

PETRÁNYI TIBOR
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
FELSŐSZINTŰ EU MINŐSÍTÉSSEL RENDELKEZŐ INGATLANÉRTÉKELŐ
EUFIM-TEGOVA
Telefon/fax: 06(33) 454-465, Tel: 06(30) 9776-805,
E-mail cím: petranyi.t@invitel.hu

**AKTUALIZÁLÓ
IGAZSÁGÜGYI
INGATLANFORGALMI
SZAKVÉLEMÉNY**

a

**BUDAPEST XXIII. ker. KOVÁSZ U. 14. és ÚJ ÉLET U. 14. sz. alatti
185003 HRSZ.-Ú,
INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL,
MELY A TERMÉSZETBEN
A VOLT ARANYKERESZT SZOCIÁLIS OTTHON
AVULT ÜZEMKÉPTELEN INGATLAN TERÜLETÉT FOGLALJA MAGÁBAN,
AMI EGY DUNA PARTI, ŐS FÁS NÖVÉNYZETŰ, INGATLAN FEJLESZTÉSRE
ALKALMAS FEJLESZTÉSI TERÜLET.**



2023.06.05.

**RÉGIÓ CONSULT TÉRSÉGFEJLESZTŐ ÉS INGATLANFORGALMI
SZAKTANÁCSADÓ KFT.**
1072 BUDAPEST AKÁCFA U. 37.-39. TEL/FAX: 06 1 321-9340, TEL:06 30 9776-805
e.mail: petranyi.t@invitel.hu

1. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS:

Az ingatlan AKTUALIZÁLT piaci forgalmi értéke:

A Budapest, XXIII. ker. Kovász u. 14., Új élet u. 14. sz. alatti, belterület 185003 hrsz.-ú, **kivett Szociális otthon megnevezésű, ingatlan AKTUALIZÁLT forgalmi értékét**, a megadott beépítési szabályozás, és az aktuális értéknövelő és értékcsökkentő tényezők figyelembevételével az alábbiak szerint adom meg:

Az ingatlan AKTUALIZÁLT, kerekített netto forgalmi értéke össz:
210.000.000,- Ft

JELEN ÉRTÉKBECSLÉS FORDULÓNAPJA: 2023.06.05.

Az értékbecslés érvényessége 3 hónap.

Budapest , 2023.06.05.



PETRÁNYI TIBOR
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
EUFIM INGATLAN ÉRTÉKELŐ
Ig. sz: 5683

2. Értékbecslés korlátozó feltétei:

- A munka elvégzése az ingatlan értékbecslés általánosan elfogadott szabályaival összhangban kerültek teljesítésre.
- A megbízást független szakértőként vállaltam.
- Minden külön bizonyítás nélkül feltételeztük a részünkre átadott adatok pontosságát. Minden iratot és a munka során keletkezett munkaanyagot és dokumentációt amit az értékbecsléshez nem csatoltunk, bizalmasan kezelünk.
- Felméréseinket csak a jelen iratanyagban feltüntetett célra történő felhasználásra érvényesek. Harmadik személyek céljára történő felhasználása érvénytelen.
- A jogszabályi kereteknek megfelelően az értékelési munkával kapcsolatos szóbeli és írásbeli információkat, valamint az átadott dokumentációkat és nyilvántartásokat bizalmasan kezeljük.
Az értékelt vagyontárgyakkal kapcsolatos jogügyletekkel kapcsolatban felelősséget nem vállalunk. Ilyen vonatkozásban az értékelt vagyontárgyakat nem vizsgáltuk. Az értékelés feltételezi, hogy az ingatlan tulajdoni lapján feltüntetett tulajdoni viszonyok érvényesek, a tulajdonjogok megfelelőek és érvényesíthetőek.
- Tudomásunk szerint minden adat, melyet szakvéleményünkben és a csatolt bizonyítványban közzétettünk, helytálló. Nem vizsgáltuk a Megbízó, vagy a megbízó által megjelölt személy által rendelkezésre bocsátott adatok, információk valóságát, feltételeztük azok valóságát.
- Az értékbecslésben megállapított piaci érték 6 hónap időintervallumra érvényes. A meghatározott idő elteltével változhatnak a piaci kereslet-kínálati viszonyok, valamint olyan változások állhatnak be a felépítmény műszaki állapotában, melyek befolyásolhatják az ingatlan forgalmi értékét.

2. Előzmények:

2.1. A megbízás tárgya, célja :

Az értékbecslés aktualizálás elkészítésére, a XXIII. ker. Önkormányzat képviselőjétől, kaptam megbízást. A megbízás célja a 2020.07.23. -án, a Régió Consult Kft. keretein belül, általam készített, eredeti értékbecslési szakértői véleményben foglalt – belterület 185003 hrsz.-ú, **kivett Szociális otthon megnevezésű, ingatlan megállapított piaci, forgalmi értékének aktualizálása volt, AZ ALÁBBI SZEMPONTOK FIGYELEMBE VÉTELÉVEL:**

Az aktualizálandó, korábbi értékbecslés, az ingatlan értékét több, egymástól eltérő beépítési, és hasznosítási feltétel esetén vizsgálta meg.

Az alábbi érték megállapítások történtek:

2020.07.03.-i Korábbi értékbecslés: (1 sz. Hasznosítási alternatíva)

Az ingatlan hasznosítása maximális beépíthetőség figyelembevételével, és optimális 15 lakásos társasház létesítésének feltételezésével. (Szociális otthontól eltérő funkció megvalósítása engedélyezett volt.)

Megállapított forgalmi érték: nettó 306.000.000,-Ft

2020.07.23. Korábbi értékbecslés kiegészítés (2 sz. Hasznosítási alternatíva)

Az érték megállapítás az ingatlan **kizárólag szociális ellátó intézmény** létesítésére és működtetésére vonatkozó korlátozás figyelembe vételével történt **a meglévő avult szoc. otthon felépítmény elbontását követően az ingatlanon elhelyezhető maximális méretű, bentlakásos idősek otthona megvalósításával.**

Megállapított forgalmi érték: nettó = - 1.938.666.318,- Ft (negatív érték.)

A vizsgált hasznosítási forma nem adott reális megtérülési eredményt. Ez az eredmény arra adott információt, hogy a figyelembe vett paraméterekkel megvalósuló, új építésű, maximális beépítési lehetőséget kihasználó, magas komfortfokozatú bentlakásos idősek otthona projekt végrehajtása nem biztosítja a befektetett tőke reális időn belüli megtérülését.)

2020.07.23. Korábbi értékbecslés kiegészítés (3 sz. Hasznosítási alternatíva)

Az érték megállapítás az ingatlan **kizárólag szociális ellátó intézmény** létesítésére és működtetésére vonatkozó korlátozás figyelembe vételével történt. **A meglévő szoc. otthon épület felújításával, és tetőtéri lakóterület bővítésével, egy kisebb méretű bentlakásos idősek otthona, szociális otthon projekt megvalósításával.**

Megállapított forgalmi érték: nettó = 212.500.000,- Ft

(Az értékbecslés hozamszámításon alapuló maradvány értékelés, és piaci összehasonlító módszerek eredményeinek egyeztetésével történt.)

Jelenlegi megbízás értelmében:

2.1.1. Szakértő aktualizálja, a vizsgált ingatlan korábban megállapított forgalmi értékét, annak figyelembe vételével, hogy a 185003 hrsz.-ú ingatlan, kizárólag szociális ellátó intézmény létesítés és működtetés céljára kerülhet hasznosítására, a meglévő épület felújításával, annak alapterületi határain belüli hasznos alapterülettel.

A FENTI FELADAT MEGHATÁROZÁS ALAPJÁN, A KORÁBBI, 2020.07.23.-ÁN ELKÉSZÜLT ÉRTÉKBECSLÉS (3 sz. Hasznosítási alternatíva) ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSÁNAK AKTUALIZÁLÁSA SZÜKSÉGES.

