



INPÓCSE '94. Kft.

Székhely: 4027 Debrecen, Csigekert utca 51./B

Telefon/fax: (+36 52) 311-813

e-mail: ertekbecsles@rinpocse.hu

Eredeti példány

33524, 33520 és 33519

helyrajzi számú,

1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45.

szám alatti ingatlan **TELJES**, illetve

1071 Budapest, Damjanich utca 4. és 6.

szám alatti ingatlanok egy-egy **részilletőségének**



**FORGALMI
ÉRTÉKBECSLÉSE**

1. TARTALOM

1. TARTALOM.....	2
2. TANÚSÍTVÁNY	3
3. NYILATKOZATOK.....	4
4. VAGYONELEMEK ISMERTETÉSE.....	5
Előzmények	5
Adatszolgáltatás	5
Korlátozó feltételek	6
Az ingatlanok alapadatai	7
Az ingatlan általános ismertetése	10
Az ingatlan környezetének (környékének) leírása, fekvése, környező ingatlanokon folytatott tevékenység hatása (környezetvédelmi kockázat)	10
A földterület (telek) leírása (fekvés, tájolás, alak, lejtés, kerítettség, környezetvédelmi kockázat).....	14
Az épület(ek) leírása (műszaki paraméterek, funkció, állag, hibák, hiányosságok)	16
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása, hasznosíthatóságának lehetőségei	17
Helyiséglista/helyiséglisták	18
5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS.....	21
Az értékelés módszere (TEGoVA, EVS 2016)	21
Forgalmi érték meghatározása	25
A terület ingatlanpiaci elemzése.....	25
A VII. kerületi iskolák helyzete.....	26
Előrejelzés	26
Az alkalmazott módszerek ismertetése és alkalmazásuk indoklása	26
Számítások	28
Piaci összehasonlító adatok elemzése – Rottenbiller utca 43-45.	28
Piaci összehasonlító adatok elemzése – Damjanich utca 4. és 6. (átlagos telekméretre – fajlagos ár)	29
Pótlási, újraelőállítási költség számítása (Rottenbiller utca 43-45. és Damjanich utca 4. és 6.).....	30
Hozamszámításon alapuló értékmeghatározás – Rottenbiller utca 43-45.	32
Az eredmények összefoglalása (alapvető és alkalmazott módszer kiválasztása, alkalmazott módszerek sorrendjének felállítása, súlyozás az értékelési szempontok alapján).....	34
Mellékletek:	34
Fotó-melléklet	35

Debrecen, 2017. március

2. TANÚSÍTVÁNY

A TEGoVA (EVS 2016) ajánlásai alapján elvégeztük a **1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45. szám alatti, 33524 helyrajzi számú teljes ingatlan**, valamint a **1071 Budapest, Damjanich utca 4. és 6. szám alatti, 33520 és 33519 helyrajzi számú** ingatlanok **egy-egy részilletősége** forgalmi értékének meghatározását a **megbízó** ingatlanhasználóval kapcsolatos döntésének elősegítése érdekében.

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlanok tehermentes piaci forgalmi értéke a **2017. március 9.** határnapon:

cím	hrsz.	módszer	érték	súly	súlyozott érték
1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45.	33524	piaci összehasonlító elemzés	1 155 000 000 Ft	50%	578 000 000 Ft
		hozamszámítás	1 072 000 000 Ft	50%	536 000 000 Ft
		pótlási költség számítása	1 538 000 000 Ft	0%	0 Ft
Végső (súlyozott) piaci érték:					1 114 000 000 Ft

cím	hrsz.	módszer	érték	súly	súlyozott érték
1071 Budapest, Damjanich utca 4.	33520	piaci összehasonlító elemzés	89 000 000 Ft	100%	89 000 000 Ft
1071 Budapest, Damjanich utca 6.	33519	piaci összehasonlító elemzés	108 000 000 Ft	100%	108 000 000 Ft
Együttes piaci érték:					197 000 000 Ft

amely értékek a határnaptól számított **180** napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Alulírottak kijelentjük, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben sem nekünk, sem pedig a Rinpócse '94. Kft.-nek tulajdonosi viszonya nem állt fent.

A megbízás célja: **a fenti ingatlanok forgalmi értékének megállapítása**

Az értékelte jog, jogosultság: **tulajdonjog**

Meghatározásra kerülő érték: **piaci forgalmi érték**

A szakvélemény elkészítésében az aláírókon kívül más nem vett részt.

Kelt: Debrecen, 2017. március 23.

Dr. Nagy László
ügyvezető
Rinpócse '94. Kft.

Marjai Zsolt
képesített ingatlanvagyron értékelő
05/13/2006

3. NYILATKOZATOK

A szakvéleményt készítő társaság

- megnevezése: **Rinpócse '94. Kft.**
- székhelye: **4027 Debrecen, Csigekert utca 51./B**
- adószáma: **12678000-2-09**
- cégjegyzék száma: **09-09-008097**

A megállapított érték per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkozik.

A megállapított értékek forgalmi típusú adót (ÁFA) nem tartalmaznak.

Társaságunk Megbízó áfa-alanyiságát nem vizsgálta.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak az 5. pontban szereplő feltételek korlátozzák.

A szakvélemény a tanúsítványban megjelölt célból 2 példányban készült, melyből 1 eredeti és 1 másolati példány. Az eredeti tartalmazza az eredeti dokumentumokat („eredeti példány” jelöléssel).

Ettől eltérő módon, részletekben vagy teljes terjedelmében történő felhasználása, publikációja a Rinpócse '94. Kft. hozzájárulásával történhet.

A szakvélemény egyes részeinek, részleteinek felhasználása esetén az esetlegesen felmerülő véleményeltérésekért, jogvitákért nem vállalunk felelősséget.

A szakvéleményben ismertetett ingatlanok (egyéb tárgyi eszközök) helyszíni szemlén (megtekintésén) az alábbi értékbecslői (műszaki szakértői) jogosultsággal rendelkező személyek vettek részt:

- Marjai Zsolt (05/13/2006)

4. VAGYONELEMEK ISMERTETÉSE

Előzmények

Megbízó: **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal, Vagyongazdálkodási iroda**

A megbízó képviselője: **Szabó Sándor Roland – irodavezető helyettes**

Megbízó 2017. március 7. napján megbízta társaságunkat a fenti ingatlanok (részingatlanok) aktuális forgalmi értékének megállapításával, tekintettel arra, hogy azt ingatlanhasznosítási döntése során kívánja felhasználni.

A megbízó jelen értékbecslést saját céljára jogosult a szakvéleményben rögzített feltételek mellett felhasználni.

Adatszolgáltatás

Megbízó az értékbecslés elkészítéséhez átadta

- az ingatlanok 30 napnál nem régebbi, nem hiteles tulajdoni lap teljes másolatait (2017.03.06);
- az ingatlanok 90 napnál nem régebbi, földhivatali (E-hiteles) térképmásolatait (2017.03.06);
- térképi vázlatot a két értékelendő ingatlanrész nagyságára vonatkozóan;
- az ingatlanon álló iskola épület szintenkénti alaprajzait.

A helyszíni szemle során a megbízó képviselőjével bejártuk az ingatlant, annak állagát fényképfelvételeken rögzítettük, a Megbízó által szolgáltatott alaprajzot, alaprajzi vázlatot az épület alaprajzi elrendezésével összevetettük, ellenőriztük, illetőleg annak hiányában –szükség szerint– alaprajzi vázlatot készítettünk és azt megfelelőnek találtuk.

Elvégeztük a telek helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint vezetett térképmásolat ismeretében helyszíni szemrevételezés és az épületek számbavétele alapján.

Az értékbecslés fenti dokumentációk, az általunk beszerzett illetékhivatali és ingatlanforgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok alapján, valamint a 2017. március 9. napján történt helyszíni bejáráson tapasztaltak és a megbízótól kapott információk alapján készült.

Korlátozó feltételek

Az értékbecslő nem végzett földmérést, területfelmérést, a szakvéleményben rögzített adatok a megbízótól illetve az ingatlan-nyilvántartás adataiból származnak.

A két Damjanich utcai ingatlanrész esetében a telek alakíthatóságát csak a földhivatali ingatlan-nyilvántartás adatai (területek), valamint a településrész helyi építési szabályzatának vonatkozó rendelkezései alapján vizsgáltuk. A tárgyi ingatlanok beépítettségére vonatkozó információ nem állt rendelkezésünkre, ezen két Damjanich utcai ingatlanon álló épületek felmérésére jelen megbízás nem vonatkozott.

Értékbecslő nem vállal felelősséget azokért az információkért, melyeket a megbízó szolgáltatott.

A szakvélemény részei és egésze nem hozható nyilvánosságra a szakértő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül.

Jelen dokumentáció az 4. pontban rögzített célból, magyar nyelven készült, így az értékbecslő nem vállal felelősséget arra vonatkozóan, ha a későbbiekben idegen nyelvre történő fordításban esetlegesen eltérések tapasztalhatók.

Az ingatlanok alapadatai

1 számú ingatlan

Cím: 1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45.

Helyrajzi szám: 33524

Szektor: 53

Térképszelvény: -

Helye: belterület

Övezet: vegyes

Megnevezése az ingatlan-nyilvántartás szerint: kivett általános iskola

Használata a valóságban: általános iskola, oktatási intézmény

Tulajdoni viszonya: önkormányzati

Tulajdonosok: VII. kerületi Önkormányzat

(1073 Budapest, VII. kerület, Erzsébet körút 6.)

Telek területe: 1947 m²

A felépítmény hasznos alapterülete: 4310 m²

A felépítmény redukált hasznos alapterülete: 3886 m²

A felépítmény által elfoglalt terület: ~1070 m²

Építési övezeti besorolása: L1-VII/7 – nagyvárosias lakóövezet

- **beépíthetőség:** 70 %
- **beépítési mód:** zárt sorú, általános
- **homlokzatmagasság:** 12.5-22.0 m között
- **alakítható telekméret:** legalább 750 m²

Beépítettség: ~55%

Közművek: teljes közművesítettség

Széljegyek: nincsenek *

Szolgálat: nincs

Terhek: Vezetékjog 25 m² területre VMB-214/2012., jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. (71380/2/2013); *

- * A tulajdoni lapon szereplő széljegyeken és terheken kívül az ingatlan – Megbízó tájékoztatása szerint – más egyéb jogok és tények nem terhelik, az ingatlan per- és igénymentes.

2 számú ingatlan

Cím: 1071 Budapest, Damjanich utca 4.

Helyrajzi szám: 33520

Szektor: 15

Térképszelvény: -

Helye: belterület

Övezet: vegyes

Megnevezése az ingatlan-nyilvántartás szerint: kivett középiskola

Használata a valóságban: oktatási intézmény

Tulajdoni viszonya: önkormányzati

Tulajdonosok: VII. kerületi Önkormányzat

(1073 Budapest, VII. kerület, Erzsébet körút 6.)

