

Az értékelés azonosítója: B20Ú084

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKEKÉLÉS



Budapest IV. ker., Lőrinc utca 40-42. 70028 hrsz.-ú iskoláról

Budapest, 2020. 05. 15.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 22 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	4
1.1 Megbízás, az értékelés célja.....	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	4
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE.....	4
2.1 Elhelyezkedés, környezet	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	6
2.3 Az ingatlan jellemzői	6
2.4 SWOT analízis.....	11
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	11
4. ÉRTÉKELÉS.....	13
4.1 Forgalmi érték meghatározás piaci összehasonlító módszerrel	13
4.2 Forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás (DCF) módszerével	15
4.3 Forgalmi érték meghatározása költségalapú módszerrel.....	19
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	20
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	21
MELLÉKLETEK	
Tulajdoni lap	
Térképmásolat.....	
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás.....	
Alaprajzok.....	
Képek	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest IV. Lőrinc utca 40-42. szám alatti, 70028 hrsz.-ú** ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása.

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlan-értékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2020.05.15.
Az értékelés célja:	értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2020.05.12.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, hozamszámítás módszere (DCF), költség alapú módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett középiskola
Az ingatlan fizikai megjelenése:	használaton kívüli iskola
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest IV. Lőrinc utca 40-42.
Az ingatlan helyrajzi száma:	70028
Telek területe:	Teljes: 2855 m ² Értékelt: 2855 m²
Felépítmény alapterülete:	Teljes: 1845 m ² Redukált: 1784 m²
Melléképület alapterülete (nem ez az épület szerepel a térképmásolaton)	Nettó: ~ 45 m ² (az értékelés során ezzel nem számoltunk.)
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat; 1/1
Értékelt ingatlan:	teljes ingatlan

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

**198 000 000 Ft + áfa
azaz százkilencvennyolcmillió forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke a redukált
1784 m² alapterületre vetítve, kerekítve:

111 000 Ft/m² + áfa
azaz száztizenegyezer forint/m² + áfa

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének meghatározása értékesítési szándék érdekében.

Az értékelt ingatlan Újpest-Központhoz nagyon közel, a csendes, egyirányú Lőrinc utcában található. Az egykor iskolaként működő intézmény már évek óta üresen áll. Az épület utcafronti szecessziós homlokzata egyedi kialakítású és látszólag jó állapotot tükröz, azonban az épület többi része jelen állapotában nem hasznosítható. Az emeletes, U alakú épület az egykori iskolaudvart és egy sportpályát fog közre. A tető helyenként beázik, ami az emeleti tantermek állapotát is rontja. Az épület összességében felújítandó.

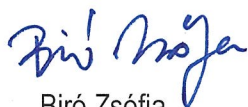
A 37/2013. (V. 10.) Fővárosi Közgyűlési rendelet alapján helyi építészeti örökségvédelem vonatkozik rá, miszerint „a helyi védettségű építészeti örökség jó karban tartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége. A helyi védettségű építészeti örökség korszerűsítését, átalakítását, bővítését vagy részleges bontását a védelem ténye nem zárja ki, amennyiben az építmény védelmére okot adó jellegzetességei nem változnak meg, azok eredeti helyükön megtarthatók. (...)”

Intézményi funkcióra, illetve átalakítás után irodaház kialakítására alkalmas. Az ingatlan felújítási költségigénye miatt kérdéses a befektetés megtérülése.

Budapest, 2020. 05. 15.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

?

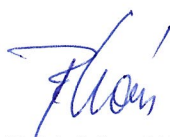


Biró Zsófia
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 07128/2015

Ellenőrizte:



Reményi Krisztina
ingatlan-értékbecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011



Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, az értékelés célja

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat tárgyi ingatlan forgalmi értékének meghatározásával értékesítési szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot, alaprajzokat, KÉSZ-t.

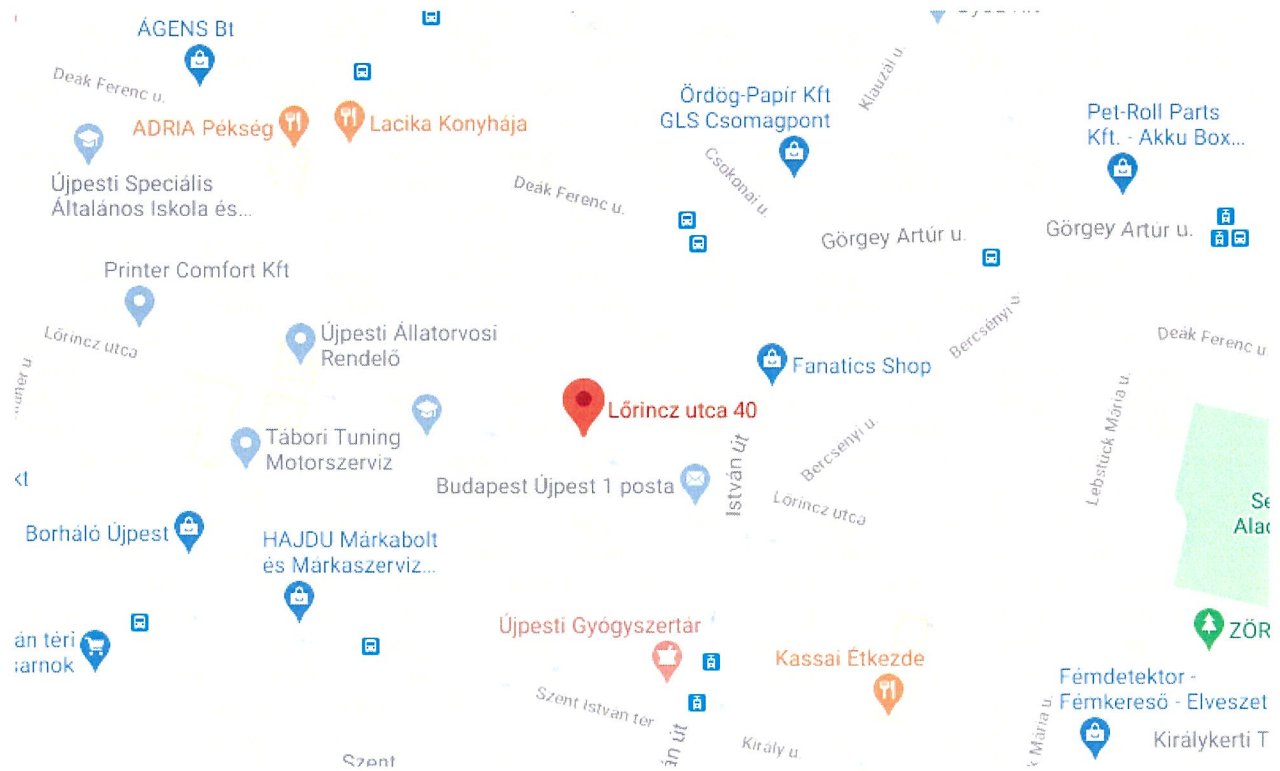
Helyszíni szemle:

A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, környezet

Budapest IV. kerülete, a Duna folyásirány szerinti bal partján fekszik, közismert nevén Újpest. Északon a főváros határa, illetve Dunakeszi, keleten a XV. (Rákospalota), délen a XIV. (Zugló), dényugaton a XIII. kerület (Angyalföld), nyugaton a Duna, illetve a III. kerület (Óbuda) határolja. Területe ~ 19 km², lakóinak száma közel százezer fő. Újpest-Központ a budapesti M3-as metró északi végállomása, mely az Árpád út és az István út kereszteződésében található.





Megközelítése: tömegközlekedéssel — metróval — valamint gépkocsival lehetséges.

Leggyosabban az M3 metróval elérhető Újpest-Városközpont megállótól a 12-es vagy 14-es jelű villamosokkal a Szent István téri megállóból vagy gyalogosan.

Gépkocsival Budapest centrumából a Váci úton, majd az Árpád úton keresztül lehetséges megközelíteni.

Parkolás: a Lőrinc utca egyirányú, így mindkét oldalán lehetséges a parkolás, díjmentes övezetben.

Egyéb: A 37/2013. (V. 10.) Fővárosi Közgyűlési rendelet alapján helyi építészeti örökségvédelem vonatkozik rá, miszerint „a helyi védettségű építészeti örökség jó karban tartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége. A helyi védettségű építészeti örökség korszerűsítését, átalakítását, bővítését vagy részleges bontását a védelem ténye nem zárja ki, amennyiben az építmény védelmére okot adó jellegzetességei nem változnak meg, azok eredeti helyükön megtarthatók. (...)”



2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

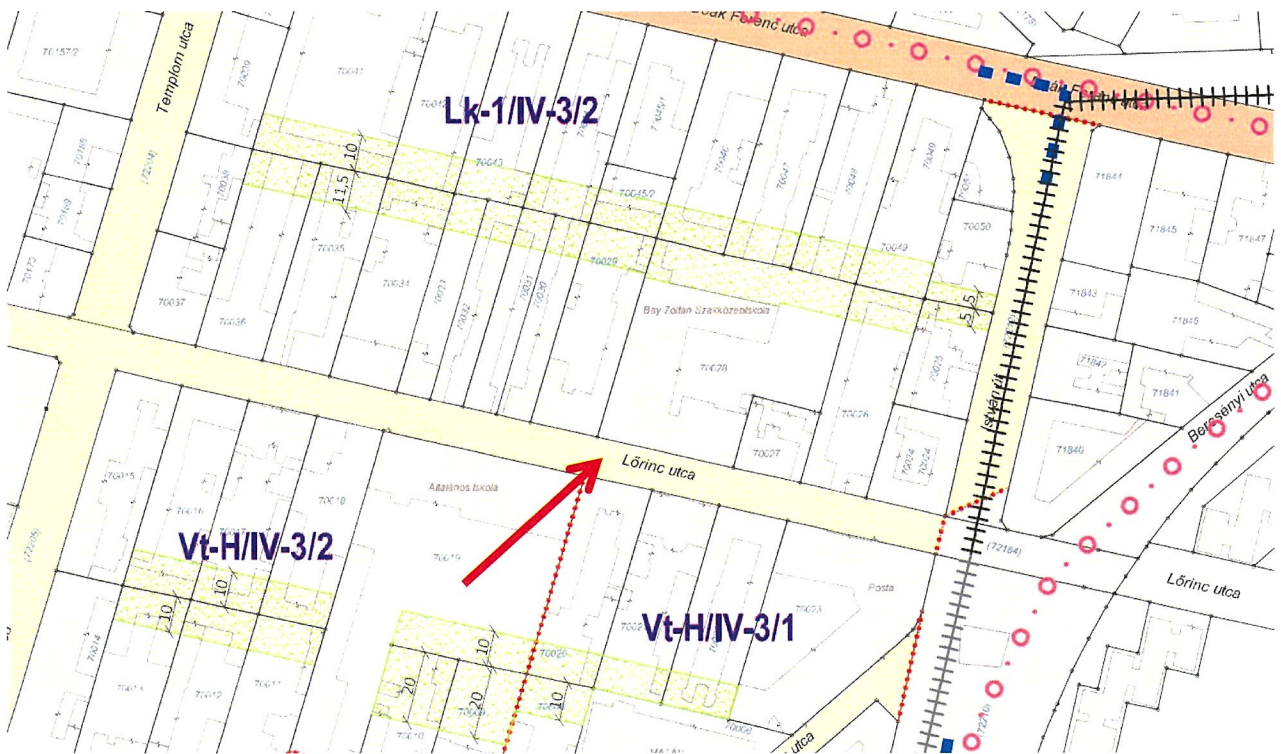
Ingyen természetbeni címe:	Budapest IV., Lőrinc utca 40-42.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest IV., Lőrinc utca 40-42.
Helyrajzi száma:	70028
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat; 1/1
Megnevezése:	kivett középiskola
Funkció a valóságban:	használaton kívül
Telek alapterülete:	2855 m ²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Helyi építészeti örökségvédelem vonatkozik rá a 37/2013. (V. 10.) Fővárosi Közgyűlési rendelet alapján