2.1.2. Szakértő egészítse ki a szakvéleményét, és az értékképzésnél vegye figyelembe, a megrendelésben szereplő azon körülményt, hogy a meglévő épület hasznosítása szociális ellátó intézmény lehet, és, vagy lakás maximum 3 db építhető, darabonként 250 m² hasznos alapterülettel.

3. SZAKÉRTŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK:

Jelen érték megállapítás, Megbízói adatszolgáltatás alapján, 2020.06.24.-én végrehajtott helyszíni szemle, és az ingatlan piac friss forgalmi érték alkotó paraméterei alapján készült. Rendelkezésemre állt a 2020.07.23. -án, általam készített, értékbecslési szakértői vélemény. A Megbízói adatszolgáltatás alapján, az ingatlan felépítményei, az eredeti értékbecsléskor figyelembe vett állapottal megegyező műszaki állapotban kerültek figyelembe vételre. (üzemképtelen, avult, hiányos felszereltségű épület. korszerűtlen felépítmények.)

Az aktualizálás tárgyát képező, eredeti értékbecslés, két egymástól független értékképzési módszer eredményeinek egyeztetésével készült.

1. módszer: Telek érték megállapítása, piaci összehasonlító módszerrel
(Eredménye volt: nettó 316.000.000,- Ft)
2. módszer: Telek érték megállapítása, hozamszámítás, és maradvány értékelés módszerével (Eredménye volt: nettó 109.000.000,- Ft)

Egyeztetett végső érték volt: nettó 212.500.000,- Ft

Szakértői megállapítás:

Megállapításra került, hogy az ingatlan piaci megítélésében **az előző értékbecslést követően**

VÁLTOZÁS ÁLLT BE.

3.1. VÁLTOZÁSOK: Piaci adottságok, az ingatlan forgalmi értékét befolyásoló változások ismertetése:

A jelen aktualizálás tárgyát képező, eredeti értékbecslés, 2020.07.23. -án kelt időpontja, a COVID járvány első hullámának időszakára esett. Az azt követő időszak ingatlan piacáról elmondható, hogy a bekövetkezett események hatására, az addig dinamikusan működő ingatlan piac megtorpant, jelentősen beszűkült, a megelőző időszakot jellemző ingatlan kereslet eltűnt. Az ingatlan árak emelkedése megtorpant, stagnálásba, sok esetben csökkenésbe váltott. Az értékelthez hasonló beruházási, befektetési ingatlanok esetén, az árak alakulását, az adott üzletág profit termelő képesség változása határozza meg.

A COVID járványt követően 2022-be a gazdaság újraindulási fellélegzési folyamatának velejárójaként, az addig stagnáló kereslet, szinte pillanatok alatt a fogyasztási cikkek legtöbb területén jelentősen megugrott, sok esetben a kínálatot meghaladó keresletet generált. Ez elindított és megalapozott egy jelentős áremelkedést, kialakult egy jelentős mértékű (15%-25% közötti) infláció, először az alapvető fogyasztási cikkek, élelmiszerek piacán, aztán átgyűrűzött az építőanyagok egyébben is kiemelten magas árára, és egyéb termékekre, ami drasztikusan megterhelte és átformálta valamennyi vállalati és magán döntéshozó költségvetését.

Az emelkedő megélhetési, működési költségek arra ösztönözték a társadalom valamennyi szereplőjét, hogy a beruházási, befektetési döntéseiket, és hosszú távú ingatlan beruházásaikat óvatos módon tervezzék meg, vagy halasszák el. Sok ingatlan beruházás, a kereslet drasztikus csökkenése miatt nem indult el, ill. ellehetetlenült. (Nagy számú új építésű lakás építési beruházás nem indult el, ill. az anyag árak, és a munkaerő árának jelentős és gyors emelkedése miatt ellehetetlenült.) Az ingatlanpiacra rövid idő leforgása alatt (1 éven belül) általánosan elmondhatóvá vált, hogy keresleti piacból kínálati piaccá változott. A potenciális befektetők kivártak, és mind a mai napig gyér forgalmat produkálnak ami az árak stagnálásához, hektikus csökkenéséhez vezetett.

A fent leírtakra további megrendítő hatással volt a 2022- januárban, a szomszédos Ukrajnában kitört háború. A konfliktus legfőképpen az európai energia ellátásra gyakorolt drasztikus hatást. Olyan mértékű energiahiány, és ezáltal olyan energia áremelkedés lépett fel, ami a II. világháború óta nem látott mértékű spórolásra, gáz, és elektromos áram megtakarításra sarkallta a társadalom valamennyi szereplőjét. Ez nagy számú, és szerteágazó intézmény bezárásokra, eddig jövedelmező tevékenységek, üzleti tevékenységek leállítására vezetett. Ezzel egy időben a forint árfolyama is felfelé kitört, és a banki finanszírozás (hitelek) kamatlábai duplájára, sok esetben kitermelhetetlen mértékűre emelkedtek.

Tehát elmondható, hogy az ingatlanpiaci beruházások külső körülményei, előre nem vár, drasztikus mértékben romlottak. Ez a folyamat vezetett oda, hogy napjainkban, az értékelthez hasonló beruházási ingatlanok iránti kereslet jelentősen lecsökkent, és ezzel együtt a realizálható vételár is csökkenő tendenciát mutat, – a beruházási körülmények, és ingatlan típus függvényében –. Bizonyos esetekben alacsonyabb áron sem garantálható, hogy az adott ingatlan típusra keresleti aktivitás jelentkezik.

A fent leírt átalakulás mögött, egy, az egész társadalmat megrázó, és az alapvető ellátási láncokat, gazdasági alap rendszereket, és a magán emberek biztonságérzetét rendkívüli módon átformáló folyamatok bekövetkezése állt. **Belátható, hogy ezek a külső körülmények rövid időn belül alapjaiban változtatták meg a gazdálkodás, és a gazdaság egyes területeit. Az ingatlanpiac korábban aktív szereplőit óvatosságra, kivárára, sok esetben telje passzivitásra ösztönözték. Tapasztalataink alapján, - a fent leírt körülmények miatt – jelenleg csak a szükséges, és alaposan indokolt ingatlanpiaci tranzakciók valósulnak meg. (A magán szférában, a családon belüli elengedhetetlen eladások, vásárlások zajlanak, valamint a jól prosperáló üzletágak üzleti befektetéseikhez kapcsolódó üzleti beruházások történnek meg.)**

3.2.1. Hozam alapú értékelés eredményének aktualizálása: (1. Értékképzési módszer)

[Aktualizálandó, korábbi értékbecslés hozamszámításon alapuló maradvány értékelés adatainak ismertetése:](#)

/ Adatok forrása: Régió Consult Kft. Igazságügyi szakvélemény kiegészítés. 2020.07.23./

CÍM	Forgalmi érték (2020.07.23.)
Budapest XXIII. Ker. Kovász u. 14.és Új élet u. 14. Sz. alatti 185003 hrsz.-ú, ingatlan forgalmi értékbecsléséhez, Mely az ingatlan, kizárólag szociális ellátó intézmény létesítésének és működtetésének céljára történő hasznosításra vonatkozó korlátozás figyelembe vételével készült.	109.000.000,- Ft

ÉRTÉKMÓDOSÍTÓ TÉNYEZŐK ISMERTETÉSE:

ÉRTÉKNÖVELŐ: - NINCS

ÉRTÉKCSÖKKENTŐ:

A fent leírt negatív gazdasági folyamatok különböző hatásokat váltott ki a különböző gazdasági tevékenységek területén. (pl. A vendéglátó ipar drámai visszaesést szenvedett el, míg a házhozzáállítással foglalkozó, logisztikai és csomagküldő szolgáltatások, a kereslet jelentős növekedése mellett kiemelkedő üzleti eredményt értek el.)