Telek területe: 2236 m²

A felépítmény hasznos alapterülete: nincs információ

A felépítmény redukált hasznos alapterülete: nincs információ

A felépítmény által elfoglalt terület: nincs információ

Építési övezeti besorolása: L1-VII/2 – nagyvárosias lakóövezet

- **beépíthetőség:** 60 %
- **beépítési mód:** zárt sorú, általános
- **homlokzatmagasság:** 12.5-20.0 m között
- **alakítható telekméret:** legalább 750 m²

Beépítettség: nincs információ

Közművek: teljes közművesítettség

Széljegyek: nincsenek *

Szolgalom: nincs

Terhek: Vezetékjog 9 m² területre VMB-214/2012., jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. (71380/2/2013); *

- * A tulajdoni lapon szereplő széljegyeken és terheken kívül az ingatlan – Megbízó tájékoztatása szerint – más egyéb jogok és tények nem terhelik, az ingatlan per- és igénymentes.

3 számú ingatlan

Cím: 1071 Budapest, Damjanich utca 6.

Helyrajzi szám: 33519

Szektor: 53

Térképszelvény: -

Helye: belterület

Övezet: vegyes

Megnevezése az ingatlan-nyilvántartás szerint: kivett napközi otthon

Használata a valóságban: oktatási intézmény

Tulajdoni viszonya: önkormányzati

Tulajdonosok: VII. kerületi Önkormányzat

(1073 Budapest, VII. kerület, Erzsébet körút 6.)

Telek területe: 2185 m²

A felépítmény hasznos alapterülete: nincs információ

A felépítmény redukált hasznos alapterülete: nincs információ

A felépítmény által elfoglalt terület: nincs információ

Építési övezeti besorolása: L1-VII/2 – nagyvárosias lakóövezet

- **beépíthetőség:** 60 %
- **beépítési mód:** zárt sorú, általános
- **homlokzatmagasság:** 12.5-20.0 m között
- **alakítható telekméret:** legalább 750 m²

Beépítettség: nincs információ

Közművek: teljes közművesítettség

Széljegyek: nincsenek *

Szolgalom: nincs

Terhek: Vezetékjog 16 m² területre VMB-214/2012., jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. (71380/2/2013); *

- * A tulajdoni lapon szereplő széljegyeken és terheken kívül az ingatlan – Megbízó tájékoztatása szerint – más egyéb jogok és tények nem terhelik, az ingatlan per- és igénymentes.

Az ingatlan általános ismertetése

Az ingatlan környezetének (környékének) leírása, fekvése, környező ingatlanokon folytatott tevékenység hatása (környezetvédelmi kockázat)

A VII. kerület a főváros legkisebb területű, egyúttal legnagyobb népsűrűségű kerülete. Hagyományos, használatban lévő elnevezése Erzsébetváros; a pesti oldal egyik belvárosi kerülete. Északnyugatról a Király utca, északkeletről a Dózsa György út, délkeletről a Rákóczi út, a Thököly út és a Verseny utca, délnyugatról pedig a Károly körút határolja.

Áthalad rajta a Nagykörút (Erzsébet körút), tömegközlekedéssel legkönnyebben a Nagykörúton közlekedő 4-es és 6-os villamosjáratokkal, valamint a kerület szélén futó M2-es metróval érhető el. A kerület határán található a Keleti pályaudvar, melynek területe már a VIII. kerület része.

Erzsébetváros Budapest integráns részét képezi. A színvonalas európai nagyvárossá váló Budapest terjeszkedő belvárosi funkciói magukba foglalják Erzsébetváros jelentős részét.

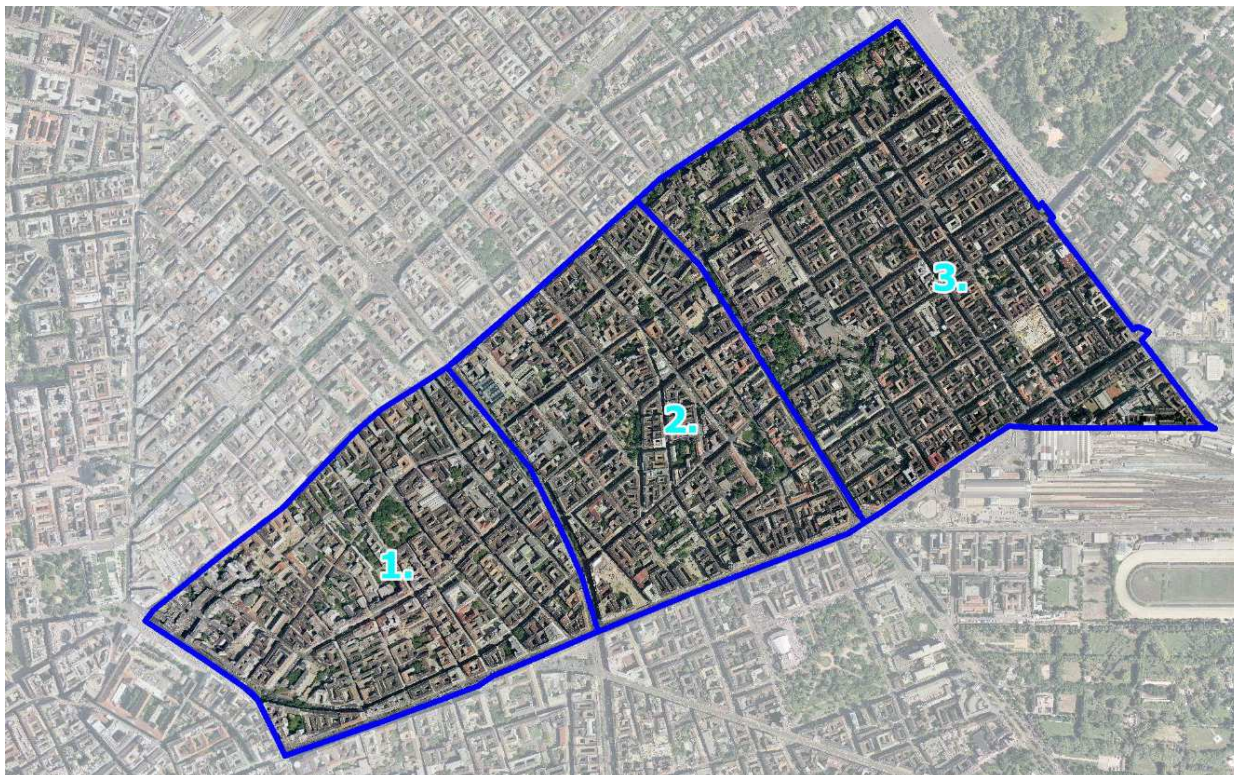
A várostestet határoló fővárosi utak egyben a horizontális területi növekedés valós fizikai határaiként is megjelennek, ugyanakkor a vertikális növekedés is korlátozott a beépítési magasság és a – fővárosi átlagot tízszeresen meghaladó – óriási népsűrűség által. Fentiekből adódóan elméletileg egy központi elhelyezkedésű, kiváló külső elérhetőséggel rendelkező városrészről van szó. Ugyanakkor árnyalja a valós képet, hogy megközelítése Budapest gyakorlati elérhetőségi problémái, a fővárosi belső utak zsúfoltsága, valamint a dunai hidak jelentette szűk keresztmetszetek miatt – egyes napszakaszokban – nehézkes. A belső mozgásokat a csomópontok egysíkú összeköttetései hátráltatják. A közlekedésből származó környezeti terhelés igen magas fokú. Erzsébetváros – mint minden fővárosi kerület – funkcióhiányos, ugyanakkor kiemelt lakó- és szolgáltatási, magas szintű kereskedelmi, idegenforgalmi, vendéglátási és kulturális szerepekkel rendelkezik.

Utóbbi területen nemzetközi vonzerővel bír a zsidó kulturális negyed világörökséghez kapcsolódó műemléki környezete révén. Az Erzsébet körút Pest második körgyűrűjének, a Nagykörútnak kerületi szakasza, a hagyományos városi boulevard része. A kerületen belül Belső- és Középső-Erzsébetvárost elválasztó útvonal, amely mindkét városrészt kiszolgálja kereskedelmi és szolgáltatási funkciókkal.

A Nagykörút az ezredforduló óta a nagy bevásárlóközpontok versenye, a közterületek leromlott állapota, a légszennyezés és zajterhelés miatt elvesztette hagyományos városi korzó, bevásárló utca funkcióit. Az üzletek színvonala romlott, a fluktuáció magas, jelentős részük üresen áll. A közterület-használat színvonala leromlott.

1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45. szám alatti, 33524 helyrajzi számú ingatlan teljes, illetve a 1071 Budapest, Damjanich utca 4. és 6. szám alatti, 33520 és 33519 hrsz-ú ingatlanok egy-egy részilletőségének forgalmi értékbecslése, mely 49 számozott oldalt tartalmaz és készült 2 példányban.

Erzsébetváros városrészei



Belső-Erzsébetváros (1.)

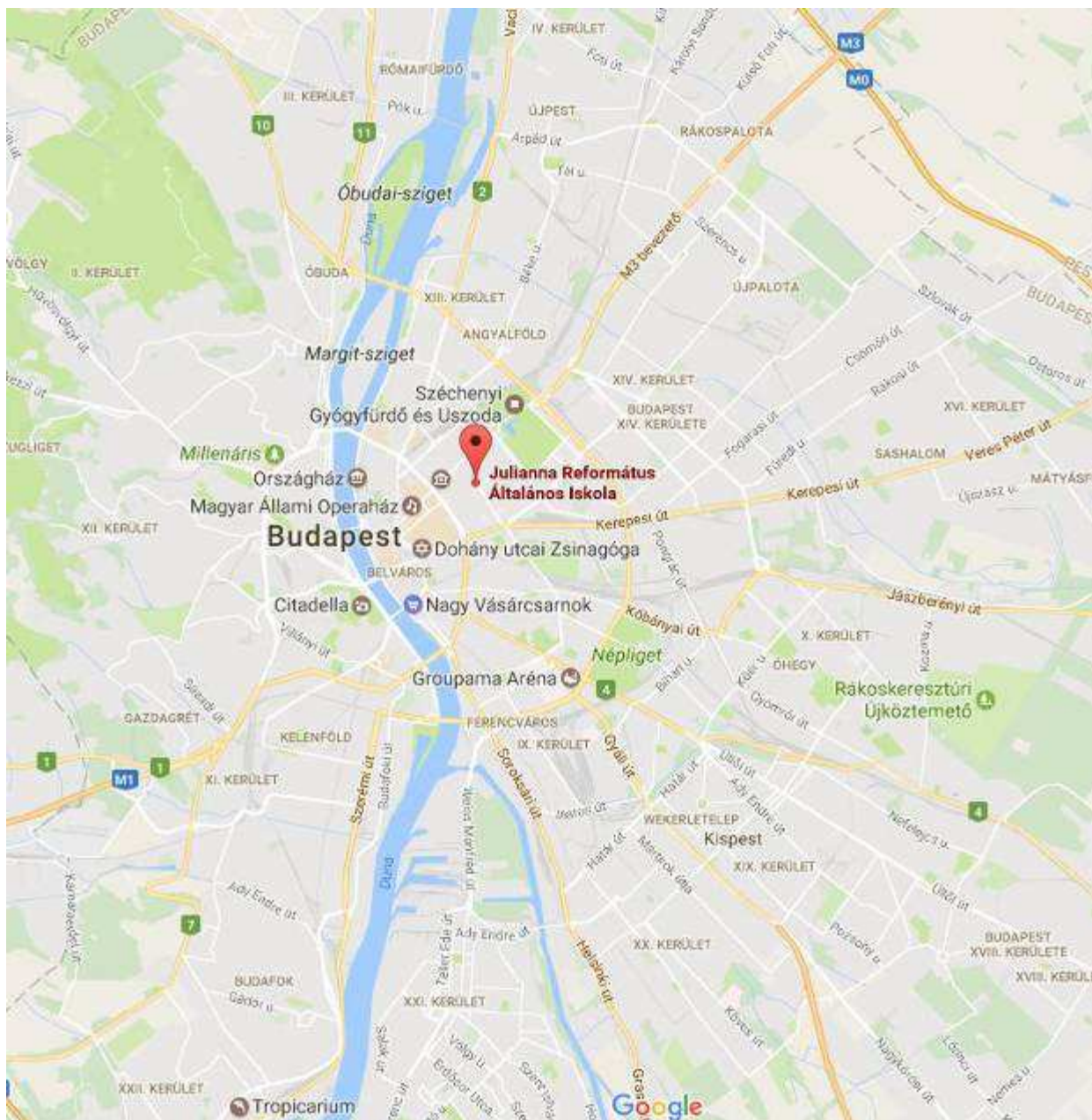
A kerületrész a Károly körút mentén a Belvároshoz közvetlenül kapcsolódik, azzal egységes szövetet alkot. Szerkezete és beépítése évszázados fejlődést mutat. A zömében eklektikus, szecessziós és klasszicista műemlékek és védett épületek, épületegyüttesek kiemelkedő építészeti értéket képviselnek. Belső-Erzsébetváros egészére vegyes, városközponti területhasználat jellemző.

