.03.06

Készítette:



Weinber Mónika Anita
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon értékelő

Ellenőrizte:

Del' Medico Rossinelli Andrea
Ügyvezető

12. SZÁMÚ AKTIVÁLÁSI ADATLAP M I N T A
INGATLAN VÁSÁRLÁS, ÉPÍTKEZÉS (BERUHÁZÁS) ESETÉN
INGATLAN NYILVÁNTARTÁSBA VÉTELEHEZ

Településnév	Budapest	
Kerület	VIII.	
Fekvés	belterület	
Cím	1088 Budapest VIII. KER Szentkirályi utca 7.	
Helyrajzi szám	36540	
Tulajdoni lapon szereplő HRSZ összes térmértéke	1 059 m2	
Állami tulajdoni hányad (számláló/nevező)	Számláló	Nevező
	1	1
Tulajdonos száma	1	
Földrészleten található épületek és építmények száma	1	
1. Vagyonelem csoportja	földterület	
Alrészlet művelési ága (Megnevezés 1)	KIVETT SZAKISKOLA	
Vagyonelem megnevezése (Megnevezés 2)	FÖLDTERÜLET	
Alrészlet jele (földter.-nél kitöltendő)	ALR/.	
Aranykorona (földter.-nél kitöltendő)	-	AK
Állag (földter.-nél nem kitöltendő)		
Állag megállapítás dátuma (földter.-nél nem kitöltendő)		
Vagyonelem (alrészlet) teljes területe	1 059	m2
Mennyiség és mértékegység	1 059	m2
Vagyonelem értéke (ÉB esetén nettó érték)	290 300 000	Ft
ÉCS kulcs (földter-nek nincs!)	Y000 - Nincs értékcsökkenés	
Maradványérték		Ft
2. Vagyonelem csoportja	épület	
Alrészlet művelési ága (Megnevezés 1)	KIVETT SZAKISKOLA	
Vagyonelem megnevezése (Megnevezés 2)	ISKOLA	
Alrészlet jele (földter.-nél kitöltendő)		
Aranykorona (földter.-nél kitöltendő)		AK
Állag (földter.-nél nem kitöltendő)	5. 61-80 %	
Állag megállapítás dátuma (földter.-nél nem kitöltendő)	2020.03.06	
Épület/építmény összes területe	1964,6	m2
Mennyiség és mértékegység	1 964,6	m2
Vagyonelem értéke (ÉB esetén nettó érték)	432 500 000	Ft
ÉCS kulcs (földter-nek nincs!)	Y002 - Lineáris, a beszerzési értékből, 2,0% napra pontos	
Maradványérték		Ft

Vizsgálatunk tárgya a 1088 Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 7. szám alatti iskolaépület. Az ingatlan pince+földszint+2 emelet+padlás szintkialakítású intézményi épület, mely az 1890 körül épült, falazott téglá szerkezettel. A pincefödém téglá boltozatos, az emeleti födémekek poroszsüveg szerkezetűek. A tetőszerkezet fából készült, palafedéses. Az épületben lift nincs. Az épület két traktusú, utcafronti és udvari. Az udvar felőli traktusban tornaterem is helyet kapott. Az épület fűtését és melegvíz ellátását a padláson elhelyezett gázkazánok biztosítják. A pinceszinten nedvesedési problémák láthatók, melynek valószínű oka a talajnedvesség elleni szigetelés elöregedése és/vagy hiánya. Az épületen több helyen nem csak a talaj felől érkező nedvesség okoz gondot, hanem a hibás csapadékvízvezetés is. Az ingatlan vegyes esztétikai állapotot mutat. A pince elhanyagolt, nagyrészt használaton kívüli, a földszinten és emeleti szinten hasznosított termek átlagos, néhány jó állapotú, felújított, a vizesblokkok elhanyagolt állapotúak. Összeségében az épület műszaki és esztétikai állapota közepes/felújítandó.

Intézményi/irodai épületként használható, nagy belmagassága és nagyvonalú alaprajzi elrendezése miatt.

A csatolt dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) alapján az ingatlan beazonosítható, **a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető, beazonosítható.**

A megállapított értékek per, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak.

Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében 180 napig érvényes, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

A tulajdoni lap, a térképmásolat és a természetbeni helyzet vizsgálata során tapasztalt esetleges eltérések, az értékelő ingatlan-nyilvántartási megjegyzése, jogi helyzete:

Környezetszennyező hatást a helyszínen nem tapasztaltunk.

Vezetékjogok pontos tartalmáról illetve, a vezetékjoggal terhelt területek pontos elhelyezkedéséről információ nem áll a rendelkezésünkre. Ingatlan elhelyezkedését méretét figyelembe véve természetben az ingatlan hasznosítását a bejegyzett szolgalmi jogok nem akadályozzák.

Az épület helyi védelem alatt áll a Budapest Főváros VIII, kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének 52/2011 (IX.19.) önkormányzati rendelete alapján.

2. Előzmény

A **Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.** (1133 Budapest, Pozsonyi út 56.) megbízta a **City-Form 2000 Kft**-t (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a **1088 Budapest Szentkirályi utca 7.** (36540 hrsz.) alatti 1/1 ingatlan forgalmi értékének meghatározásával.

3. Szakértői szemle

Helyszíni szemle időpontja: 2020.03.05.

A szakértői szemle során:

- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés folyamán felhasznált, az ingatlannal kapcsolatos dokumentumok és más adatok:

- Tulajdoni lap másolat
- Térképmásolat
- Alaprajzok
- Fotók

4. Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát, stb.

Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetjük.

Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
 - ◇ hozadéki értékelés
 - ◇ forgalmi (összehasonlító) értékelés
- ◆ költség alapú értékelés

A **HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS** az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

A **KÖLTSÉGALAPÚ** értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A **FORGALMI ÉRTÉKELÉS** már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- ◆ a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- ◆ a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- ◆ az egyensúly vizsgálatokor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- ◆ a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülést, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS és HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS módszerét együttesen vettük figyelembe, ellenőrzés képen a KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉKELÉS módszerét is elvégeztük.

Az **érték-megállapítás** valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a **piac erői determinálják**.

Az érték-megállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az érték-megállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

‘A **TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK** az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.’

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a **piaci érték** azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan **eladható**, feltételezve a következőket:

- * az eladó **hajlandó** az eladásra,
- * a tárgyalás időszakában az **érték nem** változik,
- * a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése **megfelelő nyilvánossággal** történik,
- * átlagostól eltérő, **speciális vevői különajánlat** figyelembevételére, **nem** kerül sor.

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni műszaki szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során normál piaci értéket határoztunk meg.

A vagyoneértékelésnél elsősorban a **piac értékítéletét** vettük figyelembe, melyhez egyrészt korábbi tapasztalatainkból, másrészt saját adatbázisunkból, NAV adatbázisból és ingatlanos hirdetési portálok adataiból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk.

Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát.

Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a **Megbízó szakembereitől** kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során a **megtétekintés idejében érvényes**, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg. Munkánk során figyelembe vettük a vagyoneértékelésre vonatkozó **általános szabályokat, előírásokat**, különös tekintettel a többször módosított **25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre**, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

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.

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat írjuk le:

Eszközök forgalmi értékelése

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A **földérték** gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- * minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- * a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- * a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- * a rendelkezésre álló földállomány véges,
- * a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az **ingatlan** becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat –mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata– csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen e jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül.

A **telek** értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

A **felépítmények** esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

Az épület: - életkora,

- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága stb.