Annak érdekében, hogy a jelen értékbecslés tárgyát képező, - **idősek otthona, szociális intézmény – befogadására igénybe vehető ingatlan**, hozam alapú forgalmi értékére milyen hatást gyakoroltak a fent leírt időszak gazdasági változásai, **az idősek otthona üzemeltetési, és nyereségtermelő képesség változásának mértékét kell megítélni.**

Ennek érdekében, **szakmai konzultációt hajtottam végre, igénybe vettem egy aktívan működő idős otthon gazdasági vezetőjétől kapott információkat.**

Az idős otthonok működtetésére vonatkozó, rendelkezéseimre bocsájtott - gazdasági információk alapján az alábbiak állapíthatók meg:

- A korábbi értékbecslést követő időszakban lezajlott gazdálkodási és társadalmi változások, az idősek otthona üzemeltetési tevékenységét **negatívan befolyásolták.**
- A tevékenység bevételeit döntően a bent lakók nyugdíj befizetései, és a lakók után fejenként meghatározott állami normatíva, esetleg a lakók további anyagi kiegészítései jelentik. Megállapítható, hogy a nyugdíjak nem nőttek olyan ütemben, és olyan arányban, hogy képesek legyenek ellensúlyozni a bent lakás drasztikusan emelkedő költségeit.
- Ezek a költségek döntően az élelmiszer árak, a fűtést, és elektromos áramot magában foglaló energia költségek tételeiből tevődnek össze. A fentiek értelmében, a bevételek elmaradása miatt, a megemelkedett költségek fedezése, a korábbi profit terhére volt biztosítható. **Tehát a tevékenység profit termelő képessége csökkent, ami negatívan befolyásolja a hozam alapú értékképzés korábban megállapított eredményét.**
- További új körülmény, ami egy idős otthon létesítését, és üzemeltetését nehezíti, hogy a lakók után fejenként meghatározott állami normatív támogatás (garantált bevétel) jelenleg már csak akkor vehető igénybe, ha a megvalósítandó intézmény Európai Unió, vagy állami pályázati támogatás felhasználásával jött létre. A normatív támogatások, a jelenlegi gazdálkodási körülmények között, a felmerülő költségek kb.**30%-ra** nyújtanak fedezetet. **Egy tisztán magán tőkéből létrehozott intézménynek, a teljes működési költségét kell piaci alapon kigazdálkodnia. A fenti tény a hozam alapú számításban közvetlenül nem számszerűsíthető, hiszen nem tudjuk, hogy a leendő vevő rendelkezik e, a normatív támogatás megszerzésének képességével, de az biztosan megállapítható, hogy a befektetési döntés meghozatalának jelentős mozgató ereje esik ki normatív támogatás nélkül, ami csökkenti a potenciális vevők körét, ezáltal az ingatlan iránti keresletet, ezáltal a realizálható vételárat is.**

Jelenleg nincs információnk arról, hogy a fent leírt negatív gazdasági környezet mennyi ideig áll fenn, mikor konszolidálódik a gazdaság, és milyen szinten, de az előrejelzések alapján, 2024 évtől az infláció 1 számjegyre mérséklődik, ami reálisan indíthat el egy kedvezőbb gazdálkodási időszakot. Több alapvető fogyasztási cikk esetében már elindult az árak csökkenése.

A fenti körülmények rövid távon jelentősen rontották az idősök otthona létesítésére és üzemeltetésére irányuló befektetési döntések meghozatalát, de hosszú távon nem lehetetlenítették el azt teljes mértékben. **Az ingatlan értékbecslése során, a rövid távú hatások kizárásával, ill. alacsony súlyozásával törekedni kell a hosszú távon helytálló értékalkotó feltételezések figyelembe vételére.**

A Megbízótól kapott információk alapján, a korábbi, - jelen aktualizálás tárgyát képező - értékbecslésben szereplő értéken, nyílt pályázaton eladásra meghirdetésre került az ingatlan, de érdeklődés hiányában elmaradt az értékesítés.

A fentiek ismeretében, jelen értékbecslés aktualizálása során, a hozamszámításon alapuló 1sz. értékképzés eredményét -20 % mértékű csökkentését tartom indokoltnak.

Aktualizált hozam alapú érték: 109.000.000,- Ft X 0,8 = 87.200.000,- Ft

3.2.2. Piaci összehasonlító alapú értékelés eredményének aktualizálása:

Megelőző értékbecslés piaci összehasonlító módszerrel képzett forgalmi érték adatainak ismertetése:

/ Adatok forrása: Régió Consult Kft. Igazságügyi szakvélemény kiegészítés. 2020.07.23./

CÍM	Forgalmi érték
Budapest XXIII. Ker. Kovász u. 14. és Új élet u. 14. Sz. alatti 185003 hrsz.-ú, ingatlan forgalmi értékbecsléséhez, Mely az ingatlan, kizárólag szociális ellátó intézmény létesítésének és működtetésének céljára történő hasznosításra vonatkozó korlátozás figyelembe vételével készült.	316.000.000,- Ft

ÉRTÉKMÓDOSÍTÓ TÉNYEZŐK ISMERTETÉSE:

ÉRTÉKNÖVELŐ: - NINCS

ÉRTÉKCSÖKKENTŐ:

A korábbi értékképzést követő időszakban megváltozott értékalkotó adottságok:

A Megbízótól kapott feladat meghatározásban szereplő szempontok között szerepel, hogy 2020.07.23.-i, korábbi értékbecslést követően, a vizsgált ingatlanra vonatkozó beépítési, és hasznosítási szabályok megváltoztak, szűkültek.

A korábbi értékbecslésben, mint optimális hasznosítási forma, 15 lakást befogadó társasház lakóépület létesítése is szerepelt, a régi szociális épület bontásával, és egy nagyobb épület megépítésével kihasználva a maximális 25%-os beépíthetőség nyújtotta kereteket.

Már akkor felmerült, a vizsgált terület hasznosítási korlátozásának lehetősége. Az akkori szempontok értelmében az értékképzés úgy is elkészült, hogy a vizsgált 185003 hrsz.-ú területre társasház lakóépület nem létesíthető, **kizárólag szociális otthon funkciójú létesítmény hozható létre, a 25%-os maximális beépíthetőség kihasználásával.** Ezért az akkori értékbecslés kiegészítéseként ezzel az alternatívával is forgalmi érték számítást hajtottam végre.

SZAKÉRTŐI MEGÁLLAPÍTÁS: A 2020.07.23.-án kelt, aktualizálandó, korábbi értékbecslést követő időszakban, a fentiekhez képest a vizsgált ingatlan beépítési és hasznosítási szabályozása változott, **TOVÁBB SZŰKÜLT.**

JELENLEGI ÉRTÉKBECSLÉS AKTUALIZÁLÁS SORÁN FIGYELMEBE VETT BEÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁS:

A jelenlegi feladat meghatározás értelmében, Szakértőnek aktualizálni kell, a 2007.07.23.-án megállapított forgalmi értéket, annak figyelembe vételével, hogy a 185003 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó korlátozás értelmében, az INGATLANON, SZOCIÁLIS ELLÁTÓ INTÉZMÉNY LÉTESÍTÉSÉRE ÉS MŰKÖDTETÉSÉRE VAN LEHETŐSÉG, A MEGLÉVŐ ÉPÜLET FELÚJÍTÁSÁVAL, ANNAK JELENLEGI ALAPTERÜLETI HATÁRAIN BELÜLI HASZNOS ALAPTERÜLET FELHASZNÁLÁSÁVAL, és, vagy lakás maximum 3 db építhető, darabonként 250 m² hasznos alapterülettel.