Belső-Erzsébetváros megközelíthetősége kiváló, mind tömegközlekedéssel, mind közúton egyaránt. Gyengesége a kerületnek a kerékpáros útvonalak kialakíthatósága. A belső forgalom gyakorta egyirányúsított, ugyanakkor részben csillapított, részben korlátozott.

Középső-Erzsébetváros (2.)

Az Erzsébet körút, valamint a Rákóczi út mentén a Belső-Erzsébetvárosra jellemző vegyes, városközponti területhasználat mutatkozik meg. A kerületrész belsőbb részein (Almássy tér, Lövölde tér vagy éppen a Rózsák tere irányába) elsősorban lakófunkciók dominálnak. Külső-Erzsébetvárosra dominánsan jellemző a hagyományos bérházas lakóövezetek egységes historizáló házállományával és kis tereivel.

1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45. szám alatti, 33524 helyrajzi számú ingatlan teljes, illetve a 1071 Budapest, Damjanich utca 4. és 6. szám alatti, 33520 és 33519 hrsz-ú ingatlanok egy-egy részilletőségének forgalmi értékbecslése, mely 49 számozott oldalt tartalmaz és készült 2 példányban.



Az értékelt ingatlan településen belüli fekvése tehát a kerület elhelyezkedésének megfelelően kiváló, központi, a kerületen belül pedig a Külső-Erzsébetváros peremén található, a viszonylag forgalmas Rottenbiller utca felől aszfaltozott úton megközelíthető.

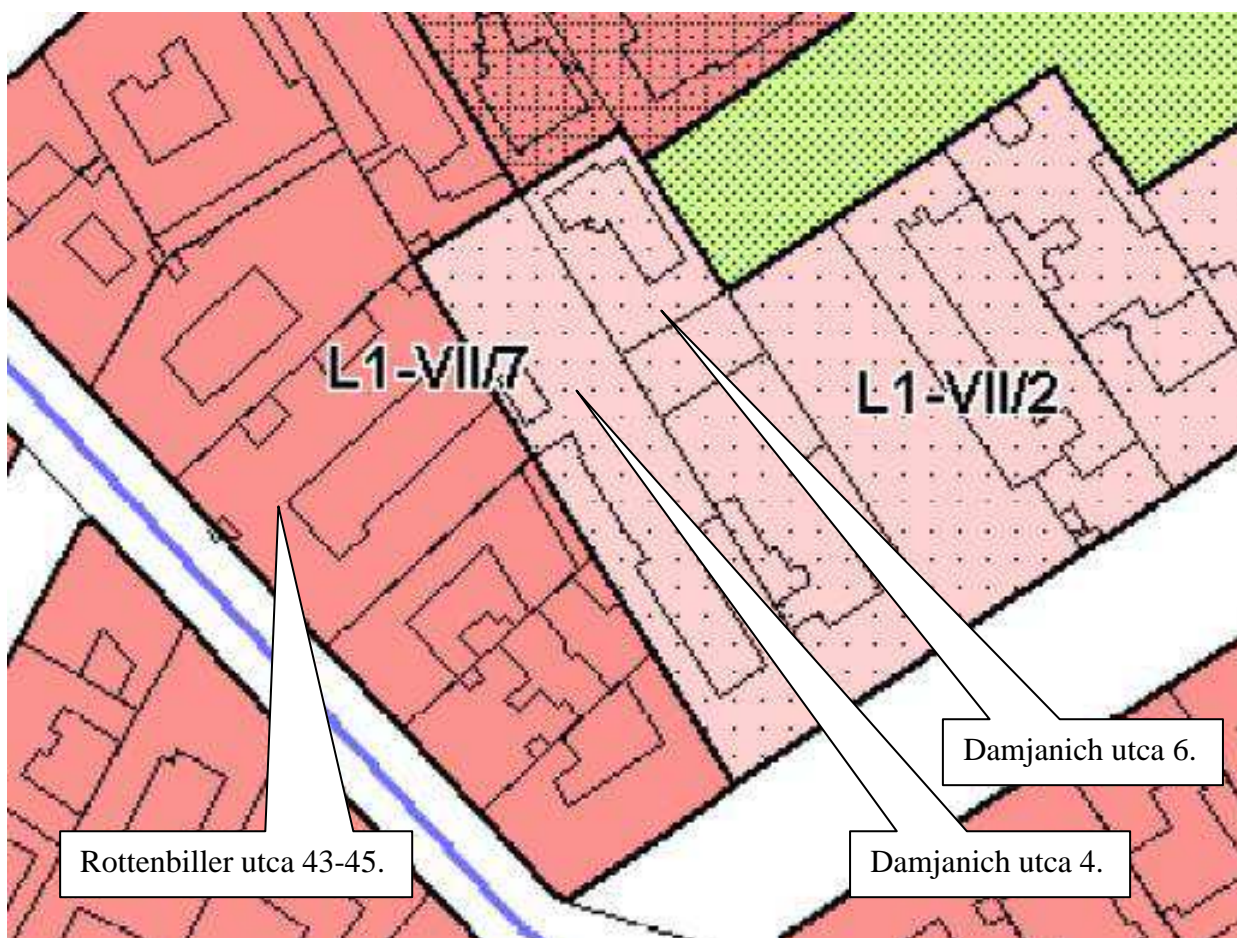
Parkolás közterületen fizető parkolóban lehetséges.

Az értékelt ingatlan közvetlen környezetében jórészt kereskedelmi, szolgáltató, lakó, illetve oktatási nevelési, egyházi intézmények találhatók.

A környező ingatlanok tehát számottevő hatással nincsenek az értékelt ingatlanra, a terület, környék jellege olyan, hogy a jelen iskolai funkció teljes mértékben illeszkedik a környék ingatlanpiaci struktúrájába.

1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45. szám alatti, 33524 helyrajzi számú ingatlan teljes, illetve a 1071 Budapest, Damjanich utca 4. és 6. szám alatti, 33520 és 33519 hrsz-ú ingatlanok egy-egy részilletőségének forgalmi értékbecslése, mely 49 számozott oldalt tartalmaz és készült 2 példányban.

A földterület (telek) leírása (fekvés, tájolás, alak, lejtés, kerítettség, környezetvédelmi kockázat)



Az értékelt ingatlanok belterületi fekvésűek, közbenső, sík telkek, szabályos négyszög alakúak, épületek által határoltak, hátsó telekhatáraikon kerítettek.

Hossztengelyüket tekintve a rottenbiller utcai ingatlan DNy-ÉK-i tájolású DNy-i utcafronttal, bejárattal (épületen át), míg a Damjanich utcai ingatlanok DK-ÉNy-i tájolásúak, bejáratuk a DK-i oldalon található.

Ez utóbbi, Damjanich utcai két ingatlan esetében az értékelés csak a telkek hátsó traktusaira vonatkozik, mely ingatlanilletőségeket az önkormányzat a rottenbiller utcvai iskola ingatlannal együttesen kíván értékesíteni azzal a céllal, hogy az említett iskolához nagyobb telekrész (udvar, sportólya) is tartozhasson, lévén annak jelenleg csak egy kisebb, épület által határolt belső, zárt udvara van.

A Rottenbiller utcai ingatlan közműkapacitásai a funíciónak megfelelőek; a gáz főmérő 85 m³/h kapacitású, a villamos kapacitás 3x315 A.

A Damjanich utcai ingatlanok hátsó traktusai önálló közművekkel nem rendelkeznek, a víz- és elektromos ellátásuk a Rottenbiller utcai ingatlanról biuztosított.

1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45. szám alatti, 33524 helyrajzi számú ingatlan teljes, illetve a 1071 Budapest, Damjanich utca 4. és 6. szám alatti, 33520 és 33519 hrsz-ú ingatlanok egy-egy részilletőségének forgalmi értékbecslése, mely 49 számozott oldalt tartalmaz és készült 2 példányban.

Az ingatlanok övezeti besorolása némiképp eltérő, a részletes szabályozási előírásokat az alábbiak.

Mindkét ingatlan L1-VII, azaz nagyvárosias lakózóna övezetbe tartozik.

A területen kizárólag az építési övezetekben megengedett rendeltetésű építmények és az azzal azonos rendeltetésű rendeltetési egységek helyezhetők el a KVSZ keretei között, kivéve az üzemi méretű ipari rendeltetési egységek, amelyek nem helyezhetők el, továbbá a meglévők nem bővíthetők, és megszüntetésükre törekedni kell.

Az építési övezetek területén a keretövezetben megengedett építmények közül nem helyezhető el önálló parkolóház a KL-KT célzott terület-felhasználási módú területekkel szomszédosak kivételével, valamint földszinti és emeleti teremgarázs.

Az L1-VII jelű építési övezetekben legfeljebb 1000 m² bruttó kereskedelmi célú szintterület helyezhető el, legfeljebb az épület pinceszintjén, földszintjén és első emeletén.

A telek legnagyobb területének az alábbi táblázatban meghatározott mértékét meghaladó telekalakítás feltételeit és módját városépítészeti követelmények és jellemzők alapján, elvi telekalakítási engedélyezési eljárás során kell meghatározni.