2.3 Az ingatlan jellemzői

A telek jellemzői

Beépítettség:	zártkörűen beépített
Telek alakja:	szabálytalan sokszög (megközelítőleg „L” alakú telek)
Domborzat:	sík
Növényzet:	a beépítetlen részek füves területek, ill. Viacolorral vagy aszfalittal burkoltak
Kerítés:	a sportpályája mögötti hátsó telekhatáron - a Deák Ferenc u. 33. és 35. számú ingatlan felőli telekhatáron - tömör kisméretű égetett agyagtéglából készült kerítés határolja, többnyire pedig a szomszédos épületek.
Közművek:	összközműves

Budapest Főváros IV. kerület, Újpest Városcsopont KÉSZ (részlet)



HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM



Fővárosi helyi védett érték

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

Kötelező elemek



A telek be nem építhető része

2. melléklet a 18/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelethez

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

1. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület

Lk-1	A	B		C		D				E				F		G		
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)		Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Beépítési magasság (m) (épület=É, párkány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)					
			K*	S**	K	S	Terepszint felett	Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	K	S				
1.	Lk-1/IV-3/1	zárt sorú (Z)	800	1000	18	22	55	75 ¹	75	80	2,0	2,5	0,75	0,8	P=8,0	P=10,0	25	20
2.	Lk-1/IV-3/2	zárt sorú (Z)	800	1000	18	22	50	75 ¹	75	80	1,5	2,0	0,75	0,8	P=5,0	P=8,0	25	20
3.	Lk-1/IV-3/3	szabadonálló (SZ)	2000		25		35		60		1,75		0,75		-	E=12,5	35	

*K: közbelső telek

**S: saroktelek

21. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1/IV-3)

28. §

- (1) Az Lk-1/IV-3 jelű építési övezetek területe a hagyományos, kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetek saroktelek kedvezményes beépítési paramétereit legfeljebb az építési övezetben előírt legkisebb telekméretnek megfelelő telekterület mértékig (terület-hányadra) alkalmazhatók.

- (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

29. §

- (1) Az Lk-1/IV-3/1 és Lk-1/IV-3/2 jelű építési övezet telkein
 - a) az építési hely a kialakult építési vonalra állított merőlegesen mérve 15 m mélységű, valamint a 15 méteren túl, a telek hátsókerthely irányába
 - aa) a telek szélességének legfeljebb 50%-a lehet, és
 - ab) ahol azt a 3/A. melléklet a „telek be nem építhető része” elemmel jelöli, ott az aa) pont szerinti építési hely a be nem építhető terület határáig, egyéb esetben az OTÉK szerinti hátsókert felőli építési határvonalig terjedhet, továbbá
 - ac) amilyen épület, épületrész legfeljebb csak a 15 m mélységű építési hely kihasználásával egy időben, vagy azt követően létesíthető;
 - b) a hátsókert mérete legalább 6,0 m;
 - c) a hátsókertben és a „telek be nem építhető része” elemmel jelölt területen melléképület, melléképítmény nem létesíthető, kizárólag zöldfelület alakítható ki;
 - d) saroktelek esetében a telek teljes területe építési hely, de a beépítést a szomszédos telkek beépítését figyelembevéve, az illeszkedési szabályai szerint kell megvalósítani;
 - e) az épületek zárt sora akkor szakítható meg, ha a zárt sorú beépítés a már meglévő épületek, beépített lakótelek használatát korlátozná, az új épület távolsága az oldalhatártól nem lehet kevesebb
 - ea) nyílászárókkal kialakított homlokzat esetén az oda néző párkánymagasság értékénél, de legalább 4 m-nél;
 - eb) nyílászáró nélküli homlokzat esetén 4 m-nél;

- f) meglévő beépítés esetén a 2. melléklet legkisebb megengedett beépítési magasságra vonatkozó előírásait nem kell figyelembe venni;
- (2) Az Lk-1/IV-3/1 jelű építési övezet telkein minden 60 m², sarok telek esetén 45 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével
- (3) Az Lk-1/IV-3/2 jelű építési övezet telkein minden 75 m², sarok telek esetén 60 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.

Forrás: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2018 (VI.11) önkormányzati rendelete

A felépítmény jellemzői		állapot
Építési éve:	1907-1908.	
Tervezők:	Baumgarten Sándor és Herceg Zsigmond	
Alapterület:	Teljes nettó alapterülete: 1845 m ²	
Szintszám:	3 szint (pince + fszt. + emelet)	
Parkolás:	közterületen díjmentesen, az egyirányú utca mindkét oldalán lehetséges	
Alapozás:	tégla sávalap	korának megfelelő
Teherhordó szerkezet:	tégla felmenő falazat	korának megfelelő
Tetőszerkezet:	nyeregtetős, kötőgerendás, háromállószerű, fióktartós, taréjszelemenes, bakdúcos fedélszék. A héjazat kettős hódfarkú és hornyolt cserépfedés.	2016-ban részlegesen javították, de beázások tapasztalhatóak
Lépcsőház, lépcsők:	háromkarú kő lépcső (illetve a padlásra fa szerkezetű lépcső vezet)	korának megfelelő
Lift:	nincs	-
Nyílászárók:	acél és kapcsolt gerébtokos fa szerkezetűek, az ablakok hagyományos üvegezéssel vannak ellátva, helyenként a kilincs cseréje megtörtént, helyenként hiányzik	felújítandó állapotú
Padozatok:	PVC, kerámia, mettlachi, öntött- vagy csiszolt kő, parketta és simított beton. A parketta több helyen felpúposodott, a csempe töredezett.	felújítandó állapotú
Felületképzés:	festett, csempézett, helyenként lambéria vagy mosható festék	felújítandó állapotú
Energia osztály:	nincs adat	
Fűtési rendszer:	központi fűtés, 3 db Hőterm Standard 100ES-s gázkazánal, hőleadás öntöttvas- és lapradiátorokkal	jelenleg üzemben kívül
Világítás:	fali karos-, (folyosókon) függesztett- és neoncsöves lámpa (tanterekben)	elavult
Meleg víz:	melegvíztároló biztosított	működés közben nem vizsgáltuk
Beosztás:	hosszú folyosókról nyíló tanteremek illetve férfi és női mosdók valamint kiszolgálóhelyiségek, nagy tornaterem.	egykori középiskola funkcionak megfelelő
Jelenlegi hasznosítás:	üresen áll	

Egyéb (az iskolaépület szöveges bemutatása:

Kezdetben elemi iskolaként, majd szakmunkásképzőként működött. A '80-as évektől kezdve bezárásáig a Bay Zoltán Elektronikai Szakközépiskola és Műszeripari Szakiskola használta az épületet. Az épület „U” alakú, háromszintes, magastetős, az utca felől két bejárattal rendelkezik.