- **A korábbi 25%-os maximális beépíthetősége alapján kialakítható 5.872 m²-hez képest, a jelenlegi feltételekkel, a régi avult szociális otthon meglévő alapterületén + a tetőtér beépítésével összesen 1.883 m² területen létesülhet szociális otthon, és, vagy 3 db lakás építhető darabonként 250 m² (összesen: 750 m²) alapterülettel.**

ÉRTÉKMÓDOSÍTÓ TÉNYEZŐK ÖSSZESÍTÉSE:

Értéknövelő:	0%
Értékcsökkentő:	
Ingatlan hasznosítási szabályozás módosítása miatt figyelembe vett értékmódosító tényező:	-15%
<u>A beruházási ingatlanok iránti kereslet csökkenése, piaci visszaesés:</u>	<u>- 5%</u>
ÖSSZESEN:	-20%

<p style="text-align: center;">Piaci összehasonlító alapon képzett aktualizált érték: 316.000.000,- Ft X 0,8 = 252.800.000,- Ft</p>

11. Egyeztetett forgalmi érték AKTUALIZÁLÁSA:

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

Piaci összehasonlító forgalmi érték :	252.800.000,- Ft
Hozamszámításon alapuló érték	87.200.000,- Ft

Az egyeztetett forgalmi érték meghatározásánál a két számítási módszer súlyozott átlagát veszem figyelembe 50% – 50 % mértékben. Ennek oka, hogy a jelenlegi magyarországi gazdasági környezetben, a speciális adottságú, lakóingatlan fejlesztés céljára projektálható telek ingatlanok forgalmi értékét azonos mértékben befolyásolják azok környezetében található üres telek ingatlanok piaci kínálati ár – érték viszonyai, és a fejlesztési projekt bevétel, költség kalkulációjából számítható megtérülési adatok, ezáltal az ingatlan megszerzésére fordítható összeg, és az elérhető profit nagyságrendje.

$$\frac{252.800.000,-\text{Ft} + 87.200.000,- \text{Ft}}{2} = 170.000.000,- \text{Ft}$$

***Az ingatlan, értékegyeztetésen alapuló, aktualizált
netto forgalmi értéke össz: 170.000.000,- Ft***

12. SZAKVÉLEMÉNY KIEGÉSZÍTÉS:

Feladat meghatározás:

Szakértő egészítse ki a szakvéleményét, és az értékképzésnél vegye figyelembe, a megrendelésben szereplő azon új körülményt, hogy a meglévő épület hasznosítása szociális ellátó intézmény lehet, és, vagy lakás maximum 3 db építhető, darabonként 250 m² hasznos alapterülettel.

Szakértői megállapítás: Az eddig elvégzett számítások az ingatlanon található volt Aranykereszt Szociális otthon régi épületének hasznosításával összefüggő vagyoneérték megállapításával foglalkozott.

A jelen értékbecslés aktualizálási megbízás értelmében a fentiekén kívül, figyelembe kell venni **azt az új körülményt**, hogy az ingatlanon, lakás még maximum 3 db építhető, darabonként 250 m² (összesen 750 m²) hasznos alapterülettel.

A fenti körülmény, a korábbi számításokban megállapított vagyoneértékhez képest értéknövelő tényezőként vehető figyelembe, tekintettel arra, hogy a szabályozás megengedi, a meglévő felújítandó szociális otthon épületen kívül, további 750 m² lakás célú új hasznos alapterület kialakítását.

Az értéknövekedés mértékének megállapítására a projek alapú maradvány értékelés módszerét alkalmazom. A módszer lényege, hogy először, összehasonlító adatok elemzésével megállapítom a kialakítható össz. 750 m² hasznos alapterületű lakás piaci értékét. Ebből levonom az össz 750 m² hasznos lakás alapterület kialakításának É.K.S. segédlet alapján kalkulálható költségeit. A bevételek és a kiadások közötti un. maradvány érték jelenti az ingatlanra figyelembe vehető értéknövekedés mértékét.

12.1. Kiindulási adatok:

Kialakítható lakások száma: Összesen 3 db.

Kialakítható hasznos lakás célú alapterület: 250 m²/ lakás

Kialakítható lakás célú alapterület: Összesen: 750 m²

Jelen modellt számításban 3 db, felépítménnyel kalkulálok. Az összehasonlító adatok beszerzésekor új építésű, családi házas, ikerházas ingatlanok adatait vettem figyelembe.

Építési idő. 1 év.

Finanszírozási idő értékesítésig: 1 év, (Kamat: 16,5%,) Hitel: Bekerülési ktsz 30%-a

12.2. Összehasonlító adatok ismertetése:

/ adatok forrása: ingatlan.com ingatlan kínálati portál.

1. Soroksár					
Utilapu u.	80 m ²	Új építésű	65,99 mill Ft	824.875,-Ft/m ²	
2. Soroksár					
Orbánhegy	78m ²	Új építésű	62,5 mill Ft	801.282,-Ft/m ²	
3. Soroksár					
Zsilvölgy u.	135m ²	Új építésű	115,6 mill Ft	856.296,-Ft/m ²	

Összehasonlító adatok átlagára: 827.484,- Ft/m²

Értéknövelő:

Az értékelt ingatlan Duna parti. Jó elhelyezkedés: **+10%**

Értékcsökkenő:

Összehasonlító adatok kínálati árak: **-5%**

Összehasonlító családi házakhoz saját telek tartozik. Az értékelt ingatlanokhoz tartozó

telek területe csak osztatlan közös tulajdon lehet **-5%**

Összesen: 0%

Figyelembe vett fajlagos értékesítési ár: 827.484,- Ft/m²

12.3. Építési, előállítási költségek:

/ adatok forrása: *É.K.S. 2023 Költségbecslési Segédlet 56. old. Lakóépületek, I/1-2-3 összefoglaló táblázat/*

Családi ház fajlagos költség:

átlagos kivitelezési minőség esetén: 715.000,- Ft/m²

Minőségi szorzó(Jobb minőség +2%): + 14.300,- Ft/m²

Összesen: 729.300,-Ft/m²

Fajlagos nyereség: 827.484,-Ft/m² – 729.300,-Ft/m² = 98.184,- Ft/m²

12.4. ÖSSZ. ÚJ LAKÁS ÉPÍTÉSI PROJEKT BRUTTÓ NYERESÉGE:

Értékesítés haszna bruttó: 98184,-Ft/m² X 750 m² = 73.638.000,-Ft

14.5. Projekt finanszírozási költsége:

Hitel: össz bekerülési költség 30%-a:

750 m² X 729.300,-Ft/m² X 0,3 = 164.092.500,- Ft

Hitel futamideje: 1 év

Hitel kamata: 16,5%

(Adatok forrása: OTP bank: Kamat 16,0% + kezelési ktsg: 0,5%= 16,5%)

Kamat költség: 164.092.500,-Ft X 0,165 = 27.075.262,- Ft

Nettó haszon: 73.638.000,-Ft – 27.075.262,-Ft = 46.562.738,-Ft

14.6. Az 1 év múlva keletkező profit jelenértékre diszkontálása:

(16,5%-os kamat szintet figyelembe véve):

46.562.738,-Ft : 1,165 = 39.968.015,- Ft

A 750 m² lakás célú alapterület megépítés nyereségének jelenértéke, azaz a telek értékére gyakorolt értéknövelő hatása: 39.968.015,-Ft

14.7. Végső forgalmi érték megállapítása:

Az ingatlan, értékegyeztetésen alapuló, aktualizált
netto forgalmi értéke,
(3 db lakás építésének lehetősége nélkül):

170.000.000,- Ft

A 750 m2 lakás célú alapterület
megépítés lehetőségének jelenértéke,
azaz a telek értékére gyakorolt értéknövelő hatása:

39.968.015,-Ft

ÖSSZESEN:

209.968.015,-Ft

**Az ingatlan, megadott beépítési szabályozás szerint figyelembe vett,
értékegyeztetésen alapuló, aktualizált
kerekített netto forgalmi értéke össz: 210.000.000,- Ft**

13.0. Az ingatlan AKTUALIZÁLT, egyeztetett forgalmi értéke / netto /:

A Budapest, XXIII. ker. Kovász u. 14., Új élet u. 14. sz. alatti, belterület 185003 hrsz.-ú, **kivett Szociális otthon megnevezésű, ingatlan forgalmi értékét**, a megadott beépítési szabályozás, és az egyes értékbecslési módszerek eredményének egyeztetése alapján, az alábbiak szerint adom meg:

Az értékelt ingatlan kerekített, netto forgalmi értéke össz:
210.000.000,- Ft

Megjegyzés:

A Megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékbecslés során diagnosztikai vizsgálat, szerkezetfeltárás nem történt. Az érték megállapítás szemrevételezés és az ingatlan tulajdonosától kapott információk alapján készült.