Építési övezet	beépítés módja	Telek		legnagyobb beépítettség	szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
		legkisebb területe	legnagyobb területe	terepszint felett	határérték		legkisebb	legnagyobb
		(m ²)	(m ²)	(%)	(m ² /m ²)		(m)	
L1-VII/2	Z	750	2.250	60	3,500	25	12,5	20
L1-VII/7	Z	750	2.250	70	4,000	20	12,5	22

A fenti táblázatban jelölve vannak az érintett ingatlanokra vonatkozó legfontosabb beépítési és telekalakítási előírások, miszerint a legkisebb alakítható telekméret 750 m², illetve megengedett maximális beépíthetőség a Damjanich utcai telkek esetében 60%, míg a Rottenbiller utcai ingatlan esetében 70%.

Ezen szabályok alapján a tervezett telekalakítás elviekben elvégezhető, lévén a Damjanich utcai ingatlanokból leválasztani tervezett két ingatlanrész területe a tervezett telekalakítás során a Rottenbiller utcai ingatlan területébe integrálódik, azaz a Rottenbiller utcai ingatlan területe megnövekedik, a beépítettsége ezáltal csökken, azaz nem sérül a rendezési terv.

A Damjanich utcai telkek esetében a telekméret mindkét ingatlannál lehetővé teszi a telekalakítást.

A Damjanich utca 4. szám alatti ingatlanból leválasztani kívánt telekrész nagysága 564 m², míg az eredeti ingatlan nagysága 2236 m², azaz a megmaradó telekrész (1672 m²) területe meghaladja az övezetre előírt minimális telekméretet. A beépítettséget azonban vizsgálni szükséges, lévén az a telekalakítás után sem haladhatja meg a 60%-ot. Ennek teljesülését vizsgálni azonban nem tudjuk, lévén nem ismert az ingatlan aktuális beépítettsége.

A Damjanich utca 6. szám alatti ingatlan esetében a leválasztani kívánt telekrész nagysága 685 m², a teljes telekterület 2185 m², azaz a megmaradó telek területe 1500 m² lesz, ami meghaladja az övezetre előírt minimális teleknagyságot. Ez esetben sem ismert azonban az ingatlan aktuális beépítettsége, így a megmaradó telekrész beépítettsége sem számítható ki, lévén az a telekalakítást követően itt sem haladhatja meg a 60%-ot.

Környezetvédelmi kockázatra utaló jelekkel az értékelt ingatlanon, ingatlan részeken nem találoztunk, ilyesmiről megbízónak nincs tudomása, olyan jellegű tevékenység, mely ilyen hatással bírna, nem folyik az ingatlanokon.

Az épület(ek) leírása (műszaki paraméterek, funkció, állag, hibák, hiányosságok)

Az ingatlanok közül a Rottenbiller utcai ingatlanon egy többszintes iskola épület áll, míg a Damjanich utcai ingatlanok érintett részén épület nem található. Az iskolaépület műszaki paraméterei az alábbiak.

Az értékelt ingatlanban a Budapest-Fasori Református Kollégium Julianna Általános Iskolája működik.

Az értékelt ingatlanon egy alagsor (pince), földszint, két emelet, plusz tetőtér kialakítású, hagyományos falazott (iskola) épület található az alábbi műszaki paraméterekkel.

Az épület az 1930-as évek végén épült, alapozása mélyalap, pincefalazata téгла, lábazata vasbeton, határoló- és válaszfalai égetett kerámia téglából vannak. A födéme vasbeton szerkezetűek, a tető magas tetős fa tetőszerkezettel, cserép héjalással készült. A homlokzatok kisebb részben vakoltak, festettek, zömében dísztéglával burkoltak, állapota jó. Belül a falak vakoltak, festettek, a vizes helyiségek ajtó magasságig csempézettek.

A homlokzati nyílászárók hagyományos, kapcsolt gerébtokos, fa szerkezetű ablakok normál síküvegezéssel, a bejárati ajtók, kapuk tömör fa anyagúak, igényesen kivitelezettek. A belső ajtók zömében tömör fa anyagú ajtók, részben speciális tűzgátló kivitelűek, illetve a zeneiskola részen néhány ajtó hanggátló kivitelben készült.

A helyiségek padlóburkolata égetett kerámia, gress lap, parketta, illetve laminált padló vagy padlószőnyeg, valamint egyes helyiségekben az alagsorban simított beton.

A fűtés központi gázüzemű kazánról történik, a hőleadók lemezzradiátorok. A használati melegvíz-ellátást a központi kazán által felmelegített tárolókban lévő víz biztosítja.

Az épület közel teljes körű felújításon, korszerűsítésen esett át 1990-ben, illetve a karbantartás, állagmegóvás azóta is rendszeres, melynek megfelelően állapota mind az épületbelső tekintve, mind a homlokzatokat, tetőt illetően jó, számottevő beavatkozást nem igényel.

A szintek közötti közlekedést két lépcsőház és az alagsortól a tetőtérig közlekedő személylift biztosítja, az épület akadálymentesített.

Funkcióját tekintve az épület teljes egészében iskola. Az alagsorban (pincében) kiszolgáló, technikai jellegű helyiségek, valamint tantermek, vizesblokkok, tornaterem található. A földszinten tanári – irodai blokk, vizesblokkok, tantermek, foglalkoztatók, az emeleteken zömében tantermek, vizesblokkok, míg a tetőtérben nyelvi laborok, tantermek, étterem, melegítő konyha és egyéb gépészeti helyiségek (pl. kazántér) vannak.

Az ingatlan kisebb belső zárt, teljes egészében aszfaltburkolatú udvarral rendelkezik, amit a két, Damjanich utcai ingatlan hátsó része egészít ki.

Ezen két udvarrész közül a Damjanich utca 4. szám alatti ingatlan hátsó részén egy sportpadlós sportpálya található (kb. kézilabda pálya méretű), míg a Damjanich utca 6. szám alatti ingatlan hátsó részében egy részben gumival burkolt játszó udvar került kialakításra.

Az ingatlan jelenlegi hasznosítása, hasznosíthatóságának lehetőségei

Az ingatlan önkormányzati tulajdonban van, az ingatlan-nyilvántartás szerinti és a jelenlegi hasznosítása megegyezik, vagyis általános iskolaként működik, azonban nem az önkormányzat, hanem egy igen kedvezményes bérleti konstrukció keretében a Budapest Farsori Református Egyházközség bérli, illetve a két telekrészt térítésmentesen használja – Megbízó tájékoztatása alapján.

A lehetséges alternatív hasznosítási mód pl. irodai vagy szolgáltató jellegű tevékenység, azonban a leggazdaságosabb hasznosítási mód mindenképpen a jelenlegi, iskolai vagy egyéb közintézményi funkció.

Helyiséglista/helyiséglistán

szint megnevezése	helyiség kód	helyiség megnevezése	hasznos alapterület	redukció	redukált alapterület
alagsor - pince	P01	közlekedő	19.06	70%	13.34
	P02	közlekedő - folyosó	88.68	70%	62.08
	P03	tomatermi szertár	18.24	70%	12.77
	P04	szertár	4.64	70%	3.25
	P05	karbantartó műhely	23.04	70%	16.13
	P06	búvótér	10.00	10%	1.00
	P07	búvótér	7.67	10%	0.77
	P08	ping-pong terem	54.72	70%	38.30
	P09	gázfogadó	5.07	30%	1.52
	P10	elektromos kapcsoló helyiség	8.96	30%	2.69
	P11	előtér	4.80	70%	3.36
	P12	vizesblokk	4.55	70%	3.19
	P13	személyzeti öltöző	12.45	70%	8.72
	P14	trafó helyiség	52.20	30%	15.66
	P15	-	0.00	0%	0.00
	P16	gépészeti tér	16.00	30%	4.80
	P17	közlekedő	6.00	70%	4.20
	P18	játekház	29.73	70%	20.81
	P19	mese szoba	12.25	70%	8.58
	P20	játekár	4.74	70%	3.32
	P21	kézműves terem	62.44	70%	43.71
	P22	szertár	9.24	70%	6.47
	P23	tűzgátló előtér	8.03	70%	5.62
	P24	közlekedő - folyosó	47.45	70%	33.22
	P25	tanári pihenőterem	15.04	70%	10.53
	P26	fotólabor	5.06	70%	3.54
	P27	technika terem	61.60	70%	43.12
	P28	tűkrös terem - mozgásszínház	66.23	70%	46.36
	P29	előtér	2.38	70%	1.67
	P30	WC - kézmosó	2.50	70%	1.75
	P31	öltöző	14.14	70%	9.90
	P32	előtér	1.37	70%	0.96
	P33	mosdó	2.93	70%	2.05
	P34	takarítászer tároló	1.24	70%	0.87
	P35	zuhanyzó	4.12	70%	2.88
	P36	fiú vizesblokk	10.83	70%	7.58
	P37	leány vizesblokk	9.15	70%	6.41
	P38	szertár	4.19	70%	2.93
	P39	közlekedő	25.85	70%	18.10
	P40	szertár	2.90	70%	2.03
	P41	tomaterem	207.40	70%	145.18
	P42	szertár	2.60	70%	1.82
	P43	előtér	2.00	70%	1.40
	P44	WC	1.17	70%	0.82
	P45	öltöző	20.75	70%	14.53
	P46	mosdó	4.29	70%	3.00
	P47	zuhanyzó	5.14	70%	3.60
	P48	közlekedő	7.20	70%	5.04
	P49	légudvar	51.60	0%	0.00
	P50	légudvar	31.74	0%	0.00
	összesen:		1 073.38		649.53

1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45. szám alatti, 33524 helyrajzi számú ingatlan teljes, illetve a 1071 Budapest, Damjanich utca 4. és 6. szám alatti, 33520 és 33519 hrsz-ú ingatlanok egy-egy részilletőségének forgalmi értékbecslése, mely 49 számozott oldalt tartalmaz és készült 2 példányban.