Az utcai homlokzatot 2016-ban felújították, az udvar felőli oldalon néhol lepergett a vakolat. Attika falú, kiemelkedő formákkal, világos vakolt falfelülettel, nyílászárók körül a díszesen kialakított oromzaton színes fagyálló tégladísztítés jelenik meg. A pinceablakok egy része befalazott, a többi fémszerkezetű ráccsal védett. A lábazat osztott, 70 cm magas kiugróval, ablakok fölött boltíves falazással. A földszinti és emeleti ablakok felülvilágítóval osztottak. A földszinti nyílászárókat festett vasrács védi. A két eredeti bejárati ajtó egyedi faszervezetű, íves díszítéssel és felülvilágítóval.

A földszinten tornaterem és a hozzátartozó előtér, öltöző és mosdó kerültek kialakításra, melyek az udvarról is megközelíthetők. A padló burkolata mindenhol PVC, a mennyezeten szépen kivehetők a porosz-süveg boltozat ívei. A földszinten találhatóak tanterem, tanári szobák, könyvtár, szociális helyiségek, portásfülke, valamint egy volt gondnoki lakás. A tanterem padlóburkolata parketta és PVC, a tanári szobáké parketta, falburkolatuk műanyag lambéria és festett felületek kombinációja. A folyosó csiszolt kőburkolatú, csempe és festett falburkolattal. Impozáns kialakítású lépcsőházban háromkarú kőlépcső vezet fel az emeletre még az eredeti kovácsoltvas korláttal ellátva.

Az emeleten 8 tanterem, tanári szobák, gazdasági iroda, szociális helyiségek, valamint szertárak találhatóak. A folyosó nem középfolyosós rendszerű, egyik oldalról nyílnak a tanterem, a másik oldalon az udvarra néző ablakokat találunk. A burkolatok hasonlóan a földszintiéhez PVC, parketta, mosdókban kerámia, illetve festett, műanyag lambériával burkolt, csempézett falfelületek.

Az épület csak részben alapincézett. 1973-ban pince-klub került kialakításra, mely az intézmény megszűnéséig működött. Padlóburkolata PVC, a boltíves pince és oldalfala műanyag lambéria burkolatú, mely mostanra helyenként levált, alatta téglalátható. Ezen a szinten kapott helyet a kazánház is, három gázkazán biztosította a hő- és melegvíz-ellátást. A hőleadók öntöttvas radiátorok és a korszerűsített mosdókban lapradiátorok.

Az „U” alakú épület a Viacolorral burkolt udvart és egy aszfaltozott foci pályát fog közre. Az udvarban egy téglafalú, hullámpala tetővel fedett, két bejárattal rendelkező kerti tárolóépület is található, aszfalt burkolattal, mely nem szerepel a térképmásolaton. Vélhetően egy korábbi toldaléképület kontúrja látható rajta, ezért a számításokban nem vettük figyelembe.

Az épület műszaki állapota felújítandó. Salétromos falakat, beázás nyomait, falburkoló csempe hiányát, valamint a padlóburkolatok rossz állapotát több helyen tapasztalhatjuk.

Alapterület-kimutatás					
Szint	Helyiség megnevezése	Alapterület	%	Redukált terület	Bérbe adható terület
pince*		122,00	50%	61,00	97,60
Pince összesen		122,00		61,00	97,60
foldszint	folyosó	130,00	100%	130,00	0,00
foldszint	porta, büfé	11,70	100%	11,70	11,70
foldszint	tanterem	35,59	100%	35,59	35,59
foldszint	tanterem	17,00	100%	17,00	17,00
foldszint	előtér	7,00	100%	7,00	7,00
foldszint	gazd. lg. szoba	12,90	100%	12,90	12,90
foldszint	könyvtelés	33,50	100%	33,50	33,50
foldszint	rádiós	4,80	100%	4,80	0,00
foldszint	pincelejáró	6,00	100%	6,00	0,00
foldszint	konyvtár	63,00	100%	63,00	63,00
foldszint	tanterem	32,70	100%	32,70	32,70
foldszint	raktár	11,40	100%	11,40	11,40
foldszint	tanterem	64,00	100%	64,00	64,00
foldszint	tanterem	64,00	100%	64,00	64,00
foldszint	tanterem	64,00	100%	64,00	64,00
foldszint	előtér	11,70	100%	11,70	11,70
foldszint	leány WC és oltozó	19,50	100%	19,50	19,50
foldszint	fiú oltozó	20,70	100%	20,70	20,70
foldszint	mosdó	12,90	100%	12,90	12,90
foldszint	zuhany	9,70	100%	9,70	0,00
foldszint	előtér	9,40	100%	9,40	0,00
foldszint	férfi WC	5,10	100%	5,10	0,00
foldszint	tornaterem	125,30	100%	125,30	125,30
foldszint	konditerem	13,80	100%	13,80	13,80
foldszint	előtér	7,10	100%	7,10	7,10
foldszint	tanszoba	12,60	100%	12,60	12,60
foldszint	előtér	4,60	100%	4,60	4,60
foldszint	raktár	24,30	100%	24,30	24,30
foldszint	oltozó	5,00	100%	5,00	5,00
Fsz. összesen		839,29		839,29	674,29
emelet	folyosó	194,50	100%	194,50	0,00
emelet	igazgató helyettesi szoba	12,00	100%	12,00	12,00
emelet	igazgató helyettesi szoba	12,00	100%	12,00	12,00
emelet	iratár	9,60	100%	9,60	9,60
emelet	lépcsőház	20,00	100%	20,00	0,00
emelet	tanterem	61,70	100%	61,70	61,70
emelet	tanterem	69,30	100%	69,30	69,30
emelet	tanár	42,20	100%	42,20	42,20
emelet	iroda	27,00	100%	27,00	27,00
emelet	igazgatóság	20,00	100%	20,00	20,00
emelet	padlás feljáró	11,25	100%	11,25	0,00
emelet	tanterem	64,00	100%	64,00	64,00
emelet	tanterem	64,00	100%	64,00	64,00
emelet	tanterem	64,00	100%	64,00	64,00
emelet	férfi WC	20,90	100%	20,90	0,00
emelet	tanterem	58,20	100%	58,20	58,20
emelet	tanterem	55,20	100%	55,20	55,20
emelet	tanterem	58,20	100%	58,20	58,20
emelet	kémia szertár	20,00	100%	20,00	20,00
emelet összesen		884,05		884,05	637,40
Teljes alapterület:		1845 m²	Redukált alapterület:	1784 m²	1409 m²