Az értékbecslés érvényessége 6 hónap.

Az értékelésnél felhasznált egyéb anyagok:

- Tulajdoni lap, helyszínrajz, korábbi értékbecslések

Budapest , 2023.06.05.



Petrányi Tibor

PETRÁNYI TIBOR
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
EUFIM INGATLAN ÉRTÉKELŐ
Ig. sz: 5683

1. Melléklet

TULAJDONI LAP



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/219569/2023
 2023.06.05

BUDAPEST XXIII.KER.

Szektor: 15

Belterület 185003 helyrajzi szám

1238 BUDAPEST XXIII.KER. Kovász utca 14.
 1238 BUDAPEST XXIII.KER. Új Élet utca 14.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett szociális otthon

0 1.1514 0.00

I I R É S Z

14. tulajdoni hányad: 1/1

Bejegyző határozat, érkezési idő: 106952/1/2016/16.05.26
 jogcím: adósvétel
 utalás: II /12-13.
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII.KER. SOROKSÁR ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 1239 BUDAPEST XXIII.KER. Grassalkovich út 170.

I I I R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

2. Melléklet

EREDETI FELÜLVIZSGÁLT ÉRTÉKBECSLÉS

PETRÁNYI TIBOR
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
FELSŐSZINTŰ EU MINÓSÍTÉSSSEL RENDELKEZŐ INGATLANÉRTÉKELŐ
EUFIM-TEGOVA

Telefon/fax: 06(33) 454-465, Tel: 06(30) 9776-805,

E-mail cím: petranyi.t@invitel.hu

IGAZSÁGÜGYI
INGATLANFORGALMI
SZAKVÉLEMÉNY
KIEGÉSZÍTÉS

a

BUDAPEST XXIII. ker. KOVÁSZ U. 14. és ÚJ ÉLET U. 14. sz. alatti
185003 HRSZ.-Ú,
INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ,
MELY AZ INGATLAN,
KIZÁRÓLAG SZOCIÁLIS ELLÁTÓ INTÉZMÉNY LÉTESÍTÉSÉNEK ÉS MŰKÖDTETÉSÉNEK
CÉLJÁRA TÖRTÉNŐ HASZNOSÍTÁSRA VONATKOZÓ KORLÁTOZÁS FIGYELEMBE
VÉTELÉVEL KÉSZÜLT.

RÉGI ÉPÜLET FELÚJÍTÁSA



2020.07.23.

RÉGIÓ CONSULT TÉRSÉGFEJLESZTŐ ÉS INGATLANFORGALMI
SZAKTANÁCSADÓ KFT.
1072 BUDAPEST AKÁCFA U. 37.-39. TEL/FAX: 06 1 321-9340, TEL:06 30 9776-805
[e.mail: petranyi.t@invitel.hu](mailto:petranyi.t@invitel.hu)

1. ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁS:

Az ingatlan forgalmi értéke / netto /:

A Budapest, XXIII. ker. Kovász u. 14., Új élet u. 14. sz. alatti, belterület 185003 hrsz.-ú, kivett Szociális otthon megnevezésű, ingatlan forgalmi értékét, - **AZ INGATLAN, KIZÁRÓLAG SZOCIÁLIS ELLÁTÓ INTÉZMÉNY LÉTESÍTÉSÉNEK ÉS MŰKÖDTETÉSÉNEK CÉLJÁRA TÖRTÉNŐ HASZNOSÍTÁSRA VONATKOZÓ KORLÁTOZÁS FIGYELEMBE VÉTELÉVEL** - az egyes értékbecslési módszerek eredményének egyeztetése alapján, az alábbiak szerint adom meg:

Az értékelt ingatlan netto forgalmi értéke össz:
212.500.000,- Ft

Megjegyzés:

A Megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékbecslés során diagnosztikai vizsgálat, szerkezetfeltárás nem történt. Az érték megállapítás szemrevételezés és Az ingatlan tulajdonosától kapott információk alapján készült.

Az értékbecslés érvényessége 6 hónap.

Az értékelésnél felhasznált egyéb anyagok:

- Tulajdoni lap, helyszínrajz, korábbi értékbecslések

JELLEN ÉRTÉKBECSLÉS FORDULÓNAPJA: 2020.07.23

Az értékbecslés érvényessége 6 hónap.

Budapest , 2020.07.23.




PETRÁNYI TIBOR
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
EUFIM INGATLAN ÉRTÉKELŐ
Ig. sz: 5683

2. Előzmények:

2.1. A megbízás tárgya, célja, Megbízói adatszolgáltatás :

Az értékbecslés – **kiegészítés** -elkészítésére, a XXIII. ker. Önkormányzat képviselője adott megbízást a Régió Consult. Térségfejlesztő és Ingatlanforgalmi Szaktanácsadó Kft.-nek. A megbízás célja, a – **a Bp. XXIII. ker. Kovász u. 14, Új élet u. 14. sz alatti, 185003 hrsz.-ú**, kivett, szociális otthon megnevezésű ingatlan, (Volt Aranykereszt Szociális Otthon) **jelenlegi piaci forgalmi értékének megállapítására vonatkozó, 2020.07.03.-án elkészített szakvélemény műszaki tartalmának, további információkkal történő kiegészítése volt.**

**Jelen Szakértői feladat, az értékelt ingatlan
kizárólag szociális ellátó intézmény létesítésének és működtetésének céljára
történő hasznosításra vonatkozó korlátozás figyelembe vételével
történő piaci forgalmi érték megállapítása volt.**

EZEN SZEMPONTOK FIGYELEMBE VÉTELÉVEL, OPTIMÁLIS HASZNOSÍTÁSI MÓDKÉNT FELTÉTELEZTEM, HOGY EGY BEFEKTETŐ AZ INGATLAN MEGLÉVŐ FELÉPÍTMÉNYÉNEK ELBONTÁSÁT KÖVETŐEN AZ INGATLANON ELHELYEZHETŐ MAXIMÁLIS MÉRETŰ, BENTLAKÁSOS IDŐSEK OTTHONÁT VALÓSÍT MEG ÉS ÜZEMELTETI AZT.