földszint	001	szélfogó	17.60	100%	17.60
	002	-	0.00	0%	0.00
	003	-	0.00	0%	0.00
	004	tanári szoba	60.80	100%	60.80
	005	közlekedő	16.64	100%	16.64
	006	titkárság	12.38	100%	12.38
	007	igazgatóság	14.08	100%	14.08
	008	igazgatói szoba	23.72	100%	23.72
	009	tanári öltöző	8.26	100%	8.26
	010	előtér	10.66	100%	10.66
	011	hulladék tároló	7.25	100%	7.25
	012	számítástechnika terem	32.67	100%	32.67
	013	tanári WC	6.29	100%	6.29
	014	dohányzó	16.48	100%	16.48
	015	lépcsőház	24.36	100%	24.36
	016	közlekedő	171.74	100%	171.74
	017	zeneterem	71.32	100%	71.32
	018	rajzterem	66.67	100%	66.67
	019	számítástechnika terem	56.46	100%	56.46
	020	közlekedő	13.17	100%	13.17
	020.1	iroda	17.13	100%	17.13
	020.2	iroda	21.05	100%	21.05
	020.3	irattár	21.37	100%	21.37
	021	szertár	13.13	100%	13.13
	022	szertár	14.37	100%	14.37
	023	takarítószer tároló	1.27	100%	1.27
	024	fiú vizesblokk	10.41	100%	10.41
	025	leány vizesblokk	9.34	100%	9.34
	026	lépcsőház	34.71	100%	34.71
	027	akadálymentes WC	3.91	100%	3.91
	028	előtér	5.39	100%	5.39
	029	szülői fogadó	12.50	100%	12.50
	030	foglalkoztató	32.38	100%	32.38
	031	közlekedő	12.21	100%	12.21
	032	közlekedő	12.24	100%	12.24
	033	takarítószer tároló	2.75	100%	2.75
	034	előtér	2.00	100%	2.00
	035	WC	1.17	100%	1.17
	036	öltöző	12.51	100%	12.51
	037	mosdó	5.07	100%	5.07
	038	zuhanyzó	6.17	100%	6.17
	039	tanári öltöző	7.00	100%	7.00
	040	vizesblokk	4.87	100%	4.87
	összesen:		893.50		893.50
I. emelet	101	közlekedő	175.08	100%	175.08
	102	leány vizesblokk	9.31	100%	9.31
	103	előtér	2.91	100%	2.91
	104	fiú vizesblokk	8.62	100%	8.62
	105	takarítószer tároló	1.43	100%	1.43
	106	tanterem	67.39	100%	67.39
	107	tanterem	67.53	100%	67.53
	108	tanterem	67.53	100%	67.53
	109	tanterem	67.53	100%	67.53
		raktár	3.08	100%	3.08
		büfé	6.84	100%	6.84
	110	szertár	7.74	100%	7.74
	111	tanterem	66.48	100%	66.48
	112	tanterem	67.11	100%	67.11
	113	tanterem	66.69	100%	66.69
	114	tanterem	63.34	100%	63.34
	115	egyéni fejlesztő - logopédia	18.70	100%	18.70
	116	fiú vizesblokk	10.23	100%	10.23
	117	leány vizesblokk	8.84	100%	8.84
	összesen:		786.38		786.38

1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45. szám alatti, 33524 helyrajzi számú ingatlan teljes, illetve a 1071 Budapest, Damjanich utca 4. és 6. szám alatti, 33520 és 33519 hrsz-ú ingatlanok egy-egy részilletőségének forgalmi értékbecslése, mely 49 számozott oldalt tartalmaz és készült 2 példányban.

II. emelet	201	közlekedő	199.56	100%	199.56
	202	-	0.00	100%	0.00
	203	-	0.00	100%	0.00
	204	-	0.00	100%	0.00
	205	tanterem	66.30	100%	66.30
	206	tanterem	66.97	100%	66.97
	207	tanterem	65.40	100%	65.40
	208	tanterem	72.24	100%	72.24
	209	-	0.00	100%	0.00
	210	-	0.00	100%	0.00
	211	tanterem	48.89	100%	48.89
	212	tanterem	48.92	100%	48.92
	213	tanterem	56.97	100%	56.97
	214	tanterem	52.24	100%	52.24
	215	tanterem	71.20	100%	71.20
	216			100%	0.00
	217	szertár	12.64	100%	12.64
	218	előtér	1.95	100%	1.95
	219	lépcsőház	15.68	100%	15.68
	220	takarítószer tároló	2.24	100%	2.24
	221	tanári WC	2.76	100%	2.76
összesen:			783.96		783.96
tetőtér	301	közlekedő - előtér	19.73	100%	19.73
	302	közlekedő	95.24	100%	95.24
	303	szertár	6.32	100%	6.32
	304	előtér	4.66	100%	4.66
	305	vetkőző	5.95	100%	5.95
	306	orvosi szoba	21.09	100%	21.09
	307	előtér	2.57	100%	2.57
	308	WC - kézmosó	2.01	100%	2.01
	309	takarítószer tároló	1.23	100%	1.23
	310	leány vizesblokk	8.72	100%	8.72
	311	előtér	2.67	100%	2.67
	312	fiú vizesblokk	10.48	100%	10.48
	313	-	0.00	100%	0.00
	314	-	0.00	100%	0.00
	315	nyelvi labor	58.39	100%	58.39
	316	nyelvi labor	46.75	100%	46.75
	317	színhátszókör - klubhelyiség	56.71	100%	56.71
	318	diákönkormányzat	47.16	100%	47.16
	319	-	0.00	100%	0.00
	320	stúdió - iskolarádió	26.77	100%	26.77
	321	-	0.00	100%	0.00
	322	-	0.00	100%	0.00
	323	-	0.00	100%	0.00
	324	-	0.00	100%	0.00
	325	-	0.00	100%	0.00
	326	étterem	227.64	100%	227.64
	327	közlekedő	25.86	100%	25.86
	328	fiú vizesblokk	3.65	100%	3.65
	329	előtér	0.94	100%	0.94
	330	leány vizesblokk	2.35	100%	2.35
	331	gazdasági folyosó	4.22	100%	4.22
	332	hulladék tároló	1.12	100%	1.12
	333	takarítószer tároló	1.07	100%	1.07
	334	előtér	1.66	100%	1.66
	335	WC	1.38	100%	1.38
	336	öltöző	6.44	100%	6.44
	337	zuhanyzó	1.94	100%	1.94
	338	hűtők	2.22	100%	2.22
	339	raktár	3.75	100%	3.75
	340	konyha	11.97	100%	11.97
	341	közlekedő	5.22	100%	5.22
	342	tálaló	14.85	100%	14.85
	343	fehér mosogató	11.03	100%	11.03
	344	kazánház	23.17	100%	23.17
	345	takarítószer tároló	1.09	100%	1.09
	346	előtér	4.97	100%	4.97
összesen:			772.99		772.99
szintek mindösszesen:			4 310.21		3 886.36

1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45. szám alatti, 33524 helyrajzi számú ingatlan teljes, illetve a 1071 Budapest, Damjanich utca 4. és 6. szám alatti, 33520 és 33519 hrsz-ú ingatlanok egy-egy részilletőségének forgalmi értékbecslése, mely 49 számozott oldalt tartalmaz és készült 2 példányban.

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

Az értékelés módszere (TEGoVA, EVS 2016)

A TEGoVA és az EVS 2016 javaslata, iránymutatásai alapján az eszközérték meghatározásának alapja

- a piaci érték;
- az üzleti hasznosításból származó profit;
- az újraelőállítási (nettó pótlási) költség.

A TEGoVA és az EVS 2016 ajánlása alapján jelen szakvélemény elkészítése során alkalmazott módszer(ek) az alábbiak.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása;
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése;
- fajlagos alapérték meghatározása;
- értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása;
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, 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 kell hagyni.

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve.

1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45. szám alatti, 33524 helyrajzi számú ingatlan teljes, illetve a 1071 Budapest, Damjanich utca 4. és 6. szám alatti, 33520 és 33519 hrsz-ú ingatlanok egy-egy részilletőségének forgalmi értékbecslése, mely 49 számozott oldalt tartalmaz és készült 2 példányban.

A vizsgált ingatlan értékének pontos meghatározása értékmódosító tényezők figyelembe vételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető figyelembe, mely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- műszaki, építészeti szempontok (szabad szemmel történő észrevételezéssel);
- használati szempontok;
- telek adottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás szempontjai;
- jogi szempontok, hatósági szabályozás;
- az ingatlanhoz fűződő esetleges terhek, ill. az azt terhelő esetleges jogok.

A szakvéleményben az érték módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni és, ha erre lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Ezen tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték érték módosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása csak a fajlagos alapérték 30%-os mértékéig vehető figyelembe a hitelbiztosítéki érték megállapításánál. Amennyiben indokolt, a szakértő a fajlagos alapérték 50%-áig eltérhet, de ezt külön indokolni szükséges.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások 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:

- az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése;
- a jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként;
- jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként;
- a tőkésítési kamatláb meghatározása;
- a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása;
- a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozamelvű hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb, tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékelési megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítményeknél, károsodott létesítményeknél, takart műtárgyaknál, valamint olyan esetekben alkalmazható, amikor más módszer nem áll rendelkezésre (pl. kórházak, temetők értékelése, stb.).

A módszer fő lépései a következők:

- telekérték meghatározása;
- a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása;
- avulások számítása;
- a felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkal való összegzése.

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, melyet az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen az újraelőállítási költség.

Az újraelőállítási költségbe kell érteni 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 kell meghatározni.

Az épület újraelőállítási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újraelőállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újraelőállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el és, ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

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

Az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telek-értékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

A hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmazni.

A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 %-ot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos és ezért nem alkalmazható.

Forgalmi érték meghatározása

A terület ingatlanpiaci elemzése

A lakóingatlanok száma a főváros VII. kerületében 2009-ben mintegy 36600 darab volt, mely 2014-re alig 150 darabbal emelkedett.

Családi házak esetén az elmúlt 5 évben az átlag négyzetméter ár 331 ezer forintról 436 ezer forintra nőtt, azaz kb. 105 ezer forintos emelkedés történt, ami meghaladja a 30%-ot, azaz igen jelentősnek tekinthető.

Lakások vonatkozásában az elmúlt 5 évben az átlag négyzetméter ár 259 ezer forintról 491 ezer forintra nőtt, ami 232 ezer forintos emelkedést jelent, azaz közel megduplázódtak az árak.

A kerület lakásállománya 2001 és 2011 között mintegy 5,2%-kal bővült, ami a fővárosi lakásállomány 10,3 %-os növekedésének csupán fele, vagyis a kerületben a lakásállomány lényegesen lassabb ütemben bővült, mint Budapest egészében. Ebben több tényező is szerepet játszik, elsősorban a kerület belvárosi fekvéséből és már eleve sűrű beépítéséből adódóan kevesebb lehetőség nyílik újlakások építésére, melyek főként foghíjtelkeken, illetve a meglévő épületek bontásával valósulhatnak meg. További korlátozó tényező a kerületben a műemlék védettségű épületek magas száma, illetve Belső-Erzsébetváros jelentős részének védettsége, az Andrássy úti világörökségi zóna ütköző területének számítását.

Az önkormányzat tulajdonában jelenleg mintegy 2900 db lakás van, ennek negyede önkormányzati tulajdonú lakóépületben helyezkedik el. A 40 db. önkormányzati tulajdonú lakóépület 70%-a Belső-Erzsébetvárosban található, és többnyire a korábbi Madách sétány kialakításához kapcsolódóan tervezett szanálások miatt maradt az önkormányzat tulajdonában. Az épületek jelentős része műemléki védettség alatt áll.

A kerület városrészei között a különbség erőteljesen érvényesül a bérleti piacon, a belső-erzsébetvárosi lakások bérleti díjai mintegy 40%-kal magasabbak, mint a külsőbb kerületrészeké, míg a kereskedelmi, üzleti jellegű ingatlanok esetében ez a különbség 100% is lehet. A bérleti piac erősödése a kereskedelem, vendéglátás, irodai funkciók, azaz a citysedés erősödését jelzi a kerületben.

Erzsébetváros gazdasága az utóbbi 10-15 évben gyors növekedésnek indult. A kedvező belvárosi elhelyezkedése és gazdag kulturális és építészeti hagyományai miatt, a turizmus, a vendéglátás, és a szórakoztató ipar a helyi gazdaság húzóágazataivá váltak.