* korábbi felmérés alapján

Helyiségek funkció szerint	Terület (kerekítve)
raktár	141 m ²
iroda	1268 m ²
Alapterület összesen, kerekítve:	1409 m²

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • kerületen belüli elhelyezkedése • jó közlekedés 	<ul style="list-style-type: none"> • helyi védettség • középiskola funkcióra kialakított
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • átminősítés után funkcióváltás • kerület várható további rehabilitációja 	<ul style="list-style-type: none"> • rossz műszaki állapot • kihasználatlanság miatti további állagromlás

Erősségek: belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

Gyengeségek: belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

Lehetőségek: külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

Veszélyek: külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci forgalmi érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értékbecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

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

- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül kell hagyni.

- Az elemzéskor 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, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

- A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

- Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) 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 értékelhetőek.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

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. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Költség alapú értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulásokat, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. 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.
 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 újratерemtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszert, a hozamszámítás módszerét (DCF) és a költségalapú módszert alkalmaztuk az alább részletezettek szerint.

4.1 Forgalmi érték meghatározás piaci összehasonlító módszerrel

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk. Az összehasonlítás során figyelembe vettük az értékelt ingatlan jogi jellegét, kerületen belüli elhelyezkedését, a közlekedést, az épület

alapterületét, műszaki állapotát, a parkolási lehetőséget, a hasznosíthatóságát, a telek méretét és a helyi védettséget a következő táblázat szerint:

A felépítményes ingatlan forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	IV. Lőrinc u. 40.- 42. 70028 hrsz.	IV. Újpest-Kertváros	IV. Újpest, Baross u.	IV. Újpest
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2020. május	2020. május	2020. május
Adat forrása		ingatlan.com/31492160	ingatlan.com/31271065	piramisingatlan.hu/P19733
Ingatlan típusa	iskola	telephely	telephely	iroda, raktár
Nettó kínálati ár (Ft)		169 000 000	196 850 394	200 000 000
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: -15%	143 650 000	167 322 835	170 000 000
Épület redukált alapterülete (m²)	1 784	1 350	808	1 007
Telek területe	2 855	1 000	1 000	969
Fajlagos ár (Ft/m²)		106 407	207 083	168 818
Szöveges leírás	1907-ben épült, 3 szintes (pince+fszt.+em.) középiskola. Folyosóról nyíló tanterem, tornaterem és udvari sportpálya kialakított.	Három részből álló épületegyüttes, egykori gyár. Teherautóval és gépkocsival be lehet állni az udvarra.	Kétszintes épület műhely és iroda funkciójú. Tetőtér beépíthető. Az épület karbantartott. Munkahelyi övezetben található.	Két utcáról megközelíthető osztatlan közös tulajdonban lévő kétszintes (fsz. + em.) épület (raktár, iroda/bemutatóterem funkciójú), 300 m2 udvarhasználattal.
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló ingatlan	hasonló	hasonló	osztatlan közös tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	10%
Kerületen belüli elhelyezkedés	központhoz közel	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	jó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Alapterület miatti korrekció		kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-5%	-10%	-10%
Műszaki állapot	felújítandó	felújítandó	jó	jó
Korrekció mértéke		0%	-20%	-20%
Parkolási lehetőség	közterületen korlátozott számban	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Hasznosíthatóság	iskola	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
Telek méret	2855 m2	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		15%	15%	15%
Korlátozások	helyi védettség	nincs	nincs	nincs
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-15%	-40%	-30%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m²)	110 956	90 446	124 250	118 173
Korrigált ár (Ft)	197 945 930	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan nettó forgalmi értéke kerekítve (Ft)	198 000 000 Ft			

4.2 Forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás (DCF) módszerével

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a hozamszámítás módszerét is elvégeztük ellenőrzésként. A jelenlegi ingatlanpiaci viszonyok mellett a bérebe vehető irodákra és raktárakra kereslet mutatkozik, ezért kínálati korrekciót nem alkalmaztunk. Az ingatlan szűk környezetében található irodák és raktárak közül választottunk jó műszaki állapotú (kb. 75%-osnak megítélt) béreleményeket.

Az iroda bérleti díjat az alábbi táblázat tartalmazza:

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása irodafunkció szerint piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	IV. Lőrinc u. 40.- 42. 70028 hrsz.	Budapest IV., Csányi L. u. 34.	Budapest IV., Dugonics utca	Budapest IV., Lőrántfy Zs. u. 15/B
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2020. május	2020. május	2020. május
Adat forrása		ingatlan.com/23422678	ingatlan.com/5311774	ingatlan.com/31373293
Ingatlan típusa	iskola	irodahelyiség irodaházban	irodahelyiség irodaházban	irodahelyiség irodaházban
Kínálati nettó fajlagos bérleti díj (EUR/m ² /hó)		350	3 713	1 122
Korrigált bérleti díj miatti korrekció	0%	350	3 713	1 122
Bérbeadható alapterület (m ²)	1 268	50	550	142
Fajlagos bérleti díj (EUR/m ² /hó)		7,00	6,75	7,90
Szöveges leírás	1907-ben épült, 3 szintes (pince+fszt.+em.) középiskola. Folyosóról nyíló tanterem, tornaterem és udvari sportpálya kialakított.	3 szintes, B kategóriás Alfa Csányi Irodaházban iroda. 24 órás portaszolgálat, teherlift van, légkondicionált.	2 szintes, B kategóriás irodaházban iroda. 24 órás portaszolgálat, recepció, szintenként teakonyha, közös tárgyaló, légkondicionálás.	4 szintes, B kategóriás Arcadia Irodaházban 1. emeleti iroda. Recepció, örzött parkoló, saját vizesblokk, légkondicionálás, lift van.
Értékmódosító tényezők				
Funkció	iroda funkciót feltételezünk	iroda	iroda	iroda
Korrekció		0%	0%	0%
Elhelyezkedés	központhoz közel	hasonló	kedvezőtlenebb	hasonló
Korrekció		0%	10%	0%
Közlekedés	jó	hasonló	kedvezőtlenebb	hasonló
Korrekció		0%	10%	0%
Bérbeadható alapterület (m ²)		kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció		-5%	-3%	-5%
Műszaki állapot	75%-ig felújított állapotot vesszük figyelembe	jó	jó	jó
Korrekció		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen korlátozott számban	hasonló	udvari beálló bérelhető	udvari beálló bérelhető
Korrekció		0%	-5%	-5%
Összes korrekció		-5%	12%	-10%
Korrigált fajlagos bérleti díj (EUR/m ² /hó)	7,11	6,65	7,56	7,11
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	2 509			
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	3 181 513	fajlagos havi bérleti díj x helyiség alapterület		
Az ingatlan nettó bérleti díja, kerekítve:	3 182 000	Ft/hó	38 184 000	Ft/év

Az raktár bérleti díjat az alábbi táblázat tartalmazza:

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása raktárfunkció szerint piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	IV. Lőrinc u. 40.- 42. 70028 hrsz.	IV. Gárdi Jenő u. 14.	IV. Kiss Ernő u. 3.	Budapest IV., Lőrántffy Zs. u. 15/B
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2020. május	2020. május	2020. május
Adat forrása		ingatlan.com/30304703	ingatlan.com/22820689	ingatlan.com/31360519
Ingatlan típusa	iskola	raktárhelyiség	raktárhelyiség	raktárhelyiség
Kínálati nettó fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		286 450	390 000	252 438
Korrigált bérleti díj miatti korrekció	0%	286 450	390 000	252 438
Épület alapterület (m ²)	141,0	337	390	286
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		850,00	1 000,00	882,65
Szöveges leírás	1907-ben épült, 3 szintes (pince+fszt.+em.) középiskola. Folyosóról nyíló tanterem, tornaterem és udvari sportpálya kialakított.	Ipartelepen III. emeleti helyiség, mosdó, teherlift van, fűtés helyreállítandó. Parkolás a telephelyen lehetséges.	B kategóriás irodaházban raktárhelyiség. Parkoló bérelhető.	4 szintes, B kategóriás Arcadia Irodaházban alagsori raktárhelyiség. Recepció, őrzött parkoló van.
Értékmódosító tényezők				
Funkció	raktár funkciót feltételezünk	raktárhelyiség	raktárhelyiség	raktárhelyiség
Korrekció		0%	0%	0%
Elhelyezkedés	központhoz közel	kedvezőlenebb	hasonló	hasonló
Korrekció		5%	0%	0%
Közlekedés	jó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Bérbeadható alapterület (m ²)		nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció		5%	5%	5%
Műszaki állapot	funkciónak megfelelő / jó	közepes	jó	jó
Korrekció		5%	0%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen korlátozott számban	telephelyen belül	udvari beálló bérelhető	udvari beálló bérelhető
Korrekció		-10%	-5%	-5%
Összes korrekció		5%	0%	0%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	925	892,50	1 000,00	882,65
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	130 432	fajlagos havi bérleti díj x helyiség alapterület		
Az ingatlan nettó bérleti díja, kerekítve:	130 000	Ft/hó	1 560 000	Ft/év

A számítás során felújított és átépített, jó állapotú (75%-os) és közepes felszereltségű irodaépületet és raktárépületet feltételezünk. Az ingatlan újraelőállítási költségét az iroda funkcióra történő átalakítását feltételezve 484 300 Ft/m²-ben határoztuk meg az ÉKS 2020 alapján. A raktárhelyiségek esetében elfogadtuk a jelenlegi állapotot. Összesen 206 311 800 Ft felújítási költséget alkalmaztunk, melyet a befektetési költség sorban tüntettünk fel a cash-flow táblázatban, az alábbi költségbecslés alapján:

Épület/ épületrész	beépített nettó terület	Irodaház építési költség		ráfordítás mértéke	Nettó költség
	(m ²)	(Ft/m ²)	(Ft)	(%)	(Ft)
raktár funkcióra alkalmas	141	295 000	41 595 000	0%	- Ft
iroda funkcióra alkalmas + kiszolgáló helyiségek	1 704	484 300	825 247 200	25%	206 311 800 Ft
Összesen:	1 845		866 842 200		206 311 800 Ft

A jelenlegi piaci helyzetben a kihasználtsági mutató maximális értéke 90% lehet, elhelyezkedése miatt, valamint felújítás utáni jó (75%-os) műszaki állapotot feltételezve.

Építményadó éves mértéke jelenleg a IV. kerületben: 1 947,- Ft/m²/év. Az építményadó alapja: az építmény négyzetméterben számított hasznos alapterülete, az értékelt ingatlan esetében 1845 m².

A biztosítási díj éves mértékét becsültük, az újraelőállítási költségek 0,1%-ban vettük figyelembe.

A felújítási és karbantartási költségápolatot az újraelőállítási költség 0,5 %-ban határoztuk meg.

A menedzselési költségeket az éves bevételek 3 %-ban határoztuk meg.

A diszkontrátát 7,5 %-ban határoztuk meg, figyelembe véve az ingatlan adottságait.

A tőkésítési rátát 7,0 %-kal kalkuláltuk, mivel a hozamszintek enyhe csökkenése várható középtávon.

Növekedési ütemet 0,5 %-ban határoztuk meg.

A bére adható területet a hasznosíthatóság alapján vettük figyelembe, a közös helyiségek alapterületével nem számoltunk, így összesen 1 409 m² nagyságú alapterülettel kalkuláltunk.