A VIZSGÁLAT SORÁN MEGÁLLAPÍTÁSRA KERÜLT, HOGY A FENTI PROJEKT MEGVALÓSÍTÁSA NEGATÍV ÜZLETI EREDMÉNYT HOZOTT, VESZTESÉGESNEK ÍTELHETŐ. A PROJEKT EREDMÉNYÉBŐL KIMUTATHATÓ TELEK MARADVÁNY ÉRTÉKE NEGATÍV TARTOMÁNYBA ESIK, AMI NEM FIGYELEMBE VEHETŐ INGATLAN ÉRTÉK ADAT. EZ AZ EREDMÉNY ARRA AD INFORMÁCIÓT, HOGY A FIGYELEMBE VETT PARAMÉTEREKSEL MEGVALÓSULÓ, PINCE + FÖLDSZINT + TETŐTÉR BEÉPÍTÉSES 145 FŐS, MAGAS KOMFORTFOKOZATÚ BENTLAKÁSOS IDŐSEK OTTHONA PROJEKT VÉGREHAJTÁSA NEM BIZTOSÍTJA A BEFEKTETETT TŐKE REÁLIS IDŰN BELÜLI MEGTÉRÜLÉSÉT. (ENEK OKA, HOGY A LÉTESÍTMÉNY FIGYELEMBE VEHETŐ TELJES ÜZEMŰ BEVÉTELEI NEM NYÚJTANAK FEDEZETET, A JELENTŐS ÉPÍTÉSI BERUHÁZÁS IGÉNYŰ LÉTESÍTMÉNY (2.189.154.290,- FT) MEGVALÓSÍTÁSÁHOZ FIGYELEMBE VETT 1.641.865.718,- Ft HITEL) ÉS KAMATAI VISSZAFIZETÉSÉRE, ÉS A LÉTESÍTMÉNY ÜZMELTETÉSI KÖLTSÉGEIRE. (Saját tőke igény:547.288.872,-FT)

A FENTIEK MIATT, A RÉGI PÜLET BONTÁSÁT, MAJD ÚJ, MAXIMÁLIS MÉRETŰ, BENTLAKÁSOS IDŐSEK OTTHONA MEGVALÓSÍTÁSÁT, ÉS ÜZEMELTETÉSÉT – A FIGYELEMBE VETT PARAMÉTEREK ALAPJÁN-,

**–A VIZSGÁLT TELEK ÉRTÉKE SZEMPONTJÁBÓL-
KEDVEZŐTLEN PROJEKTNEK TEKINTEM.**

/ lásd: 3. sz. melléklet /

HELYETTE, MEGVIZSGÁLOM, HOGY AZ ÉRTÉKELT TELKEN MEGVALÓSÍTHATÓ E GAZDASÁGOSAN ÚGY A KITŰZÖTT SZOCIÁLIS CÉLÚ INTÉZMÉNY, HOGY A JELENLEGI ÉPÜLET NEM KERÜL ELBONTÁSRA, HANEM ANNAK FELÚJÍTÁSÁVAL, ÉS TETŐTÉRI LAKÓTERÜLET BŐVÍTÉSÉVEL VALÓSUL MEG EGY KISEBB MÉRETŰ BENTLAKÁSOS IDŐSEK OTTHONA, SZOCIÁLIS OTTHON PROJEKT.

A SZÁMÍTÁS POTZITÍV EREDMÉNNYEL ZÁRULT. A VIZSGÁLT TELEK JELENLEGI ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSÁRA A TELKEN MEGLÉVŐ ÜZEMKÉPTELEN – SZOCIÁLIS OTTHON - ÉPÜLET FELÚJÍTÁSÁVAL, ÉS TETŐTÉR BEÉPÍTÉSÉVEL LÉTREJÖVŐ 93 FŐS BENTLAKÁSOS IDŐSEK OTTHONA MEGVALÓSÍTÁSI KÖLTSÉGEINEK, ÉS VÁRHATÓ JÖVŐBENI ÜZEMELTETÉSI EREDMÉNYÉNEK JELENÉRTÉKRE DISZKONTÁLT KÜLÖNBSÉGÉBŐL MEGHATÁROZHATÓ A TELEK JELENLEGI ÉRTÉKE.

(un. MARADVÁNYÉRTÉKE)

MEGÁLLAPÍTÁSRA KERÜLT, HOGY A FENT LEÍRT (93 FŐS IDŐSEK OTTHONA PROJEKT) KISEBB BERUHÁZÁSIGÉNYŰ (702.555.910,- Ft ÉPÍTÉSI BERUHÁZÁSSAL MEGVALÓSÍTHATÓ, MELYHEZ 245.894.568,- Ft HITEL FELHASZNÁLÁSA KERÜLT FIGYELEMBE VÉTELRE. (35% HITEL)

(Saját tőke igény:456.661.342,-FT)

AZ ELKÉSZÜLT IDŐSEK OTTHONA OPTIMÁLIS ÜZEMELTETÉSE MELLETT KELETKEZŐ ÜZLETI EREDMÉNY FEDEZETET BIZTOSÍT AZ ÉPÍTÉSHEZ FIGYELEMBE VETT HITEL VISSZAFIZETÉSÉRE, ÉS AZ IDŐSEK OTTHONA, FENNTARTHATÓ, NYERESÉGES MŰKÖDTETÉSÉRE, ÉS MARAD KIMUTATHATÓ EREDMÉNY TARTALÉK, MELYNEK JELENÉRTÉKE MEGMUTATJA, HOGY MEKKORA ÖSSZEG FORDÍTHATÓ A PROJEKTHEZ SZÜKSÉGES INGATLAN MEGVÁSÁRLÁSÁRA, AZAZ MEKKORA AZ INGATLAN, PROJEKT ALAPÚ MARADVÁNYÉRTÉKE. (nettó 109.000.000,- FT)

/ lásd: 20.old. + 5. sz. melléklet/

A VIZSGÁLT TELEK ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁSÁHOZ KÉT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER EREDMÉNYÉNEK EGYEZTETÉSE SZÜKSÉGES. A MÁSIK MÓDSZER A PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ ELEMZÉS MÓDSZERE. ENNEK ELVÉGZÉSE 316.000.000,- FT nettó TELEKÉRTÉKRE VEZETETT.

/lásd. 24.oldal/

A VÉGSŐ ÉRTÉKEGYEZTETÉS SORÁN A KÉT ÉRTÉKKÉPZÉSI MÓDSZER EREDMÉNYÉT EGYENLŐ MÉRTÉKBE VETTEM FIGYELEMBE, AMI nettó 212.500.000,- FT INGATLAN ÉRTÉKET EREDMÉNYEZETT.

/lásd. 25.oldal/

SZAKÉRTŐI MEGÁLLAPÍTÁS:

**JELEN ÉRTÉKBECSLÉS KIEGÉSZÍTÉS EREDMÉNYE RÁVILÁGÍTOTT
ARRA, HOGY A VIZSGÁLT TELEK ÉRVÉNYBEN LÉVŐ BEÉPÍTÉSI
ELŐÍRÁSAI ALAPJÁN FIGYELEMBE VEHETŐ TELEK ÉRTÉKE:**

- **TÁRSASHÁZAS LAKÓÉPÜLET ÉPÍTÉSÉNEK
LEHETŐSÉGE ESETÉN:** **306.000.000,- FT**
(**nettó**)
/lásd: Eredeti értékbecslés: 2020.07.03./

- **KIZÁRÓLAG SZOCIÁLIS ELLÁTÓ INTÉZMÉNY
LÉTESÍTÉSÉRE VONATKOZÓ KORLÁTOZÁS
BEVEZETÉSE ESETÉN** **212.500.000,- FT**
(**nettó**)
/lásd. 25. oldal/

**A KIZÁRÓLAG SZOCIÁLIS ELLÁTÓ INTÉZMÉNY LÉTESÍTÉSÉRE
VONATKOZÓ KORLÁTOZÁS BEVEZETÉSE 30,55%-OS
INGATLANÉRTÉK CSÖKKENÉST EREDMÉNYEZ.**

Megbízó a munkafeladat elvégzéséhez rendelkezéseimre bocsájtotta az ingatlan tulajdoni lapját, K.É.SZ. vonatkozó rendelkezéseit, térképmásolatát, valamint az ingatlanról 2015-ben, a Pusztai Mérnök Iroda által készített, és 2017.-ben aktualizált ingatlanforgalmi értékbecslést, és az általam 2020.07.03.-án elkészített, kiegészítendő értékbecslést. **Ezen anyagok megállapításai, adattartalmuk, a jelenlegi aktuális körülmények figyelembe vételével felhasználhatóak.**

2.2. A helyszíni szemle eredményének összefoglalása.:

Az ingatlan értékeléséhez szükséges helyszíni szemlére 2020.06.24.- én, az eredeti – jelenleg kiegészítésre kerülő – értékbecslési anyag elkészítésekor került sor. Megtörtént az értékelendő ingatlan helyszínelése, az érintett felépítmények, műszaki létesítmények felvétele. Felmértem az objektum műszaki állapotát, és felvettem a forgalmi értéket befolyásoló műszaki létesítmények adatait.