A válság azonban a kerület gazdaságában is éreztette hatását, de hosszan elnyúló negatív következményei elsősorban az ingatlanpiaci szektorban voltak; a beruházások itt is több évre leálltak az ingatlanpiac visszaesett. Az ingatlanpiacon, akár csak máshol, a kerületben is 2014-2015-ben következett be pozitív változás és nőtt meg újból a befektetői érdeklődés.

1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45. szám alatti, 33524 helyrajzi számú ingatlan teljes, illetve a 1071 Budapest, Damjanich utca 4. és 6. szám alatti, 33520 és 33519 hrsz-ú ingatlanok egy-egy részilletőségének forgalmi értékbecslése, mely 49 számozott oldalt tartalmaz és készült 2 példányban.

A gazdasági funkciók térbeli eloszlásában jelentős különbségek vannak. A turisztikai desztináció jellegű funkciók, a vendéglátó és szórakoztatóipar főként a Belső-Erzsébetvárosban összpontosul, szemben a szálláshelyekkel (szállodák, hostelek) melyek a kerület külsőbb részeiben is megtalálhatók, részben a Keleti pályaudvar közelsége miatt. Az egyes városrészek eltérő gazdasági pozícióját jól jelzi a helyiség bérleti piac: míg Belső-Erzsébetvárosban az önkormányzati tulajdonú helyiségek nagyrészt bérbe adhatók, addig a külsőbb városrészekben nagyon sok az üres üzlethelyiség.

A helyi gazdaság sajátosságai folytán a gazdasági és lakófunkciók a Belső-Erzsébetvárosban jelentős konfliktusban állnak egymással, melynek kezelése az önkormányzat számára is fontos feladatként jelentkezik. A kerületben a kreatív, kulturális gazdaság kezd megtelepedni, ennek erősödése a kerület gazdasági fejlődésének egy fontos összetevője lehet a jövőben.

A VII. kerületi iskolák helyzete

Erzsébetvárosban állami – önkormányzati fenntartásban 7 óvoda és 5 általános, illetve középiskola működik, valamint 21 darab nem a KLIK illetékes tankerülete által fenntartott egyházi, alapítványi és egyéb magán óvoda, általános, illetve középiskola.

A VII. kerület oktatási intézményeinek átlagos kihasználtsága 75% körüli, a KLIK által fenntartott nevelési, oktatási intézményeké ettől néhány %-kal magasabb.

Előrejelzés

Az értékelt ingatlan értékében rövid és középtávon számottevő változásra nem számítunk, hosszú távon is legfeljebb értéktartás (inflációkövetés) prognosztizálható természetesen a szükséges állagmegóvó, karbantartó intézkedések, beavatkozások elvégzése mellett.

Az alkalmazott módszerek ismertetése és alkalmazásuk indoklása

Tekintettel az ingatlan jellegére piaci összehasonlító elemzést, pótlási költség számítást, valamint hozamszámítást is végeztünk az alábbiak szerint.

A piaci összehasonlító elemzés során tekintettük az ingatlannal lehetőleg azonos piaci, gazdasági környezetben fekvő, hasonló volumenű és funkciójú ingatlanok esetleges adásvételeit, illetve főként kínálati piacát. A kiválasztott összehasonlító ingatlanokhoz a páros összehasonlítás módszerével hasonlítottuk az értékelt telephelyet – elvégezve a szükségesnek ítélt korrekciókat. A kapott korrigált fajlagos átlagárral megszorozva az értékelt ingatlanon álló épület egyneműsített (redukált) alapterületét adódott a piaci érték.

Másik alkalmazott módszer a pótlási költség számítása, melynek során a telek értékét a piaci összehasonlító elemzés módszerével határoztuk meg, míg a felépítmény értékét annak pótlási, újraépítési költsége becsléséből – figyelemmel az időközben bekövetkezett avulásokra, valamint az időközben elvégzett fejlesztésekre. E két részösszeg (földterület és felépítmény érték) adja az ingatlan értékét.

A két telekrész értékelése során csak piaci összehasonlító elemzést végeztünk, lévén ezen ingatlanrészek beépítetlenek.

Végezetül elvégeztük az ingatlan értékelését a diszkontált cash flow módszerrel is, mely tulajdonképpen az ingatlan bérbeadása során realizálható bevételek és kiadások különbözete alapján állapít meg forgalmi értéket – tekintettel egy adott hosszúságú időintervallumra, becsült kihasználtságra, bevétel/költség arányokra.

A módszer kereskedelmi, szolgáltató vagy megfelelően prosperáló bérleti piaccal rendelkező települések esetén iroda vagy egyéb középület, oktatási, nevelési intézmény, stb. jellegű ingatlanok esetében is viszonylag jól alkalmazható, amennyiben jól becsülhető a bevételek, kiadások alakulása, kihasználtság, stb..



Számítások

Piaci összehasonlító adatok elemzése – Rottenbiller utca 43-45.

Korrekciós modell	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
Cím, hrsz. - beazonosítás	1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45.	Budapest, II. kerület, Frankel Leó út		Budapest, XIV. kerület, Fogarasi út		Budapest, VII. kerület, Külső-Erzsébetváros		Budapest, VII. kerület, Középső-Erzsébetváros	
Egyéb adatok	Adat leírás	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció
Telek területe (m ²)	1 947	4 500	-15%	3 200	-5%	700	15%	1 089	10%
Felépítmények össz. hasznos ter. (m ²) épületállomány-nagyság miatti korr. (%)	3 886	2 299	-5.0%	2 800	-5.0%	1 644	-5.0%	2 257	-5.0%
Kínálati ár / vételár		1 000 000 000 Ft	-15.0%	770 000 000 Ft	-15.0%	449 900 000 Ft	-15.0%	620 000 000 Ft	-15.0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		2017.03. havi kínálat		2017.03. havi kínálat		2017.03. havi kínálat		2017.03. havi kínálat	
Faljagos ára (Ft/m ²)		369 726		233 750		232 613		233 496	
Elhelyezkedés (településen, megyén régióon belül)	VII. kerületben, kevésbé forgalmas, frekvenciált helyen	II. kerületben, forgalmas, frekvenciált helyen	-15.0%	XIV. kerületben, forgalmas, frekvenciált helyen	15.0%	VII. kerületben, kevésbé frekvenciált, forgalmas helyen	15.0%	VII. kerületben, kevésbé frekvenciált, kisebb forgalmú helyen	-15.0%
Infrastruktúra / közműhelyzet	teljes / összközmű	teljes / összközmű		teljes / összközmű		teljes / összközmű		teljes / összközmű	
Felépítmények minősége									
Felépítmények jellemző építési éve; jelentős felújítás éve(i), tartalma; felépítmények szerkezete, műszaki állapota, felépítmények funkciója; fűtött-nem fűtött; jellemző belmagasság, feszítettség, egyéb fontos műszaki, építészeti és funkcionális szempontok	az ingatlanon álló épület egy 1930-as években, hagyományos, falazott technológiával épült, alagsor, földszint, két emelet, tetőtér kialakítású, helyi és országos védelem alatt nem álló iskola funkciójú épület, kis méretű, burkolat belső udvarral, szellőztető, akadálymentesített, tornateremmel, melegítő konyhával	használaton kívül van, statikailag ép, átépíthető vagy igény szerint bontható, fűtési rendszere korábban távfűtés volt, ami le lett kötve, de önálló fűtése kialakítható, víz, csatorna és elektromos áram köz-művek épületen belül, felújítandó lift, függőfolyosós kialakítás, a 4. szinten (tetőtér) még mintegy 500 m ² beépíthető, az épület kb 10%-a (hátsó rész) alatt óvóhely található, melyhez két bejárat tartozik		a főváros egyik főútjánál eladó egy 100%-os kihasználtsággal működő szeretett otthon. Betegei 1-2-3 ágyas apartmanokban lettek elhelyezve, melyek önálló fürdőszobával vannak ellátva. Az épület műszaki állapota megfelelő, folyamatos karbantartásnak köszönhetően a működés zavartalan. Felújított, 3 szintes, gáz központi fűtéses, akadálymentesített, funkciója szerint egészségügyi intézmény		a főváros VII. kerületében közvetlenül a Keleti pályaudvar szomszédságában, három szintes, nagyon jó állapotban lévő polgári stílusú épület, földszinten üzletekkel, a két emeleten pedig irodák találhatók, jelenleg az egész épület bérbe van adva, lehetőség van plusz két szint ráépítésére, szálloda vagy hostel könnyen kialakítható belőle, a teljes hasznos területe 1644 m ² , a bérbeadható terület ebből 1252 m ²		a VII. kerületben, teljes önálló ingatlan, melyben jelenleg irodák, műhelyek és üzlet üzemel, összesen 55 albitét (társasházban van albitét, de a teljes ingatlan egyben eladó), a telek mérete 1089 m ² , jelenlegi beépítettség 2257 m ² , az ingatlan belső udvarán 8-10 gépjármű számára biztosított, az ingatlan alkalmas hostel, panzió, romkocsmá vagy irodaház, esetleg lakások kialakítására, az épület bővíthető, a pince szint 2 szint mélységig, illetve felfelé 6 emeletmagasságig	
Műszaki szempontok	átlagos, jó műszaki állapot, műszaki tartalom	átlagos, közepes műszaki állapot, műszaki tartalom	15.0%	átlagos, jó műszaki állapot, műszaki tartalom		jó műszaki állapot, közepes műszaki tartalom	15.0%	átlagos, közepes műszaki állapot, közepes műszaki tartalom	25.0%
Építészeti szempontok	hagyományos építési mód, több szint	hagyományos építési mód, több szint		hagyományos építési mód, több szint		hagyományos építési mód, több szint		hagyományos építési mód, több szint	
Használati szempontok	iskola	iskola (használaton kívül)	5.0%	szociális otthon	5.0%	üzlet- és irodaház, étterem, egyéb	-5.0%	irodaház, üzlet, műhelyek, egyéb	10.0%
Telekadottságok	önálló, teljes ingatlan	önálló, teljes ingatlan		önálló, teljes ingatlan		önálló, teljes ingatlan		önálló, teljes ingatlan	
Környezeti szempontok	kereskedelmi, szolgáltató, lakó	kereskedelmi, szolgáltató, lakó		kereskedelmi, szolgáltató, ipari	10.0%	kereskedelmi, szolgáltató, lakó		kereskedelmi, szolgáltató, lakó	
Alternatív hasznosíthatóság	irodaház, egészségügyi intézmény, középület	irodaház, egészségügyi intézmény, középület		irodaház, középület, egészségügyi intézmény		iroda- és üzletház, középület, egészségügyi intézmény	-5.0%	iroda- és üzletház, egészségügyi intézmény, középület	
Jogi szempontok, hatósági szab.	rendezett	rendezett		rendezett		rendezett		rendezett	
Egyedi értékelő elem	0 Ft	nincs		nincs		nincs		nincs	
Korrigált fajlagos ár	297 258 Ft	314 267 Ft	-15.0%	280 500 Ft	20.0%	302 396 Ft	30.0%	291 870 Ft	25.0%
Korrekció engedélyezése		ok	-15%	ok	20%	ok	30%	ok	25%
Korrekció külön indoklása		nem szükséges		nem szükséges		nem szükséges		nem szükséges	
Piaci összehasonlításra alapuló érték:	1 155 000 000 Ft								

Az ingatlan értéke ezen módszer alapján tehát **1.155.000.000 Ft.**

1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45. szám alatti, 33524 helyrajzi számú ingatlan teljes, illetve a 1071 Budapest, Damjanich utca 4. és 6. szám alatti, 33520 és 33519 hrsz-ú ingatlanok egy-egy részletiségének forgalmi értékbecslése, mely 49 számozott oldalt tartalmaz és készült 2 példányban.