5. Ingtalan nyilvántartási adatok

1088 Budapest VIII. KER Szentkirályi utca 7.	belterület
Helyrajzi szám:	36540

I. rész

Terület megnevezése:	kivett szakiskola
Területe: (nm)	1059

II. rész

Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	Budapest Fővárosi Önkormányzat
Cím:	1052 Budapest V. KER Városház utca 9-11.

III. rész

Bejegyzés:	VezetékJog: érintett terület 10 m2 (VMB-117/2012.) Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest XIII. ker. Váci út 72-74.)
------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bejegyzés:	bejegyző határozat: Helyi védelem - Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének 52/2011 (IX.19.) önkormányzati rendelete alapján.
------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt nem hiteles tulajdoni lap birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk.

A csatolt dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető, beazonosítható.

A terület az Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztálya által kezelt Örökségvédelmi Nyilvántartásban szerepel, mint régészeti lelőhely. A Nyilvántartás szerint a védettség az alábbi tételeket tartalmazza:

Megye	Település neve	Helyrajzi szám	Védettség jogi jellege	Azonosító	Védett örökségi érték neve
Budapest	Budapest 8	36540	régészeti lelőhely	66284	Üllői út-Mária u.-Kőfaragó u.-Vas u.-Rákoczi út-Múzeum krt.

A bejegyzés a szokásost lényegesen meghaladó mértékben engedély kötelezettséget ír elő az épületen kívül végzett mindenféle felújítási, karbantartási, építési, átalakítási stb. munkák esetében. Az ingatlanon végzett minden- nemű munkák az „összevont eljárás” szakhatósági hozzájárulás alá tartoznak. Az előírások (védettségi, műemléki) az értékelt ingatlan állagának, eredeti formájának, küllemének megőrzését szolgálják. A bejegyzések az ingatlan forgalomképességét nem befolyásolják.

6. Az ingatlan általános jellemzői

Település neve:	Budapest – VIII. kerület (Palotanegyed)	
	Népesség: 76.916 fő	Terület: 6,85 km ²
Település leírása:		<p>Budapest VIII. kerülete Budapest egyik, a pesti oldalon fekvő kerülete. Hagyományos elnevezése, amelyet a kerületi önkormányzat is használ: Józsefváros. A pesti oldal egyik kerülete. Északnyugatról Budapest VII. kerülete, északról Budapest XIV. kerülete, keletről Budapest X. kerülete, délnyugatról Budapest IX. kerülete, nyugatról Budapest V. kerülete határolja. A kerületnek korábban négy városrésze volt (Józsefváros, Istvánmező (egy része), Kerepesdűlő és Tisztviselőtelep), de a Fővárosi Közgyűlés a városrészeket rendező 2012. december 12-i rendeletében újraosztotta a kerületet, így jött létre a Corvin-negyed, a Csarnoknegyed, a Ganznegyed, a Losoncinegyed, a Magdolnanegyed, a Népszínháznegyed, az Orczynegyed, a Palotanegyed és a Századosnegyed. Az Astoriától kiindulva a Rákóczi út, a Nagykörút, az Üllői út, a Kálvin tér és a Múzeum körút által határolt terület. A Fővárosi Közgyűlés rendelete szerint: Múzeum körút-Rákóczi út-Blaha Lujza tér északi és keleti oldala-József körút-Üllői út. A Palotanegyed terület beépülése már az 1848–49-es forradalom és szabadságharc leverése után elkezdődött; a területen arisztokraták, nemesek és gazdag polgárok kezdtek neves építésszel fényűző palotákat, kúriákat építtetni állandó lakhely gyanánt. Nagyjából 1860 és 1900 között épült fel a legtöbb épület.</p>
Településen belüli elhelyezkedése:	A vizsgálat tárgyát képező Ingatlan természetben Budapesten, az VIII. kerületben, Józsefváros Palotanegyedében, a Szentkirályi utca 7. szám alatt található. Belvárosi fekvés.	
Környezete:	Környezete belvárosi, zárt sorúan beépült századfordulós társasházak, elvéve újjépítésű épületek, intézmények veszik körül, éttermek, egyéb kereskedelmi ingatlanok között.	
Megközelíthetősége:	A Rákóczi út felől könnyen elérhető. Fizetős parkoló övezetben található. Gyalogosan és egyéb módon is könnyen elérhető. Tömegközlekedéssel is jól megközelíthető. Egyirányú gépjármű közlekedésre alkalmas, aszfaltozott utca. Korlátozott számú felszíni parkolóhely.	
Tömegközlekedési eszközök:	4, 6-os villamos járatokkal, metróval, buszokkal könnyen elérhető. Infrastrukturális ellátottsága kiváló. Gépjárművel nehezebb a megközelítés és parkolás.	
Utca burkolata:	Aszfaltozott, egyirányú.	
Infrastruktúra:	Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága kiváló.	
Értékbefolyásoló környezeti tényezők:	Belvárosi fekvés	

6.1. A telek jellemzése

A teljes ingatlan telek területe 1059 m². K-ról a Szentkirályi utca határolja, egyéb irányokból szomszédos zártos épületek. Sík, közbenső, négyszög alakú.

Domborzat, lejtés, tájolás:	K-Ny-i, sík
Telek alakja:	Négyszög alakú, közbenső
Épület elhelyezkedése a telken:	Zártosúan, utcafronton álló
Jelenlegi beépítettség: %	Teljes
Kerítettség:	Zártosúan beépült
Növényzet, ha van:	nincs
Jelenlegi hasznosítás:	Iskola (intézményi)
Parkolás:	közterületen, díjfizető övezet

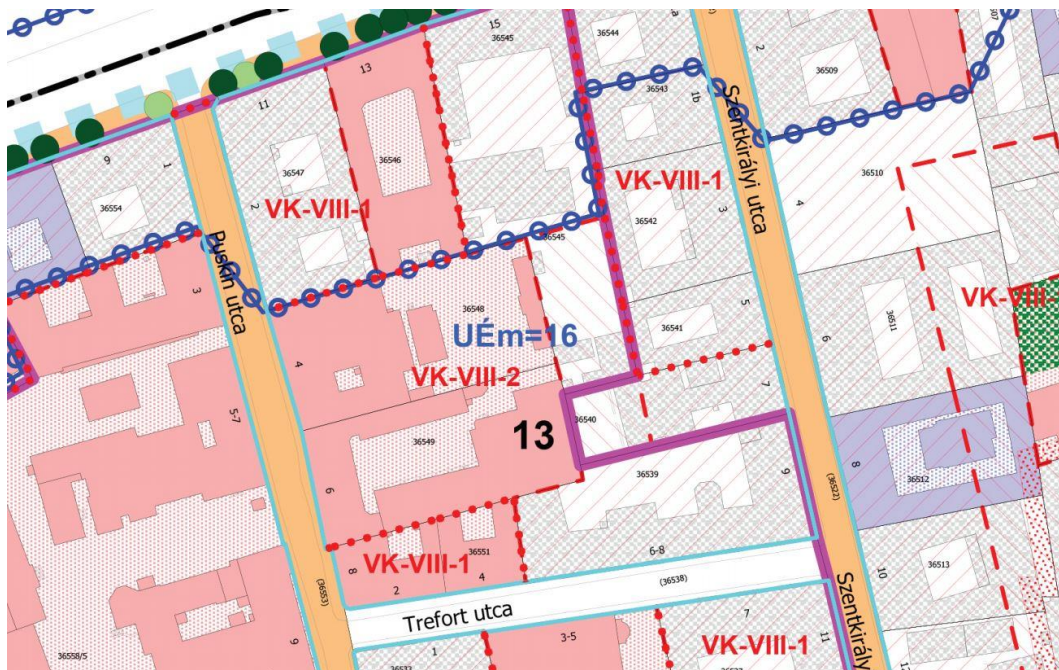
Közművek:

Víz	Bevezetve, saját mérőórával
Villany	Bevezetve, saját mérőórával
Gáz	Bevezetve, saját mérőórával
Csatorna	Bevezetve, vízhasználat alapján elszámolt
Távhő	Nincs

Övezeti besorolás

VK-VIII-2 – Városmagterület. Max. beépíthetőség 65%.