A helyszíni bejáráson – a tulajdonos képviselőjében jelen volt Dr. Winkler Krisztina A Megbízott képviselőjében Petrányi Tibor igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő vett részt a bejáráson.

3. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA:

3.1.Módszer

PROJEKT ÉRTÉKBECSLÉS - maradvány értékelés - MÓDSZERE:

A fejlesztendő ingatlan forgalmi érték megállapítása azt a befektetői szemléletet követi, mely szerint annyi a fejlesztés előtt álló ingatlan hasznossága,(értéke) amennyi a – **megbízás alapján figyelembe vett – kizárólag szociális célú - beépítési, és hasznosítási korlátozások mellett** létrehozható piacképes ingatlan üzemeltetéséből (hasznosításából) származó összbevétel jelenértéke, csökkentve a projekt megvalósításának, és üzemeltetésének valamennyi műszaki és járulékos költségével. A fenti számok különbsége megadja, azt az ingatlan értéket, amennyiért még normál kockázatok mellett befektető megvásárolja a fejlesztendő ingatlant és lebonyolítja a fejlesztést.

3.2.Módszer

Piaci érték megállapítás összehasonlító forgalmi adatok alapján

Az érték meghatározási módszer lényege, hogy az értékelendő ingatlan valamennyi műszaki és funkcionális paraméterét felméri. Ezt követően begyűjti az ingatlanpiacon fellelhető hasonló funkciójú, leginkább összehasonlítható paraméterekkel rendelkező ingatlanok piaci ár adatait, ingatlanforgalmazók kínálati áradatait. Ezek ismeretében összehasonlítja az értékelendő ingatlan adottságait az ingatlanpiacon szereplőkével és paraméterei alapján értéknövelő és értékcsökkentő tényezők képzésével kifejezi az árra korrekciós hatással bíró egyedi eltéréseket. Végül meghatározza az ingatlan forgalmi értékét. **Az eljárás alkalmazása során a legnagyobb ármeghatározó tényezőnek a mindenkor piaci keresleti-kínálati viszonyokat tekinthetjük, valamint azt, hogy az értékelt ingatlanhoz hasonló ingatlanok jelen vannak az ingatlanpiacon.**

4. FIGYELEMBE VEHETŐ BEÉPÍTÉSI KÖVETELMÉNYEK:

/ adatok forrása: Kerületi Építési Szabályzat_Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2017.(IX.22.) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzatról Hatályos állapot: 2020. április 15-től / Kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek szabályozási határértékei: lásd: 4. sz. melléklet // VALAMINT JELEN MEGBÍZÁST, MELY KIZÁRÓLAG SZOCIÁLIS ELLÁTÓ FUNKCIÓ FIGYELEMBE VÉTELÉT TESZI LEHETŐVÉ.

A terület besorolása: Lke-1-XXIII-1/2

Legnagyobb beépíthetőség: Terepszint felett: 25%
Terepszint alatt: 35%

Szintterületi mutató határérték: 0,8
Ebből általános: 0,6
Parkolásra fordítható: 0,2

Legkisebb zöldfelület: 55%

Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m

Beépíthető telek legkisebb mérete: 2.000 m²

Létrehozható: egészségügyi épület, szociális épület,

A figyelembe vehető beépítési követelmények alapján beépíthető:

Telek mérete: 11.514 m²

Beépíthető bruttó terület 0,60 m²/m² szintterületi mutató alapján:
 $11.514 \text{ m}^2 \times 0,6 = 6.908 \text{ m}^2$

Beépíthető terepszint feletti bruttó terület a 25% os beépíthetőségi mutató alapján:
 $11.514 \text{ m}^2 \times 0,25 = 2.878 \text{ m}^2$

Beépíthető terepszint alatti bruttó terület a 35% os beépíthetőségi mutató alapján:
 $11.514 \text{ m}^2 \times 0,35 = 4.030 \text{ m}^2$

Legkisebb zöldfelületi minimum 55%:
 $11.514 \text{ m}^2 \times 0,55 = 6.333 \text{ m}^2$

A legnagyobb épületmagasság (5,5 méter) határérték alapján, az ingatlanon **pince, földszint plusz tetőtér beépítéses lakóépület hozható létre**. A 25 %-os mértékű terepszint feletti beépíthetőség teljes mértékű kihasználása mellett, a kialakítható becsléstől számok alapján, az összes beépíthető bruttó lakóterület (a tetőtéri terület 70 százalékos mértékű figyelembevételével):

Beépíthető lakószint:

Földszint:	2.878 m ²
Tetőtér:	$2.878 \text{ m}^2 \times 0,7 =$
Össz. lakóterület:	4.893 m²

Létesíthető pince szint (garázs, tároló) bruttó területen a szintterületi mutató figyelembevételével:

$$6.908 \text{ m}^2 - 4.893 \text{ m}^2 = 2.015 \text{ m}^2 \quad (2015 \text{ m}^2 < 4.030 \text{ m}^2)$$

Beépíthető netto hasznos építmény terület:

Az ingatlan nettó hasznos alapterülete a bruttó alapterület 85%-rabeecsülhető.
A fentiek alapján, az értékelt ingatlan becsült nettó alapterülete:

Földszint:	$2.878 \text{ m}^2 \times 0,85 =$	2.446 m ²
Tetőtér:	$2.015 \text{ m}^2 \times 0,85 =$	1.713 m ²
Össz. lakóterület:		4.159 m²
Pince: (Garázs + tároló)	$2.015 \text{ m}^2 \times 0,85 =$	1.713 m ²

Térburkolat, magánutak, közlekedő felületek:

(A telek területének 10%-a: $11.514 \text{ m}^2 \times 0,1 = 1.151 \text{ m}^2$)

Legkisebb zöldfelület: K.É.Sz.: 55% ($11,514 \text{ m}^2 \times 0,55 = 6.333,- \text{ m}^2$)

Létesítendő zöldfelület:

$$11.514 \text{ m}^2 - (\text{épület: } 2.878 \text{ m}^2 + \text{térburk, közl: } 1.151 \text{ m}^2) = 7.485 \text{ m}^2$$

$7.485 \text{ m}^2 > 6.333 \text{ m}^2$ (zöldfelületi határérték) **MEFELEL.**

5. BEÉPÍTHETŐ NETTÓ HASZNOS TERÜLET:

Földszint:	2.446 m ²
Tetőtér:	1.713 m ²
Lakóterület:	4.159 m²
Pince: (Garázs + tároló)	1.713 m ²
ÉPÍTHETŐ ÖSSZESEN:	5.872 m²

A 185003 hrsz.-ú ingatlanon létrehozható felépítmény össz. hasznos alapterülete:
5.872 m²

IDŐSEK OTTHONA - RÉGI ÉPÜLET FELÚJÍTÁSI + TETŐTÉR BEÉPÍTÉSI
PROJEKT KIINDULÓ ADATAI:

6. MEGLÉVŐ ÉPÜLET NETTÓ HASZNOS TERÜLET:

Kúria földszint:	445 m ²
Kúria pince:	269 m ²
Kúria pince lejáró:	16 m ²
Toldalék épület Alagsor	255 m ²
<u>Toldalék épület Földszint</u>	<u>270 m²</u>
ÖSSZ:	1.255 m²