Helyiségek funkció szerint	Terület (kerekítve)
raktár	141 m ²
iroda	1268 m ²
Alapterület összesen, kerekítve:	1409 m²

Modelleztük, hogy irodaházként funkcionálva, raktár- és irodahelyiségeket kialakítva, havonta mekkora nagyságú bevételt lehet prognosztizálni.

A becsült felújítási költséget modellünkben szakaszosan költöttük rá az épületre 2 évre elosztva. A nulladik évben a tervezett ráfordítás 50%-t, hogy az épület egyik részének bére adhatóságát biztosítsuk. A következő évben a tervezett ráfordítás fennmaradó részét költöttük a felújítási munkákra, ezzel biztosítva a hasznosíthatóságtól számított 2. évben a 75%-os kihasználtságot. A 4. évtől már 90%-os bérbeadhatóságot feltételeztünk.

Cash-flow elemzés						
Évek	0	1	2	3	4	5
Tervezhető bevétel		39 744 000	39 942 720	40 142 434	40 343 146	40 544 861
Kihasználtság		60%	75%	85%	90%	90%
Figyelembe vett bevétel		23 846 400	29 957 040	34 121 069	36 308 831	36 490 375
Exit érték					396 452 448	
Fenntartási és managnging költség	bevétel 3 %-a	715 392	898 711	1 023 632	1 089 265	1 094 711
Felújítási költségalap	ép. költs. 0,5%-a	3 250 658	3 266 912	3 283 246	3 299 662	3 316 161
Egyéb költségek-ép. adó	1947 Ft/m2/év	3 592 215	3 610 176	3 628 227	3 646 368	3 664 600
Egyéb költségek-biztosítás	ép. költs. 0,1%-a	650 132	653 382	656 649	659 932	663 232
Projekt költség						
Üzemeltetési díj kiesés		0	0	0	0	0
Éves egyenleg		15 638 003	21 527 859	25 529 314	27 613 603	27 751 671
Befektetési költségek	103 155 900	103 155 900				
C-F	-103 155 900	-87 517 897	21 527 859	25 529 314	424 066 052	0
PV C-F	-103 155 900	-81 411 997	18 628 758	20 550 091	317 540 884	0
Összesen	172 151 837					
Alkalmazott diszkontráta	7,50%					
Alkalmazott tőkésítési ráta	7,00%					
Növekedési ütem	0,5%					
Újraelőállítási költség	650 131 650					

4.3 Forgalmi érték meghatározása költségalapú módszerrel

A költség alapú módszert ellenőrzésként alkalmaztuk. Az iskola védett épület, ezért teljes bontása nem lehetséges.

Első lépésként megállapítottuk a telek forgalmi értékét beépítetlen telekként az alábbi táblázat szerint:

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	IV. Lőrinc u. 40.- 42. 70028 hrsz.	IV. Erkel Gyula u.	IV. Fői út 115.	IV. Leiningen K. u. 51.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2020. május	2020. május	2020. május
Adat forrása		ingatlan.com/240999898	ingatlan.com/31077022	ingatlan.com/31303867
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Nettó kinálati ár (Ft)		65 000 000 Ft	39 900 000 Ft	70 787 402 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: -10%	58 500 000 Ft	35 910 000 Ft	63 708 661 Ft
Telek terület (m ²)	2855 m²	940 m²	627 m²	911 m²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		62 234	57 273	69 933
Szöveges leírás	Összközműves lakóvezető telek egyirányú, csendes mellékutcában Újpest-Központhoz közel.	Csendes utcában, összközműves, közbenső telek.	Forgalmas főút mellett, összközműves építési telek bontandó épülettel.	Összközműves telek 4 lakásos társasház építésére alkalmas.
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	központhoz közel	hasonló	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		0%	5%	5%
Közlekedés	jó	hasonló	forgalmas főút mentén	hasonló
Korrekció mértéke		0%	-5%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen korlátozott számban	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	sík	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek méret	2855 m²	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-10%	-15%	-10%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Övezeti besorolás	Lk-1/IV-3/2	Lk-1/IV-5/1	VI-2/IV-5/11	lakóvezető telek
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Beépíthetőség	50%, 1,5 m ² /m ²	55%, 1,5 m ² /m ²	40%, 1,5 m ² /m ²	35 %, 0,7 m ² /m ²
Korrekció mértéke		-5%	10%	15%
Bontandó épület	helyi védettségű épület	beépítetlen	bontandó épület	beépítetlen
Korrekció mértéke		-10%	-5%	-10%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-25%	-10%	0%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	56 051	46 676	51 545	69 933
Korrigált ár (Ft)	160 026 229	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
A telek nettó forgalmi értéke kerekítve (Ft)		160 000 000 Ft		

Az újraelőállítási költséget az ÉKS 2020 kiadvány alapján határoztuk meg az alábbi táblázat szerint:

Épület/ épületrész	beépített nettó terület	Újraelőállítási költség		Avultsági szint (%)			Nettó költség
	(m ²)	(Ft/m ²)	(Ft)	fizikai	funkcionális	gazdasági-, környezeti	(Ft)
pince	122	180 975	22 078 950	60%	60%	50%	3 974 211 Ft
földszint	839	361 950	303 781 016	60%	60%	50%	54 680 583 Ft
emelet	884	361 950	319 981 898	60%	60%	50%	57 596 742 Ft
Összesen:	1 845		645 841 863				116 251 535 Ft
A telek értéke összehasonlító módszer alapján:							160 000 000 Ft
Az ingatlan értéke a költség alapú módszerrel, kerekítve:							276 300 000 Ft

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **Budapest IV. Lőrinc utca 40-42. szám alatti, 70028 hrsz.-ú** ingatlan forgalmi értékének meghatározását.

A végső értéket a piaci összehasonlító módszerrel kapott érték 100%-nak figyelembe vételével állapítottuk meg, mivel az így kapott érték jellemzi legmegfelelőbbben az adott típusú ingatlanokat. A költségalapú módszert csak ellenőrzésként használtuk.