Piaci összehasonlító adatok elemzése – Damjanich utca 4. és 6. (átlagos telekméretre – fajlagos ár)

	Tárgyi	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
Cím	1071 Budapest, Damjanich utca 4., 6. - telekrészek	1076 Budapest, Garay utca		Budapest, Külső-Erzsébetváros		Budapest, Dózsa György út		1078 Budapest, Marek József utca	
Övezet	L1-VII/2	Vk-VII/7		n.a.		n.a.		L1-VII/4	
Korrekciós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, (átlag) m ²	601	651		653		570		745	
Bruttó szintterület, m ²	2 128	3 222		2 605		2 822		3 129	
Alapérték	telek terület	telek terület		telek terület		telek terület		telek terület	
bázis érték	601	651	0%	653	0%	570	0%	745	0%
Kínálati / vételára		180 000 000 Ft	-15.0%	180 000 000 Ft	-15.0%	125 000 000 Ft	-15.0%	210 000 000 Ft	-15.0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		2017.03. havi kínálat		2017.03. havi kínálat		2017.03. havi kínálat		2017.03. havi kínálat	
Fajlagos ára (Ft/m ²)		235 023		234 303		186 404		239 597	
Telek alakja, tájolása	szabályos négyszög	közel szabályos		közel szabályos		közel szabályos		közel szabályos	
Telek lejtése	sík terület	sík terület		sík terület		sík terület		sík terület	
Telek tartozékai, növényzet	burkolt, kerített	burkolt, kerített		nincs		nincs		burkolt	
Építési lehetőségek	HÉSZ szerint	HÉSZ szerint		HÉSZ szerint		HÉSZ szerint		HÉSZ szerint	
Szintterületi mutató	3.5	5.0	-10.0%	4.0	-5.0%	5.0	-10.0%	4.2	-8.0%
Infrastruktúra, közművek	közmű nélküli	összközmű	-15.0%	összközmű	-15.0%	összközmű	-15.0%	összközmű	-15.0%
Infrastruktúra, közlekedés	kiváló	kiváló		kiváló		kiváló		kiváló	
Környezeti szempontok	frekvenciát	csendes, kevésbé frekvenciát	15.0%	n.a.		forgalmas, kevésbé frekvenciát	10.0%	csendes, kevésbé frekvenciát	15.0%
Alternatív hasznos.	belső, zárt terület	beépítés, fejlesztés	-15.0%	beépítés, fejlesztés	-15.0%	beépítés, fejlesztés	-15.0%	beépítés, fejlesztés	-15.0%
Jogi szempontok	rendezett	bontandó épületekkel	-5.0%	rendezett		rendezett		rendezett	
Egyedi értékelő elem	0 Ft	nincs		nincs		nincs		nincs	
Korrigált fajlagos ár / Összes korrekció	157 946 Ft	164 516 Ft	-30.0%	152 297 Ft	-35.0%	130 482 Ft	-30.0%	184 490 Ft	-23.0%
Korrekció engedélyezése		ok	-30%	ok	-35%	ok	-30%	ok	-23%
Korrekció külön indoklása		nem szükséges		szükséges		nem szükséges		nem szükséges	
Piaci összehasonlításra alapuló érték:	94 900 000 Ft								

A becsült fenti fajlagos átlagár alapján a két telek együttes forgalmi értéke **197.000.000 Ft.**

1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45. szám alatti, 33524 helyrajzi számú ingatlan teljes, illetve a 1071 Budapest, Damjanich utca 4. és 6. szám alatti, 33520 és 33519 hrsz-ú ingatlanok egy-egy részlettségének forgalmi értékbecslése, mely 49 számozott oldalt tartalmaz és készült 2 példányban.



Pótlási, újraelőállítási költség számítása (Rottenbiller utca 43-45. és Damjanich utca 4. és 6.)

A földterület értékének meghatározása

	Tárgyi	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
Cím	1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45.	1076 Budapest, Jobbágy utca - Dózsa Gy. utca között		1074 Budapest, Csengery utca		Budapest, Belső-Erzsébetváros		Budapest, Belső-Erzsébetváros	
Övezet	L1-VII/7	Vk-VII/6		L1-VII/7		n.a.		n.a.	
Korrekciós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m ²	1 947	1 100	-10.0%	1 089	-10.0%	1 200	-10.0%	1 164	-10.0%
Bruttó szintterület, m ²	7 769	4 928		4 955		5 376		4 800	
Alapérték	telek terület	telek terület		telek terület		telek terület		telek terület	
bázisérték	1 947	1 100	-10%	1 089	-10%	1 200	-10%	1 164	-10%
Kínálati / vételára		649 000 000 Ft	-15.0%	620 000 000 Ft	-15.0%	838 485 000 Ft	-15.0%	776 375 000 Ft	-15.0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		2017.03. havi kínálat		2017.03. havi kínálat		2017.03. havi kínálat		2017.03. havi kínálat	
Faljasos ára (Ft/m ²)		501 500		483 930		593 927		566 941	
Telek alakja, tájolása	szabályos négyszög	közel szabályos		közel szabályos		közel szabályos		közel szabályos	
Telek lejtése	sík terület	sík terület		sík terület		sík terület		sík terület	
Telek tartozékai, növényzet	burkolt belső udvar	burkolt		burkolt belső udvar		nincs		nincs	
Építési lehetőségek	HÉSZ szerint	HÉSZ szerint		HÉSZ szerint		HÉSZ szerint		HÉSZ szerint	
Szintterületi mutató	4.0	4.5		4.6		4.5		4.1	
Infrastruktúra, közművek	összközmű	csatorna	5.0%	összközmű		összközmű		összközmű	
Infrastruktúra, közlekedés	kiváló	kiváló		kiváló		kiváló		kiváló	
Környezeti szempontok	vegyes	vegyes		vegyes		frekvenciált, üzleti	-10.0%	frekvenciált, üzleti	-10.0%
Alternatív hasznos.	beépítés, fejlesztés	beépítés, fejlesztés		beépítés, fejlesztés		beépítés, fejlesztés		beépítés, fejlesztés	
Jogi szempontok	rendezett	rendezett		bontandó épülettel	5.0%	rendezett		rendezett	
Egyedi értékelő elem	0 Ft	nincs		nincs		nincs		nincs	
Korrigált fajlagos ár / Összes korrekció	466 213 Ft	476 425 Ft	-5.0%	459 734 Ft	-5.0%	475 142 Ft	-20.0%	453 552 Ft	-20.0%
Korrekció engedélyezése		ok	-5%	ok	-5%	ok	-20%	ok	-20%
Korrekció külön indoklása		nem szükséges		nem szükséges		nem szükséges		nem szükséges	
Piaci összehasonlításon alapuló érték:	907 700 000 Ft								

A földterület értéke ezen (piaci) módszer alapján tehát 907.700.000 Ft.

1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45. szám alatti, 33524 helyrajzi számú ingatlan teljes, illetve a 1071 Budapest, Damjanich utca 4. és 6. szám alatti, 33520 és 33519 hrsz-ú ingatlanok egy-egy részilletőségének forgalmi értékbecslése, mely 49 számozott oldalt tartalmaz és készült 2 példányban.

A felépítmények értékének meghatározása

A felépítmény pótlási, újraelőállítási költségének megállapítását a 2016-2017 évi költségbecslési segédlet, valamint a különféle pénzintézetek által közölt építőipari statisztikák alapján végeztük el az alábbiak szerint. (Az alapterületek esetében az EVS 2016 szerint hasznos alapterületekkel számoltunk.)

Hrsz.	Ép. jel	Épület / építmény / telek megnevezése	Építés éve	Felújítás éve	Épület nettó alapterület / telek m ²	Várható hasznos élettartam	Újra-előáll. költs. Ft/m ²	Újra-előállítási költség	Fizikai avulás számolt	Fizikai avulás elfogadott	Nettó újra-előállítási érték	Funkcionális avulás	Környezeti avulás	Piaci viszonyok miatti korrekció	Avultatott költség alapú érték
33524	1	általános iskola - alagsor	1938	1990	1 073.4	100	160 000	171 740 800 Ft	62%	40%	103 044 480 Ft	10%	-15%	-5%	120 218 560 Ft
	1	általános iskola - földszint	1938	1990	893.5	100	180 000	160 830 000 Ft	62%	30%	112 581 000 Ft		-15%	-5%	144 747 000 Ft
	1	általános iskola - I. emelet	1938	1990	786.4	100	180 000	141 548 400 Ft	62%	30%	99 083 880 Ft		-15%	-5%	127 393 560 Ft
	1	általános iskola - II. emelet	1938	1990	784.0	100	180 000	141 112 800 Ft	62%	30%	98 778 960 Ft		-15%	-5%	127 001 520 Ft
	1	általános iskola - tetőtér	1990		773.0	100	160 000	123 678 400 Ft	27%	30%	86 574 880 Ft		-15%	-5%	111 310 560 Ft
		Épületek összesen			4 310			738 910 400 Ft			500 063 200 Ft				630 700 000 Ft
								0 Ft	0%		0 Ft				0 Ft
		Építmények összesen			0			0 Ft							0 Ft
33524		kivett általános iskola			1 947		466 213	907 717 006 Ft							907 717 006 Ft
33520		iskolaudvar - sportpálya			564		157 946	89 081 771 Ft							89 081 771 Ft
33519		óvoda udvar - játszótér			685		157 946	108 193 285 Ft							108 193 285 Ft
		Telkek összesen			3 196			1 104 992 062 Ft							1 105 000 000 Ft
		Mindösszesen						1 843 902 462 Ft							1 736 000 000 Ft

Az épület pótlási értéke tehát 630.700.000 Ft.

A Rottenbiller utcai iskola ingatlan értéke ezen módszer alapján a földterület és felépítménye értékének összege, azaz **1.538.000.000 Ft.**

A Damjanich utcai ingatlanrészek együttes értéke ezen módszer alapján a földterület értékével egyezően **197.000.000 Ft.**

Hozamszámításon alapuló értékmeghatározás – Rottenbiller utca 43-45.

DCF (diszkontált cash flow)

A módszer során feltételezzük, hogy az ingatlan teljes egészében bérbe adható, illetve a reálisan szedhető bérleti díjak, valamint a bérleteztetés során felmerülő költségek különbségéből hozam realizálható.