Szabályozás



**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata
Képviselő-testületének**

66/2007.(XII.12.) rendelete
Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) □

Városközponti területek építési övezeti általános előírásai

27.§

(1) A VK-VIII jelű építési övezetek területén:

a) az alábbi fő rendeltetésű épületek helyezhetők el:

1. közintézmény épület,
2. igazgatási épület,
3. irodaépület,
4. szálláshely-szolgáltató épület,
5. szolgáltatás épülete,
6. vendéglátó épület,
7. egyéb közösségi szórakoztató épület,
8. sportépítmények,
9. kutatás, fejlesztés nem üzemi technológiájú épülete,
10. legfeljebb 15.000 m² – kötöttpályás közlekedési eszköz megállójától 300 méteres körzetben legfeljebb 20.000 m² – bruttó kereskedelmi célú szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
11. lakóépület,
12. parkolóház, mélygarázs helyezhető el.

b) Az a) pontban megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként:

1. vendéglátási,
2. kiskereskedelmi,
3. irodai,
4. szolgáltatási,
5. igazgatási, kulturális, művelődési és oktatási célú,
6. szórakoztatási,
7. egészségügyi, szociális, egyházi,
8. sportcélú,
9. nem zavaró hatású kisipari termelő, szolgáltató, funkciók is elhelyezhetők az övezeti előírások betartásával.

c) A VK-VIII jelű építési övezetek területén nem létesíthető:

1. nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási épület,
2. ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
3. nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,
4. üzemanyagtöltő állomás önállóan vagy más rendeltetésű épületben.

d) 104

e) A terepszint alatt önálló járműtárolók létesíthetők.

f) Új épület elhelyezésénél a telken belüli parkolás csak teremgarázsban, önálló mélygarázsban, telken belüli parkolóházban vagy a parkolási rendeletben meghatározott távolságon belüli parkoló-létesítményben oldható meg.

g) A melléképítmények közül:

1. közmű-becsatlakozási műtárgy,
2. kerti építmény,
3. kerti vízmedence,
4. kerti lugas,
5. szabadonálló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vízszintes vetülettel
6. kerti szabadlépcső,
7. tereplépcső,
8. zászlótartó oszlop helyezhető el.

(2) A VK-VIII-1, VK-VIII-2 építési övezetek területén

- a) A földszint 100%-os beépítése, vagy közhasználat céljára átadott terület esetén a szintterületi mutató elérheti az 5,5-ös értéket.
- b) A telek minden szintje 100%-ig beépíthető és a 6. számú táblázatban rögzített szintterületi mutató értéke elérheti az 5,5-ös értéket:
1. ha a telken kulturális, oktatási, művelődési épület kerül elhelyezésre, illetve meglévő épület rendeltetése ilyen célra módosul,
 2. és ha a megvalósítását az önkormányzat és a tulajdonos közötti, erről szóló külön szerződés rögzíti, mely esetben közhasználat céljára átadásra kerül a közterülethez közvetlenül csatlakozó földszinti terület legalább 20 %-a.
- c) Meglévő tetőtér beépíthető, de az ingatlan beépítése új rendeltetési egység kialakítása esetén az 5,5 szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
- d) A telek minden szintje 100%-ig beépíthető és a 6. számú táblázatban rögzített szintterületi mutató értéke az alábbiakban meghatározott követelmények teljesítése esetén elérheti a 6,0-os értéket:
1. ha a telek metró állomástól legfeljebb 300 m-re van és azzal a közvetlen felszín alatti gyalogos kapcsolat kialakításra kerül, és
 2. ha a telken az épület szintterületének legalább 20%-a kulturális, művelődési, vagy rendezvény szervezésére alkalmas funkciójú, és
 3. ha közhasználat céljára átadásra kerül a közterülethez közvetlenül csatlakozó földszinti terület legalább 20 %-a, melyből a metró közvetlen térszint alatti gyalogos megközelítése esetén 5% a terepszint alatt is kialakítható.
 4. A településrendezési célok – közterület-, illetve aluljáró rehabilitáció, parkolóépítés – megvalósítását vagy az egyéb ráfordítások költségeinek átvállalását Településrendezési szerződésben kell rögzíteni.
- e) Az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás, illetve intézményi funkció létesítése esetén – elérheti a 100%-ot, de teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be-és kijárata és az ahhoz csatlakozó helyiségeken kívül.

6. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		terület	szélesség	beépítési mérték	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagasság	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m		
VK-VIII-2	Z	800 / 20.000	18	65 s 75	3,50 s 4,00 5,50 ^[1]	80 100 ^[2]	10 0 ^[2]	16,0	23,0

s saroktelek esetén

[1] 27.§ (2) a), b), c) és (4) b) esetén

[2] mélygarázs létesítése esetén

[3] szabályozási terven meghatározott helyen

[4] 27.§ (2) d) esetén 6,0-os érték


[5] BVK SZ vonatkozó rendelkezései alapján: 100 %

A jelenlegi beépítettség teljes egészében kihasználja a lehetséges beépítettségi mutatókat, így további fejlesztésre nincs mód.

6.2. Épület általános jellemzői

A Szentkirályi utca 7. alatti épület zárt sorú beépítéssel csatlakozik az északi és déli szomszédos épületekhez, utcai homlokzata keletre tájolt. A H alakú beépítésnek a keleti oldalon van az utcai szárnya, a nyugati oldalon az udvari traktus.

Az ingatlan pince+földszint+2 emelet+padlás szintkialakítású intézményi épület, mely az 1890 körül épült. Az épület alapjai téglasávalapok, a falszerkezetek égetett téglából készültek. Az emeletek között poroszsüveg födémekek készültek, a pince fölötti födém téglaboltozatos szerkezetű, míg a zárófödém faanyagú borított gerenda födém. A padlástér nincs beépítve, eltekintve a kazánháztól. A tetőszerkezet fából készült, a tető pala fedéses. Az épületben lift nincs. Az udvar felőli traktusban tornaterem is helyet kapott. Az épület fűtését és melegvíz ellátását a padláson elhelyezett gázkazánok biztosítják. A pinceszinten nedvesedési problémák láthatók, melynek valószínű oka a talajnedvesség elleni szigetelés elöregedése és/vagy hiánya. Az épületen több helyen nem csak a talaj felől érkező nedvesség okoz gondot, hanem a hibás csapadékvízvezetés is. Az ingatlan vegyes esztétikai állapotot mutat. A pince elhanyagolt, nagyrészt használaton kívüli, a földszinten és emeleti szinten hasznosított termek átlagos, néhány jó állapotú, felújított, a vizesblokkok elhanyagolt állapotúak. Összeségében az épület műszaki és esztétikai állapota közepes/felújítandó.