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	198 000 000 Ft	100%	198 000 000 Ft
Hozam alapú megközelítés (DCF)	172 200 000 Ft	0%	0 Ft
Végső forgalmi érték, kerekítve:		100%	198 000 000 Ft

Fentiek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

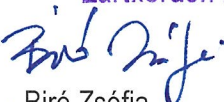
198 000 000 Ft + áfa
azaz százkilencvennyolcmillió forint + áfa

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke a redukált
1784 m² alapterületre vetítve, kerekítve:

111 000 Ft/m² + áfa
azaz száztizenegyezer forint/m² + áfa

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Budapest, 2020. 05. 15.


Bíró Zsófia
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 07128/2015

Ellenőrizte: 
Reményi Krisztina
ingatlan-értékbecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011


Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyonértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFKV Zrt. írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

Megbízástól való függés

A vagyonértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyonértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

Felhasznált adatok

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Értékelői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

Érvényesség

Az értékelés az értékbecslés kiadása napjától számított hat hónapig használható fel.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/122683/2020
2020.04.30

Szektor : 53

BUDAPEST IV.KER.

Belterület 70028 helyrajzi szám

1041 BUDAPEST IV.KER. Lőrinc utca 40-42.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 2856 (m2) törölő határozat:

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fillí.	ter. kat.jöv
			ha m2	k.Fill

- Kivett középiskola 0 2855 0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 208430/1/2000/00.08.23
bejegyző határozat, érkezési idő: 4281/1979/1978.09.13

törölő határozat: 208430/1/2000/00.08.23

jogcím: államosítás 2162/1955/

jogcím: közös tulajdon megszüntetése 4281/1979/1978.09.13

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/1 törölő határozat: 208430/1/2000/00.08.23
bejegyző határozat, érkezési idő: 29170/1975/1975.12.17

törölő határozat: 208430/1/2000/00.08.23

jogcím: kezelői jog

jogállás: kezelő

név: FŐVÁROSI TANÁCS V.B. MŰVELŐDÉSÜGYI FŐOSZTÁLY

cím: 1840 BUDAPEST Városház utca 9-11

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 208430/1/2000/00.08.23

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 60838/4/2014/14.03.27

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Térképmásolat

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.04.30 14:58:59

Helyrajzi szám: BUDAPEST IV.KER. belterület 70028

Megrendelés szám: 9000/2870/2020

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Képek



Az épület utcafronti homlokzata



Bejárat az épületbe

Pinceszint



Pincejáró a lépcsőházból



Pincehelyiségek



Pincehelyiségek



Gépészeti helyiségek

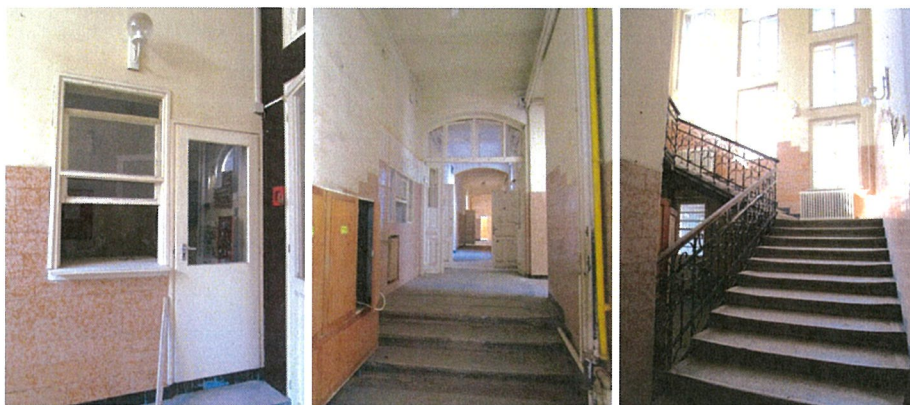


Kazánok és vezérlés



Melegváltó

Földszint



Porta, folyosó, lépcsőház



Lépcsőház, kapcsolótáblák



Tanterem (beázás nyomai)



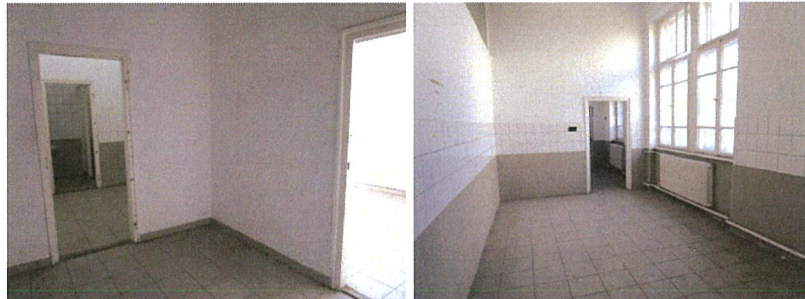
Tanterem (rongálódott parketta)



Folyosó, vizeshelyiségek



Tanterem, tornaterem



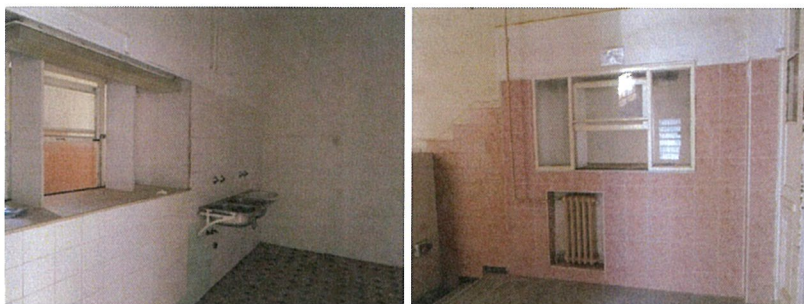
Tornateremhez kapcsolódó vizesblokk



Mosdók, zuhanyzók, WC-k



Tantermek



Átadópujt

Emelet



Feljárt az emeletre, folyosó (kerámiaburkolat omlik)



Folyosó, szoba, WC



Terem (beázás nyomai)



Tantermek



Tantermek



Tantermek



Folyosó, WC-k, kilátás

Padlástér



Feljáró fa lépcső



Fa tetőszerkezet, cserép héjalás

Udvar



Viacolorral burkolt udvar



Focipálya



Iskola hátsó (tornaterem felőli) bejárata



Melléképület előtti udvar, melléképület belülről



Toldalék épületrész