Az alkalmazott bérleti díjat bérleti díj összehasonlítás útján határoztuk meg az alábbi táblázat szerint:

iroda	Tárgyi ingatlan		1. Összeh.	korr.	2. Összeh.	korr.	3. Összeh.	korr.
Cím, hrsz. /azonosítás	1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45.		Budapest, Dohány utca		Budapest, Rákóczi út		Budapest, Wesselényi utca	
Bérbeadható terület (m ²)	3 886		6 500		6 503		8 500	
Bérleti díj (Ft/m ² /hó, EUR/m ² /hó)			3 230		10.40		3 385	
Tranzakció dátuma			2017.03. havi kínálat		-10%		2017.03. havi kínálat	
Környezeti korrekció	frekventált		frekventált				frekventált	
Műszaki korrekció	jó állapot, műszaki tartalom		jó állapot, magas műszaki tartalom		-5%		jó állapot, magas műszaki tartalom	
Használati korrekció	iskola, egyéb		irodaház		-5%		irodaház	
Infrastruktúra korrekció	teljes		teljes				teljes	
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)	2 592	8.35	2 584	-20%	2 708	-20%	2 484	-20%
Korrekció engedélyezése			ok	-20%	ok	-20%	ok	-20%
Korrekció külön indoklása			nem szükséges		nem szükséges		nem szükséges	
Aktuális HUF/EUR árfolyam (MNB közép)								
2017.03.09		310.55						

A kihasználtságot egységesen 90%-ra tettük, lévén egy stabil, beállt állapotot feltételeztünk, illetve az ingatlan jelenleg is 100%-ban bérbe an adva.

A díjbevételek esetében inflációt meghaladó mértékű emeléssel nem kalkuláltunk, illetve nem a realizált, kedvezményes bérleti díjjal számoltunk, hanem a településrészsre jellemző piaci bérleti díj adatokkal.

A felújítási alap, ingatlanadó, biztosítás, menedzselés költségeit ágazati statisztikai mutatók alapján, illetve önkormányzati rendeletekből vettük.

A hozamrátát a pótlékolás módszerével határoztuk meg az alábbi táblázatban jelölt alapkamatok és kockázati tényezők figyelembevételével.

Diszkontráta meghatározása		
diszkont kamatláb = alapkamatláb + kockázati pótlék		
alapkamatláb	jegybanki alapkamat	0.90%
	fogyasztói árindex	3.00%
kockázati pótlék	becsült hozam bizonytalansága	1.50%
	extrapoláció bizonytalansága	1.50%
	ingatlanspecifikus kockázat	1.50%
diszkont kamatláb	összesen:	8.40%

Az exit ráta pedig az ingatlan vizsgált időszak végi maradványértékét adja, ami jelen esetben 10 év, míg az érték közel 527 millió Ft, ami reálisnak tekinthető.

A részletes számításokat az alábbi táblázat tartalmazza.

1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45. szám alatti, 33524 helyrajzi számú ingatlan teljes, illetve a 1071 Budapest, Damjanich utca 4. és 6. szám alatti, 33520 és 33519 hrsz-ú ingatlanok egy-egy részilletőségének forgalmi értékbecslése, mely 49 számozott oldalt tartalmaz és készült 2 példányban.



DCF-táblázat

Hasznosítás:																					
Épület/szint/funkció megnevezése		Nettó alapterületek, m ²		Bérbeadható alapterületek, m ²		Havi bérleti díj Ft/m ² /hó		Havi bérleti díj EUR/m ² /hó		Éves bevétel		*Fizikailag avultatott építési költség, Ft/m ²		*Fizikailag avultatott építési költség, Ft							
iskola, iroda, egyéb		1																bérbeadás			
														</							

Az ingatlan értéke ezen módszer alapján **1.072.000.000 Ft.**

1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45. szám alatti, 33524 helyrajzi számú ingatlan teljes, illetve a 1071 Budapest, Damjanich utca 4. és 6. szám alatti, 33520 és 33519 hrsz-ú ingatlanok egy-egy részzelöltségének forgalmi értékbecslése, mely 49 számozott oldalt tartalmaz és készült 2 példányban.

Az eredmények összefoglalása (alapvető és alkalmazott módszer kiválasztása, alkalmazott módszerek sorrendjének felállítása, súlyozás az értékelési szempontok alapján)

cím	hrsz.	módszer	érték	súly	súlyozott érték
1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45.	33524	piaci összehasonlító elemzés	1 155 000 000 Ft	50%	578 000 000 Ft
		hozamszámítás	1 072 000 000 Ft	50%	536 000 000 Ft
		pótlási költség számítása	1 538 000 000 Ft	0%	0 Ft
Végső (súlyozott) piaci érték:					1 114 000 000 Ft

cím	hrsz.	módszer	érték	súly	súlyozott érték
1071 Budapest, Damjanich utca 4.	33520	piaci összehasonlító elemzés	89 000 000 Ft	100%	89 000 000 Ft
1071 Budapest, Damjanich utca 6.	33519	piaci összehasonlító elemzés	108 000 000 Ft	100%	108 000 000 Ft
Együttes piaci érték:					197 000 000 Ft

Tekintettel a fentiekre az ingatlan, illetve hozzá kapcsolni kívánt ingatlanrészek együttes piaci forgalmi értéke kerekítve **1.311.000.000 Ft.**

Mellékletek:

- külső és belső fotók;
- 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap másolatok;
- 90 napnál nem régebbi földhivatali térképmásolatok;
- méretezett alaprajzok;

Debrecen, 2017. március 23.

Marjai Zsolt
képesített ingatlanvagyon értékelő
Rinpócse '94. Kft.

Fotó-melléklet



Utcafronti homlokzat



Utcakép, környezet



Egyéb homlokzatok, udvar

1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45. szám alatti, 33524 helyrajzi számú ingatlan teljes, illetve a 1071 Budapest, Damjanich utca 4. és 6. szám alatti, 33520 és 33519 hrsz-ú ingatlanok egy-egy részilletőségének forgalmi értékebecslése, mely 49 számozott oldalt tartalmaz és készült 2 példányban.



Alagsori helyiségek:



1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45. szám alatti, 33524 helyrajzi számú ingatlan teljes, illetve a 1071 Budapest, Damjanich utca 4. és 6. szám alatti, 33520 és 33519 hrsz-ú ingatlanok egy-egy részilletőségének forgalmi értékbecslése, mely 49 számozott oldalt tartalmaz és készült 2 példányban.



1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45. szám alatti, 33524 helyrajzi számú ingatlan teljes, illetve a 1071 Budapest, Damjanich utca 4. és 6. szám alatti, 33520 és 33519 hrsz-ú ingatlanok egy-egy részilletőségének forgalmi értékbecslése, mely 49 számozott oldalt tartalmaz és készült 2 példányban.

Világító udvar



Földszinti helyiségek:



1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45. szám alatti, 33524 helyrajzi számú ingatlan teljes, illetve a 1071 Budapest, Damjanich utca 4. és 6. szám alatti, 33520 és 33519 hrsz-ú ingatlanok egy-egy részilletőségének forgalmi értékebecslése, mely 49 számozott oldalt tartalmaz és készült 2 példányban.



1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45. szám alatti, 33524 helyrajzi számú ingatlan teljes, illetve a 1071 Budapest, Damjanich utca 4. és 6. szám alatti, 33520 és 33519 hrsz-ú ingatlanok egy-egy részilletőségének forgalmi értékbecslése, mely 49 számozott oldalt tartalmaz és készült 2 példányban.



1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45. szám alatti, 33524 helyrajzi számú ingatlan teljes, illetve a 1071 Budapest, Damjanich utca 4. és 6. szám alatti, 33520 és 33519 hrsz-ú ingatlanok egy-egy részilletőségének forgalmi értékbecslése, mely 49 számozott oldalt tartalmaz és készült 2 példányban.



I emeleti helyiségek:



1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45. szám alatti, 33524 helyrajzi számú ingatlan teljes, illetve a 1071 Budapest, Damjanich utca 4. és 6. szám alatti, 33520 és 33519 hrsz-ú ingatlanok egy-egy részilletőségének forgalmi értékbecslése, mely 49 számozott oldalt tartalmaz és készült 2 példányban.



1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45. szám alatti, 33524 helyrajzi számú ingatlan teljes, illetve a 1071 Budapest, Damjanich utca 4. és 6. szám alatti, 33520 és 33519 hrsz-ú ingatlanok egy-egy részilletőségének forgalmi értékbecslése, mely 49 számozott oldalt tartalmaz és készült 2 példányban.



II emeleti helyiségek:



1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45. szám alatti, 33524 helyrajzi számú ingatlan teljes, illetve a 1071 Budapest, Damjanich utca 4. és 6. szám alatti, 33520 és 33519 hrsz-ú ingatlanok egy-egy részilletőségének forgalmi értékbecslése, mely 49 számozott oldalt tartalmaz és készült 2 példányban.



1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45. szám alatti, 33524 helyrajzi számú ingatlan teljes, illetve a 1071 Budapest, Damjanich utca 4. és 6. szám alatti, 33520 és 33519 hrsz-ú ingatlanok egy-egy részilletőségének forgalmi értékbecslése, mely 49 számozott oldalt tartalmaz és készült 2 példányban.

Tetőtéri helyiségek:



1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45. szám alatti, 33524 helyrajzi számú ingatlan teljes, illetve a 1071 Budapest, Damjanich utca 4. és 6. szám alatti, 33520 és 33519 hrsz-ú ingatlanok egy-egy részilletőségének forgalmi értékbecslése, mely 49 számozott oldalt tartalmaz és készült 2 példányban.



1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45. szám alatti, 33524 helyrajzi számú ingatlan teljes, illetve a 1071 Budapest, Damjanich utca 4. és 6. szám alatti, 33520 és 33519 hrsz-ú ingatlanok egy-egy részilletőségének forgalmi értékbecslése, mely 49 számozott oldalt tartalmaz és készült 2 példányban.



1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45. szám alatti, 33524 helyrajzi számú ingatlan teljes, illetve a 1071 Budapest, Damjanich utca 4. és 6. szám alatti, 33520 és 33519 hrsz-ú ingatlanok egy-egy részilletőségének forgalmi értékbecslése, mely 49 számozott oldalt tartalmaz és készült 2 példányban.



Damjanich utca 4. – iskolaudvar, sportpálya



1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45. szám alatti, 33524 helyrajzi számú ingatlan teljes, illetve a 1071 Budapest, Damjanich utca 4. és 6. szám alatti, 33520 és 33519 hrsz-ú ingatlanok egy-egy részilletőségének forgalmi értékbecslése, mely 49 számozott oldalt tartalmaz és készült 2 példányban.

Damjanich utca 6. – óvoda udvar, játszótér



1071 Budapest, Rottenbiller utca 43-45. szám alatti, 33524 helyrajzi számú ingatlan teljes, illetve a 1071 Budapest, Damjanich utca 4. és 6. szám alatti, 33520 és 33519 hrsz-ú ingatlanok egy-egy részilletőségének forgalmi értékbecslése, mely 49 számozott oldalt tartalmaz és készült 2 példányban.