Építés éve:	1890	
Szintek:	pince + földszint + 2 emeletes	
Funkció	iskola (intézmény)	
Beépítési mód:	Zárt sorúan beépült	
Építési módja:	Hagyományos építési mód	
Alapozás:	Tégla sávalap	
Szigetelés:	Bitumenes lemez szigetelés	
Függőleges teherhordó szerkezet:	Hagyományos nagyméretű tömör égetett agyagtégla	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Boltozatos és poroszsüveg födém	
Tető formája:	Magastető	
Tető szerkezete, fedése:	Födémről függetlenített faszervezetű, kötőgerendás, állószeles fedélszék, pala héjazattal	
Épület külső burkolata:	kő lábazat és téglahomlokzatburkolat	
Épület állapota:	Korszerűsítésre, felújításra szoruló, de összességében használható műszaki-funkcionális állapot. Egy átfogó modernizáció szükséges lehet, illetve a fenntarthatóság gazdaságossága miatt. A szerkezet, fedélszék, gépészet, villamos hálózat, megfelelő állapotú. Esztétikájában elavult és alaprajzilag kevésbé ideális a kihasználtsága a közlekedő/termek területek arányában.	
Szerkezeti hibák:	Helyszíni bejárásunk során, az épület tartószerkezetein, falain és a födémeken teherbírási rendellenességre, vagy alapozási zavarra utaló repedéseket, károsodásokat nem láttunk, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk.	
Épület műszaki állapota:	A tartószerkezet alapvetően sérülésmentes. Nedvesedés, beázás több helyen is tapasztalható, melynek valószínű oka a talajnedvesség elleni szigetelés elöregedése és/vagy hiánya, illetve a külső csapadékvízvezetés hibája.	

	A nyílászárók és a homlokzat nem képes biztosítani a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet.
--	----------------------------------------------------------------------------------------------

Az épület funkcionális jellemzői:

Bejárata:	Az épület utcafront felől megközelíthető.
Nyílászárók anyaga, állapota:	Fa gerébtokos szerkezetű, két réteg üvegezésű homlokzati nyílászárók, közepes állapotban. Véssett váztablázatos, fa ajtók, belső ablakok
Fűtés, melegvíz:	A központi fűtést a padláson működtetett gázkazánok biztosítják. A hőleadók acéllemez radiátorok. A melegvízellátást a gázkazánok és tároló tartály biztosítják.
Helyiségek:	A közintézmény tantermekkel, tornateremmel rendelkezik. A helyiségek belmagassága 4,5-5,00 m között alakul.
Felépítmény belső leírása, állapota:	Az épület esztétikai színvonala kívülről átlagosnak, belülről közepesnek, felújítandónak mondható. Műszaki tartalmát átlagosra értékelhető, amit a mindenhol alkalmazott egy rétegű ablaküvegek, az elavult burkolatok, festések jellemzőek. Falak festettek, vizes blokkokban kerámiával burkoltak. A világítás egyedi lámpatestekkel, illetőleg fénycső armatúrákkal történik.

TERÜLETKIMUTATÁS				
Megnevezés	szint	Nettó terület	K	Megjegyzés
közlekedő	pince	101,69	1	felújítandó
műhely	pince	27,55	1	felújítandó
öltöző	pince	10,32	1	felújítandó
mosogató	pince	9,75	1	felújítandó
melegítőkonyha	pince	41,36	1	felújítandó
mosókonya	pince	12,91	1	felújítandó
öltöző	pince	12,82	1	felújítandó
étkező	pince	35,72	1	felújítandó
raktár	pince	6,02	1	felújítandó
raktár	pince	7,17	1	felújítandó
előtér	pince	6,19	1	felújítandó
klubterem	pince	44,08	1	felújítandó
öltöző	pince	19,10	1	felújítandó
öltöző	pince	9,24	1	felújítandó
előtér	pince	5,88	1	felújítandó
fürdő	pince	13,70	1	felújítandó
tanterem	pince	46,18	1	felújítandó
tanterem	pince	44,93	1	felújítandó
öltöző	pince	8,97	1	felújítandó
wc+zuhanyzó	pince	4,72	1	felújítandó
tanterem	pince	34,83	1	felújítandó
raktár	pince	3,63	1	felújítandó
tornaterem	pince	155,85	1	felújítandó
szélfogó	földszint	15,69	2	közepes
közösségi tér-közlekedő	földszint	123,19	2	közepes
könyvtár	földszint	44,48	2	jó
előtér	földszint	8,58	2	közepes
raktár	földszint	2,98	2	közepes
iroda	földszint	10,42	2	közepes
teakonyha	földszint	4,07	2	közepes
wc+zuhanyzó	földszint	1,40	2	közepes
iroda	földszint	15,34	2	közepes
iroda	földszint	19,26	2	közepes
előtér	földszint	13,31	2	közepes
mosdó+zuhanyzó	földszint	5,30	2	közepes
wc+zuhanyzó	földszint	1,15	2	közepes
iroda	földszint	5,27	2	közepes
iroda	földszint	13,42	2	közepes
tanterem	földszint	57,30	2	jó
tanterem	földszint	48,73	2	jó
közlekedő	földszint	14,58	2	jó
tanterem	földszint	49,12	2	jó
mosdók	földszint	4,88	2	közepes
tanterem	földszint	38,17	2	közepes
gázfogadó	földszint	7,75	2	közepes

közösségi tér-közlekedő	1. emelet	116,78	3	közepes
tanterem	1. emelet	110,39	3	jó
előtér	1. emelet	5,37	3	közepes
orvosi szoba	1. emelet	12,92	3	közepes
női wc	1. emelet	10,95	3	közepes
tanterem	1. emelet	29,48	3	közepes
tanterem	1. emelet	39,28	3	közepes
férfi wc	1. emelet	10,45	3	közepes
tanterem	1. emelet	117,55	3	jó
mosdó	1. emelet	10,33	3	közepes
tanterem	1. emelet	39,28	3	közepes
közösségi tér-közlekedő	2. emelet	118,26	4	közepes
tanterem	2. emelet	76,34	4	közepes
előtér	2. emelet	5,81	4	közepes
biológia szertár	2. emelet	13,56	4	közepes
női wc	2. emelet	11,01	4	közepes
tanterem	2. emelet	30,92	4	közepes
tanterem	2. emelet	35,80	4	közepes
könyvtár	2. emelet	21,60	4	jó
olvasó	2. emelet	17,94	4	jó
titkárság	2. emelet	10,49	4	jó
előtér	2. emelet	13,17	4	jó
iroda	2. emelet	10,24	4	jó
iroda	2. emelet	14,01	4	jó
iroda	2. emelet	9,80	4	jó
tanári	2. emelet	33,20	4	jó
tanári	2. emelet	35,07	4	jó
mosdók	2. emelet	10,48	4	közepes
iroda	2. emelet	36,36	4	közepes
zuhanyzó	2. emelet	3,44	4	közepes
közlekedő	padlás	53,18	5	közepes
kazánház	padlás	17,33	5	közepes
fűtéselosztó	padlás	11,00	5	közepes
öltöző	padlás	7,70	5	közepes
wc	padlás	3,02	5	közepes
tetőterasz	tetőterasz	155,0	6	felújítandó
ÖSSZESEN:		2 424,51		

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	redukált terület
		m ²	m ²
K=1	pince	662,6	397,6
K=2	földszint	504,4	504,4
K=3	1. emelet	502,8	502,8
K=4	2. emelet	507,5	507,5
K=5	padlás	92,2	36,9
K=6	tetőterasz	155,0	15,5
	összesen:	2 424,51	1 965

7. Hasznosítás

Aktuális hasznosítás:

Az emeleti szinteken fejlesztő délutáni iskola működik, a tornaterem és egy terem sportfoglalkozásokra, míg több terem képzőművészeti gyűjtemények tárolására, illetve alkotásra hasznosított.

Alternatív használat:

Irodaházként, iskolaként használható, nagy belmagassága és nagyvonalú alaprajzi elrendezése miatt. Impozáns épület, mely esztétikailag közepes állapotú. Magasabb árkategóriába pozicionáláshoz elengedhetetlen az átfogó esztétikai felújítás. Egyéb hasznosítás is megvalósítható (iroda) átépítéssel és felújítással.

7.1. Értékbefolyásoló tényezők

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Az erősségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legkritikább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

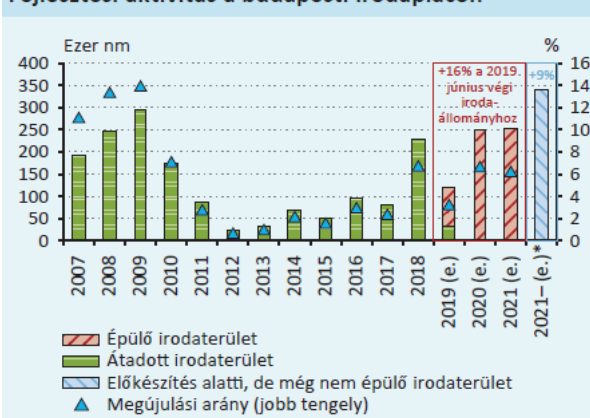
ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)
ideális fekvés	esztétikai állapot (korszerűtlen)
impozáns épület	építés éve
	alaprajzi elrendezés
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	VESZÉLYEK (THREATS)
intézmény	-

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- ◆ **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, vagy bérleti konstrukcióban
- ◆ **Tevékenységek:** Állagmegóvás, felújítás

7.2. Gazdasági áttekintés

Fejlesztési aktivitás a budapesti irodapiacra



Ingtatlanpiac

Belváros (Central Business District–CBD): Budapest belső kerületei, elsősorban az V. kerület és az Andrassy út irodaépületei, valamint a környező utcák a Bajcsy-Zsilinszky úttól az Oktogonig. A Belváros jórészt építészetileg védett övezet, kevés „A” kategóriás irodaházzal és nagyon limitált fejlesztési lehetőséggel.

2019. június végére a budapesti modern irodák átlagos kihasználatlansági rátája – újabb történelmi minimumszintet beállítva – 6,3 százalékos szintre csökkent. 2019 egészére az előző évhez képest

viszafogottabb új irodaátadási volumen várható, ami a kihasználatlansági ráta alacsony szinten maradását eredményezheti. 2018 folyamán kiemelkedő volumenű újiroda-átadás történt a budapesti irodapiacra, az év során 231 ezer négyzetméternyi új irodaterületet adták át (10. ábra). Ehhez képest 2019-ben egy 48 százalékkal alacsonyabb, 120 ezer négyzetméteres átadási volumen

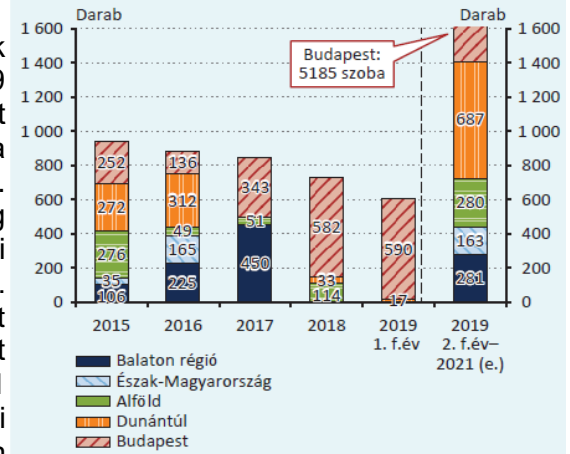
várható. A budapesti irodapiacot továbbra is élénk fejlesztési aktivitás jellemzi, 2019. június végén közel 591 ezer négyzetméter új irodaterület kivitelezése volt folyamatban.

SZÁLLODAPIAC

A 2019 első féléves eredmények alapján Budapest szállodáinak átlagos szobafoglaltsági adatát csak a prágai szállodák múlták felül a régiós fővárosok között.

A 2019 első féléves budapesti szállodai szoba átadások volumene meghaladja a teljes tavalyi év átadásait. 2019 első félévében a magyar piacon 5 új szálloda került átadásra összesen 607 szobával, amelyből 4 szálloda összesen 590 szobával Budapesten nyílt meg (24. ábra). Budapesten kívül mindössze egy szálloda nyitotta meg kapuit 17 szobával. Az év második felében további szálloda-átadások várhatók túlnyomórészt a fővárosban. 2019. június végén országszerte 81 hotelprojekt volt előkészítési vagy építési fázisban, amelyből 49 projekt (5185 szoba) található Budapesten és 32 projekt (1411 szoba) pedig Budapesten kívül. Az élénk szállodaépítési aktivitást jól jelzi, hogy a következő években összesen több mint kétszer annyi szállodai szoba átadását tervezik, mint amennyi az elmúlt négy évben összesen elkészült.

Az átadott és átadni tervezett szállodai szobák száma Magyarországon



Történelmi belváros

A történelmi belváros (I., V. kerületek) Budapest központjában elhelyezkedő kiemelkedően drága terület, ami a fővárosi lakásállomány csupán 4 százalékát teszi ki. Az átlagos négyzetméterárak elérték a 770 ezer forintot 2019-ben, ami 53 százalékkal magasabb az egész főváros átlagánál. Az értékesített ingatlanok medián építési éve ezen kerületekben a legrégebb (1915) a fővárosban, míg a fejlesztési területek szűkösségét jól mutathatja, hogy a magas árszint és az élénk külföldi vásárlói jelenlét (2019-ben 23 százalék) ellenére a lakásállománynak csupán 0,9 százalékát kitevő újlakás-fejlesztés zajlik a területen. Ezen a területen a lakásállomány minőségének javulását a kevés szabad terület, valamint a régi és sokszor műemlékvédelem alatt álló épületek megléte miatt az új építések helyett inkább a felújítások, renoválások hozhatják.

8. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használattal kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecslés tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték. Mivel az ingatlan az adott helyszínen bérbeadással is hasznosítható, a **bérleti jövedelem alapján** is meghatározzuk az ingatlan forgalmi értékét.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

8.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történt.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők voltak:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül hagytuk.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismerveket alaposan megismertük, és ezeket egyenként a tárgyi ingatlanhoz hozzáértük. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) hasonlítottunk össze, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztunk. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül vettük figyelembe.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból alapértéket határoztunk meg. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történt. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vettünk fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgáltuk:

Műszaki szempontok: károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

Építészeti szempontok: felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, vízbázisvédelmi védőövezet, egyéb építészeti előírások.

Használati szempontok: építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

Telekadottságok: telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megállók, útburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

Jogi szempontok, hatósági szabályozás: tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, résztulajdon, kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.), az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OÉSZ és a helyi építési szabályozás.

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettük fel, és ha arra lehetőség volt rá, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztuk.

Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként állapítottuk meg.

Számításaink készítése során megpróbáltunk közös alapot találni a tárgyi ingatlanok és az összehasonlító ingatlanok között méretük tekintetében.

Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan nagyobb, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát. Ha egy adott ingatlan kisebb, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árát. A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy minél kisebb az adott ingatlan, annál többet ér négyzetméterenként.

Számításaink készítése során megpróbáltunk az összehasonlító ingatlanokat földrajzi elhelyezkedésük szerint kategorizálni. Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan jobb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árait.

Ha egy ingatlan rosszabb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árait.

A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy egy adott ingatlan négyzetméterenkénti árát nagymértékben befolyásolja a régió, városon, vagy kerületen belüli elhelyezkedése.

Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyzetméterenként.

Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlevő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült érték kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árak, a hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált eszközhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg.

Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezeti az elemzést:

- Egyrészt információt ad az adott piac fejletlenségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
- Másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre.

8.2. Hozamszámításon alapuló érték becslése

Az értékelés során az értékelt eszköz jövedelemtermelő képességét is megvizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét.

A számítás alapja, hogy az eszköz birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe, eltekintve a jövedelmek különböző időponthoz kapcsolódó realizálódásától.

A költségekkel csökkentett nettó bevételből a cash-flow módszerével határoztuk meg a nettó jelenértéket.

Első lépésben feltérképeztük a jelenlegi tevékenységhez tartozó bérleti díj tartományokat.

Az elérhető bérleti díjat a rendelkezésre álló bérleti díjakat is tartalmazó adatbázisunk, valamint a szakajtók adatai alapján határoztuk meg.

Az elhelyezkedésen, megközelíthetőségen, beépítési adottságokon túl figyelembe vettük a bérbevételhez kapcsolódó fogyasztói szokásokat is.

A területen a bérleti díjakat jellemzően EUR-ban kötik meg, ezért az árfolyam ingadozás jelentősen befolyásolja a fizetendő bérleti díjakat.

A tapasztalatunkra hagyatkozva a megvizsgált piaci bérleti díjak segítségével felállítottunk egy, bevételi és kiadási pénzfolyam táblázatot. Az általunk meghatározott időintervallumra és az azt követő első teljes évre eső bevételekből kivontuk a tapasztalatunk szerint felmerülő tényleges és feltételezhető költségeket. Az így nyert nettó pénzfolyamot végül diszkontáltuk a vizsgált ingatlan megtekintésének időpontjára vetítve. Az alkalmazott megközelítés eredményeként nyert Jelenértéket vettük a vizsgált ingatlan jelenlegi piaci bérleti díjának függvényében elérhető bevételi alapon számított Hozamértékének.

A CF változó eredményességű időszaka, 2020-2025

Működési bevételek

Ebben a megközelítésben az ingatlan értékét hozamalapú szemlélettel, piaci bérleti díjak alapján vizsgáltuk.

Bérleti bevételek:

- a piaci összehasonlító adatok alapján kalkulálható bérleti díj iroda/intézmény tevékenységre használható ingatlanra **8,00 €/m²/hó**;
- a kihasználtság tényezőt 80-90%-on vesszük figyelembe.

Bérbeadás költségei:

- a bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel élünk, hogy a közüzemi számlákat a bérlő téríti;
- az ingatlan bérbeadásához a bérbeadó részéről nem szükséges főállású alkalmazott, a menedzsment díjjal, mint megbízási díjjal számoltunk (0,5%);
- a tulajdonost terheli a felújítási alap, mely a folyamatos bérbe adhatóságnak biztosításához szükséges, ezt 1500 Ft/nm összegben vesszük föl;
- a bérbeadót terheli a tűz- és elemi kár biztosítás díja, ami más ingatlanok tényadatai alapján a becsült működési bevétel 1,5 %-ban vesszük föl;
- a területben fizetendő építményadó mértéke 1898 Ft/m².

Diszkontráta megállapítása:

A ráta értékét úgy kell megválasztani, hogy visszahozza az épület gazdasági élettartamán belül a kezdeti beruházást, hogy a tulajdonosnak adjon egy elfogadható megtérülést az alkalmazott befektetésen belül, illetve lehetőséget nyújtson az esetleges kölcsöntőke visszafizetésére.

A tőkésítési kamatlábat meghatározhatjuk az infláció mértékének figyelembe vételével, illetve az infláció elhagyásával. Inflációs gazdaságban az infláció figyelembe vétele igen sok bizonytalanságot rejt magában, hiszen nemcsak az infláció változásának mértékét, hanem a bevételek, illetve kiadások növekedésének ütemét is előre kell jeleznünk. Így hazai viszonyaink között a tőkésítési kamatlábat úgy célszerű megválasztani, hogy ne tartalmazza az inflációt. Ez viszont azt a feltételezést rejti magába, hogy a jövőbeni kiadások és bevételek változása megegyezik az infláció változásával.

A tőkésítési kamatláb nem más, mint a beruházásból minimálisan elvárható megtérülési ráta. A minimálisan elvárható megtérülési ráta (MARR), az az alap-kamatláb, amelyet a beruházó legalább elvár a befektetett tőkéje után. Ez a legtöbb esetben magasabb, mint a banki kamatláb, és annál nagyobb, minél magasabbak a vállalkozás kockázatai

A tőkésítési kamatláb ingatlantípustól függő differenciálása mellett szükség van a területi elhelyezkedést (főváros, nagyváros, vidék) kifejező megbontásra is.

A tőkésítési ráta meghatározásánál Build-up módszerrel.

	minimum	maximum
Kockázatmentes megtérülés	2,00%	2,00%
Ország kockázati felár	1,00%	1,00%
Szektorkockázati ráta	1,00%	5,00%
Vállalkozás specifikus kockázati ráta	1,00%	5,00%
Összesen	5,00%	13,00%

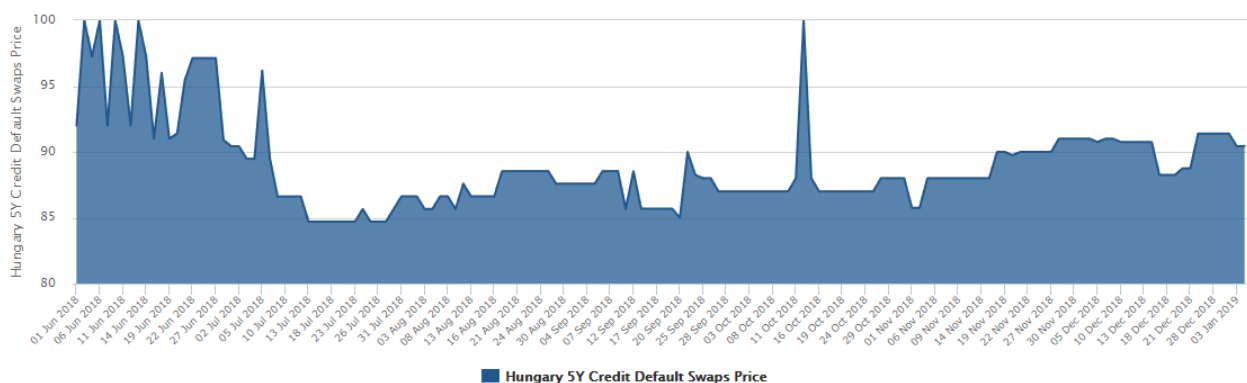
Kockázatmentes megtérülés:

Állampapírkamat 2%

Ország kockázati felár:

Magyarország legfrissebb ország kockázati mutatója CDS felár 100pont közelében mozog, ez azt jelenti, hogy ha a nemfizetési kockázatra biztosítani szeretnék a befektetésünket (magyar államkötvényeket) akkor a CDS 1 %-os díj mellett tehetjük meg.

Hungary 5Y Credit Default Swaps Price



A nemzetközi és hazai szinten piacvezető hitelbiztosító, az Euler Hermes negyedévente készíti el országkockázati elemzését a világ minden országáról, melynek során felméri egy adott ország vállalkozásainak esetében a nemfizetés kockázatait, ezáltal segítséget nyújtanak a külkereskedelemben érintett vállalatoknak üzleti döntéseik meghozatalában.

A hitelbiztosító az országkockázati elemzéseken felül szektorkockázat-előrejelzést és egyéni szintű cégekockázatot is vizsgál.

Ágazati – szektor kockázat:

Az ingatlanpiacon belül az adott szegmens sajátos kockázatait jelenti:

Lakás piac,
Irodapiac,
Kereskedelmi ingatlanok piaca,
Idegenforgalmi, vendéglátó ipari létesítmények,
Ipari, logisztikai célú ingatlanok,
Mezőgazdasági ingatlanok, stb.

Vállalkozás specifikus kockázatok:

Meghatározza:

A vállalkozás mérete,
Tulajdonosi összetétele,
Tőkeellátottsága,
„Goodwill”,
A menedzsment (pl.: ingatlankezelő),
A vállalkozás jelenlegi piaci pozíciója,
A vállalkozás stratégiája

A vizsgált ingatlan fekvése, alaprajzi kialakítása a kockázatokat növelik. A fentiek alapján a tőkésítési ráta vendéglátásra/egyéb intézményi, oktatási tevékenységre alkalmas ingatlanokra vonatkozó sávja 5,0 és 13,0 % körül mozog.

A vizsgált ingatlan –fekvése miatt az átlagosnál nagyobb kockázati kategóriába sorolható. Az ingatlan reális piaci értékének meghatározásakor az adott szegmens erősebb rátájához közelítő 8,5 %-os tőkésítési rátát vettünk alapul.

A tőkésítési ráta másik lehetséges meghatározása piaci tapasztalatok alapján: $R = NOI/V$

Tőkésítési ráta = Működési bevétel / Piaci értékkel

Az ingatlan hozadéki értékelését DCF számítással végeztük el.

8.3. Bruttó pótlási költségek meghatározása

A költségalapú megközelítés során az ingatlan újra-előállítási költségéből levontuk az idő múlása miatti avulást, majd ehhez hozzáadtuk a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével állapítottuk a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertetésének költségeit irányoztuk elő, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe értjük a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján határoztuk meg.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele értjük, míg a mobiliákat kizártuk.

Az újra-előállítási költség - a lakóingatlanok kivételével - általános forgalmi adót nem tartalmaz.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe vettük az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát vettük figyelembe. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamot használtuk:

- intézményi/kereskedelmi célú épületek
(hagyományos)

70-140 év,

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Értékelés során mérlegeltük a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba kell vettük a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan adtuk meg. Számítása történhet becslés alapján történt. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön megbecsültük.

3.4. A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükrözi a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat). A piaci viszonyok miatti korrekció a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.

A telek értékének meghatározása:

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell meghatározni általában a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint. Ebben az esetben az összehasonlításra alkalmas ingatlanok átlagos fajlagos alapértékét határoztam meg, majd elemeztem azon értékmódosító tényezők hatását, amelyek a vizsgált ingatlan értékét esetleg eltéríthetik az átlagtól.

A végső érték a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként adódott.

Bruttó pótlási költségek meghatározása

A Hunginvest Mérnöki Iroda, Magyar Építész Kamara és Magyar Mérnöki Kamara közös kiadványa, az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2019. (Építésügyi Tájékoztatási Központ 2019.) munkafolyamatonként, és épülettípusonként is tartalmazza az építési költség adatokat a hazánkban, megvalósult építési projektek tényleges adatai alapján. A kiadványban szereplő értékek tartalmazzák a 2019-ben érvényben lévő beszerzési árakat, az anyagok helyszínen szállítását, és magukba foglalják a beépítés díjköltségét is az építési piacon kialakult rezsióradíj figyelembevételével. Az egységárak átlagos körülmények között végzett építésre, szerelésre vonatkoznak.

Avulás

A **fizikai** avulási részt a felépítmény műszaki állapota határozza meg. Az **erkölcsi** avulás nagysága a használhatóságtól és a korszerűségtől függ. A **piaci** avulás a környezet, a piac értékváltozásait írja le.

Értékelés

8.3.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékbecslés

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingtalan címe:	1088 Budapest VIII. KER Szentkirályi utca 7.	VIII. Bp., Tolnai Lajos u.	VII. Bp., Gozsdu udvar	VI. Bp., Izabella u. - Szondi u.(Külső- Terézváros)
Felépítmény tagolása:	pince+fszt+2em+padlás	p+fszt+em	p+fszt+em	szuterén + földszint + I. emelet
Jelleg, funkció:	iskola	épület	önálló épület	irodaház
Építés éve:	1900	1930	1940	1900
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		31255507	30781498	29272829
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		420 000 000	1 050 000 000	650 000 000
telekméret (m ²)	1 059	588	2 000	562
redukált alapterület (m2)	1 965	933	1300	1373
fajlagos ár (Ft/m2)		450 161	807 692	473 416
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2020. március	2020. március	2020. március
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		405 145	726 923	426 074

ÉRTÉKIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés	Palotanegyed	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőbb 0,90	kedvezőtlenebb 1,05
telekméret (m2)	1 059	kisebb 1,02	nagyobb 0,96	kisebb 1,02
alapterület	1 965	kisebb 0,97	kisebb 0,98	kisebb 0,98
építési mód	hagyományos téglafalazat - masszív	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	közepes és jó emeleti szintek felújítandó pinceszint, vizesblokkok	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,95
építés éve	1900 körül	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
fűtési mód	gázkazánok	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00	hasonló 1,00
jogi jelleg	önálló	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
hasznosíthatóság	iskola	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		423 774	391 562	387 050
Összes korrekció		5%	-46%	-9%
SÚLYOZÁS		33%	33%	33%
számítás alapját képező terület (m2)	1 965			
fajlagos átlagár (Ft/m2)	400 779			
becsült érték (Ft)	787 380 716			
Becsült érték kerekítve (Ft)	787 400 000			

Az ingatlan környezetében hasonló paraméterekkel bíró, az összehasonlításba bevonható, 2 éven belüli realizált adásvételi adat nem áll rendelkezésünkre.

A 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben meghatározottak szerint az értékmodosító tényezők értékmodosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Jelen esetben az összehasonlító adatok értékmodosító tényezőnek hatása a 30%-t meghaladja, mely az ingatlan elhelyezkedése és műszaki állapota miatt adódott.

8.3.2. Hozamszámításon alapuló érték becslése

	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:	1088 Budapest VIII. KER Szentkirályi utca 7.	VIII. Bp., Baross u. (Palotanegyed)	VIII. Bp., Baross u. (Palotanegyed)	VIII. Bp., Baross u. (Palotanegyed)
Felépítmény tagolása:	pince+fszt+2em+padlás	2. em.	fszt	1. emelet
Jelleg, funkció:	iskola	iroda (B)	iroda (A)	iroda (A)
Építés éve:	1900	2000	2000	2000
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		28503386	28794782	25052078
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérelti díj (Ft/hó)		830 496	1 390 912	1 740 564
redukált alapterület (m2)	1 965	207	378	473
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		4 012	3 680	3 680
bérelti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2020. március	2020. március	2020. március
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérelti díj (Ft/m2/hó)		3 811	3 496	3 496
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
alapterület (m2)	1 965	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	közepes és jó emeleti szintek felújítandó pince, vizesblokkok	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85
tagoltság	egész épület	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
építés éve	1900	2000 0,95	2000 0,95	2000 0,95
alaprajzi elrendezés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
fűtés	gázkazánok	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
hasznosíthatósága	iskola iroda	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
utcai portál		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
környezet	Palotanegyed	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		2 859	2 622	2 622
Összes korrekció		-25%	-25%	-25%
SÚLYOZÁS		33%	33%	33%
számítás alapját képező terület (m2)	1 965			
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	2 701			
becsült bérelti díj (Eur/m2/hó)	8,00			

8.3.3. DCF számítás

HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE		338 Ft/€ - MNB- napi középár. Alapterület: 2 332 m ²					
DCF szerinti évek		0.év	1.év	2.év	3.év	4.év	5.év
Naptári év		2020	2021	2022	2023	2024	2025
A. BEVÉTELEK							
Éves növekedési ütem - EUSTAT ajánlás %							
PGI I=Potenciális bevétel		euró/év					
pince	€/m ² /hó	663 m ²	szerződés szerint				
pince	€/m ² /hó	4.80	663 m ²	piaci			
Kihasználtság:							
fszt+2em	€/m ² /hó	1 515 m ²	szerződés szerint				
fszt+2em	€/m ² /hó	1 515 m ²	piaci				
Kihasználtság:							
terasz	€/m ² /hó	155 m ²	szerződés szerint				
terasz	€/m ² /hó	0.80	155 m ²	piaci			
Kihasználtság:							
ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET:		2 332 m ²					
Összes bérleti bevétel (fszt)							
Kiszámlálásból adódó veszteség		euró/év					
Működési és behajlási veszteség		3%					
Összes tervezhető bevétel		euró/év					
Összes működési bevétel		Ft/év					
B. KIADÁSOK							
Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül)							
Menedzsment díja		Működési bevétel					
Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési díjon felül)		Működési bevétel					
Ingatlanadó		Alapterület x					
Épületbiztosítás, egyéb ktsg.		Működési bevétel					
Összes kiadás		Működési bevétel					
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)							
Diszkontírozó		r =					
ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)							
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE		Tökésítési ráta					
(örökjáradék / tökécsítési ráta) * diszkontírozó							
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE							
FAJLAGOS ÉRTÉK (Ft/m ²) - bérbeadható területre		245 254					
FAJLAGOS ÉRTÉK (Ft/m ²) - teljes területre		245 254					
				572 000 000 Ft			

8.3.4. Költségszámításon alapuló érték becslése

8.3.5. Telek értéke

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:		VIII. Bp. Magdolnanegyed	VIII. Bp. Magdolnanegyed	VIII. Bp. Orczy-negyed
Környezete:	belvárosi	belvárosi/lakó	belvárosi/lakó	belvárosi/lakó
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	VK-VIII-V2 (65%)	L1-VIII-2 (60%)	LK-VIII-2 (60%)	LK-VIII-1 (65%)
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
		31264402	27750806	23489901
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi bruttó ár (Ft)		421 000 000	249 000 000	480 000 000
kínálati/adásvételi nettó ár (Ft)		331 496 063	196 062 992	377 952 756
telekméret (m ²)	1 059	1 336	752	1 407
fajlagos ár (Ft/m ²)		248 126	260 722	268 623
tulajdonár. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2020. március	2020. március	2020. március
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		223 313	234 650	241 761
ÉRTÉKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés	Palotanegyed	kedvezőtlenebb 1,15	kedvezőtlenebb 1,15	kedvezőtlenebb 1,15
telekméret (m ²)	1 059	nagyobb 1,03	kisebb 0,97	nagyobb 1,03
övezeti besorolás	VK-VIII-V2 (65%)	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05
szintterületi mutató	3,5 (5,5) m ² /m ²	3,50 1,00	3,50 1,00	3,50 1,00
osztható	nem	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
tervek, engedély	nincs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,90
bontandó épület	nincs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
jogi jelleg	önálló	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
meglévő közművek	összközmű	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		273 817	274 777	273 881
Összes korrekció		23%	17%	13%
SÚLYOZÁS		34%	33%	33%
telek területe (m ²)	1 059			
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	274 155			
becsült érték (Ft)	290 330 369			
becsült érték kerekítve (Ft)	290 300 000			

Az ingatlan környezetében hasonló paraméterekkel bíró, az összehasonlításba bevonható, 2 éven belüli realizált adásvételi adat nem állt rendelkezésünkre.

8.3.6. Bruttó pótlási költségek meghatározása

A felépítmény forgalmi értékének meghatározását a következő táblázat tartalmazza:

épület, építmény, építményrész stb.	1	pince	2	fszt-2em	3	padlás
a felépítmény pótlási költsége		300 960 Ft/m ²		501 600 Ft/m ²		200 640 Ft/m ²
alapterület (átlagos falvastagság mellett)		663 m ²		1 515 m ²		92 m ²
fizikai avultság		48%		48%		48%
funkcionális avultság szorzószáma		0%		0%		0%
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma		0%		0%		0%
piaci helyzet miatt módosító tényező		100%		100%		100%
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke		103 698 eFt		395 074 eFt		9 623 eFt
épület, építmény, építményrész stb.	4	terasz	5	#HIV!	6	#HIV!
a felépítmény pótlási költsége		50 160 Ft/m ²				
alapterület (átlagos falvastagság mellett)		155 m ²				
fizikai avultság		48%		0%		48%
funkcionális avultság szorzószáma		0%		0%		0%
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma		0%		0%		0%
piaci helyzet miatt módosító tényező		100%		0%		0%
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke		4 043 eFt		0 eFt		0 eFt

A felépítmény forgalmi értéke a táblázat alapján: 512 400 eFt

A fentiek alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke költség alapú értékelési módszerrel:

telek értéke 290 300 eFt + felépítmény értéke 512 400 eFt = 802 700 eFt

9. Az ingatlan értékelésének összesítése

A piaci összehasonlító és a hozam módszerrel megállapított értékek közötti különbség 30%. Az összehasonlító szemléletű megközelítés, más hasonló típusú létesítmény kínálati adataiból vezeti le a vizsgált ingatlan értékét. E metodika kellő mélységű és ellenőrizhető információs háttér mellett megfelelő biztonságú, bár kétségtelen gyengesége a létesítmény egyedi adottságainak/szolgáltatásainak nehézkes összevethetősége. A jelenlegi piaci helyzetben további nehézséget jelent a tranzakciók csekély száma, a szükséges piaci korrekció mértékének meghatározása.

A hozam szemléletű megközelítés a létesítmény üzemeltetésével illetve bizonyos részeinek bérbeadásával előállítható nettó jövedelmeket vizsgálja. E módszer erőssége, hogy bár önálló vizsgálaton alapul, mégis a tényleges működési adatokkal kontrollálható, így közel áll egy lehetséges vásárló értékszemlélethez. Kétségtelen gyengéje a jövőre vonatkozó prognózisok bizonytalansága, a kapcsolódó kockázatok és azok változásának megítélése.

Mérlegelve az előbbieket, a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor a piaci összehasonlító adatok szerint képzett, valamint a hozamszámítással kapott értéket 70-30%-

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	787,4	MFt	súly:	70%	551,2 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	572,0	MFt	súly:	30%	171,6 MFt
Költség alapú érték:	802,7	MFt	súly:	0%	MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **722,8 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő - 1088 Budapest VIII. KER Szentkirályi utca 7.
36540 hrsz alatti 1/1 tulajdonú ingatlan értékelését az Általános Feltételrendszerben
foglaltak szerint elvégezve 2020.03.06 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes valós piaci
értékét összesen: 722 800 000 ,- Ft-ban, azaz

HÉTSZÁZHUSZONKETTŐMILLIÓ-NYOLCSZÁZEZR Forint + ÁFA
összeben határoztuk meg.

10. Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes

- *Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.*
- *Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatotta.*
- *Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valóságosságáért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.*
- *Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.*
- *Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.*
- *A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.*
- *Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.*
- *Az értékbecslésben mellékletként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.*
- *Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.*
- *Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.*
- *Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.*
- *Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznot, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.*
- *Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem található az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben a Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.*

11. Mellékletek