7. ÉPÜLET – FIGYELEMBE VETT -FELÚJÍTÁSI PROJEKT BEN BŐVÍTETT
- NETTÓ HASZNOS TERÜLET:

Földszint: (Kúria: 445m ² +Toldalék épület:270m ²)	715 m ²
Pince: (Kúria:269m ² +16m ² + Toldalék alagsor:270m ²)	524 m ²
<u>Tetőtér beépítés: (715 m² X 0,9 = 613,5 m²)</u>	<u>644 m²</u>
ÖSSZ:	1.883 m²

8. BENTLAKÁSOS IDŐSEK OTTHONA HASZNOS ALAPTERÜLET
SZÜKSÉGLETE:

LAKÓSZOBÁK:

Minimum előírás:

Minimális szobai helyszükséglet: 1 ágyas szoba:	min. 8 m ² /fő
+ WC,mosdó, zuhanyzó – AKADÁLYMENTESÍTETT-:	min. 4,2025 m ²

/adatok forrása: www.akadalymentes.com/

FIGYELEMBE VETT HELYSZÜKSÉGLET:

1 ágyas elhelyezés: Lakószoba: 8,0 m² + fürdőszoba: 4,2025 m² = 12,2025 m²

2 ágyas elhelyezés: Lakószoba: 16 m² + fürdőszoba: 4,2025 m² = 20,2025 m²

FÖLDSZINT:

ÖSSZ. FÖLDSZINT: 715 m²

20 db Kétágyas szoba X 20,2025m² = 404,05 m² (40 fő)

10 db Egyágyas szoba X 12,2025m² = 122,025 m² (10 fő)

ÖSSZ: 526,075 m² (50 fő)

Lakószobák: (50 fő): 526,075 m² (73,57%)

Egyéb (közösségi tér, irodák): 188,925 m² (26,43%)

FÖLDSZINT ÖSSZ: 715,00 m² (100%)

TETŐTÉR:**TETŐTÉR: 715 m² X 0,9 = 644 m²**Lakószobák: (73,57%): 473,83 m²Egyéb (közösségi tér, irodák): (26,43%): 170,20 m²**FÖLDSZINT ÖSSZ: 644,03 m²****TETŐTÉRI SZOBÁK, ÉS LAKÓK SZÁMA:****Kétágyas szobák:** 473,83 m² - 2/3-a = 316 m² : 20,2025 m² = 15,64 db**Egyágyas szobák:** 473,83 m² - 1/3-a = 158 m² : 12,2025 m² = 12,94 db

TETŐTÉR: 15 db. KÉTÁGYAS SZOBA: 30 FŐ

13 db. EGYÁGYAS SZOBA: 13 FŐ

TETŐTÉR: 43 FŐ

SZOCIÁLIS OTTHON ÖSSZ LAKÓ SZÁM: FÖLDSZINT: 50 FŐ

TETŐTÉR: 43 FŐ**ÖSSZESEN: 93 FŐ****IDŐSEK OTTHONA FIGYELEMBE VETT KAPACITÁSA:****93 FŐ**

Szakértői megállapítás: Megbízó részére nem áll rendelkezésre, az értékelt ingatlanra vonatkozó, idősek otthonára kidolgozott projekt terv. A továbbiakban Szakértő a fenti projekt adataival kalkulál.

GAZDASÁGI, KISZOLGÁLÓ TRÜLET:*/ lásd: 3. old./*

Az ingatlanra vonatkozó beépítési követelmények alapján, a pincére össz. 523 m² hasznos terület került figyelembe vételre. A pincében kapnak helyet a gazdasági kiszolgáló területek, tároló, műhely, és egyéb gazdasági kiszolgáló helyiségek, valamint egy mosoda. A pince fennmaradó részén kerül kialakításra a gyógytorna foglalkozások lebonyolítására alkalmas nagy tornaterem, és 2 db kisebb terápiás terem, valamint orvosi raktár terület.

ÖSSZ. PINCEI GAZDASÁGI, KISZOLGÁLÓ TERÜLET:**524 m²**

9. PROJEKT ÉRTÉKBECSLÉS - maradvány értékelés - MÓDSZERE:

A fejlesztendő ingatlan forgalmi érték megállapítása azt a befektetői szemléletet követi, mely szerint annyi a fejlesztés előtt álló ingatlan hasznossága,(értéke), amennyi a fejlesztéssel létrehozott piacképes ingatlan üzemeltetési jövedelmeiből számítható jelenérték, csökkentve a projekt megvalósításának valamennyi műszaki és járulékos költségével. A fenti számok különbsége megadja, azt az ingatlan értéket, amennyiért még normál kockázatok mellett befektető megvásárolja a fejlesztendő ingatlant és lebonyolítja a fejlesztést.

A hozam alapú értékelés során figyelembe vettem, hogy az értékelt ingatlan tulajdonosa hasznosítási célként, a - **kizárólag szociális ellátó intézmény létesítésének és működtetésének céljára történő hasznosítást – jelölte meg. Ezen szempontok figyelembe vételével, optimális hasznosítási módként feltételeztem, hogy egy befektető az ingatlan meglévő felépítményének elbontását követően az ingatlanon, üzleti szempontból a jelenleginél optimálisabb méretű bentlakásos idősek otthonát valósít meg és üzemelteti azt.**

Az ingatlan forgalmi értékét, a piaci körülmények között történő hasznosítás során becsülhető költségek és bevételek szembeállításával, a keletkező jövőbeni pénzfolyamok jelenértékre diszkontálásával határoztam meg. A számításban felhasznált adatokat a piaci környezet, és hasonló létesítmények üzemeltetési adatai alapján vettem figyelembe. **A számítás során az épület elkészültét, és üzembe helyezését követő, akadálymentes működés adatait vettem figyelembe. Ennek üzleti adatait vettem össze a beruházás, megvalósítás költség adataival. (Az ingatlanfejlesztési projekt elindítására, és az idősek otthona hosszú távú üzemeltetésére vonatkozó üzleti döntés alapja, az ingatlan beruházást követő, akadálymentes konszolidált körülmények közötti működés eredményeinek, és a létesítés költségeinek összevetése, a beruházás megtérülési körülményeinek vizsgálata.**

Kiinduló feltételezések:

1. Feltételeztem hogy a fent leírt szociális célú (idősek otthona) hasznosítás valósul meg.
2. Feltételeztem hogy egy befektető, a befektetésétől megfelelő hozamot vár el.
3. Számításokat 2020 III. negyedévben valószínűsíthető átlagos ár színvonalon végeztem el mind a költségek mind a bevételek vonatkozásában.
4. A költségeket és bevételeket forintba terveztem a kialakult ingatlanpiaci jellemzőket figyelembe véve.
5. Feltételeztem hogy a projekt maximum a következő 3. naptári év végére megvalósul megfelelő marketing munka mellett.
6. A számításokat nettó árakon végeztem.

Költségek kalkulációja:

9.1.BERUHÁZÁS KÖLTSÉG KALKULÁCIÓJA:

A megvalósítási költségeket az ÉKS.2019 költségbecslési segédlet adatai, valamint szakmai, kivitelezői, adatszolgáltatás alapján becsültem.

A költségek tartalmazzák

- a meglévő felépítmények bontási költség
- az új felépítmények megfelelő színvonalon történő megvalósítási költségeit
- a tervezési szervezési költségeket és a finanszírozás
- a tartalék keretet
- értékesítéssel kapcsolatban felmerülő költségeket

Az idősök otthona megvalósítási költségeire, a Telepszerűen kivitelezett társasházi lakások építési költségeiből indultam ki, melyre a 2019 es ÉKS. nettó 374.500 Ft/m² fajlagos építési költséget határoz meg. A fentiek értelmében a jelenleg szerkezetkész állapotúnak tekinthető, több éve bezárt, üzemképtelen állapotú épület **földszinti, és pincei területeinek felújítási- építési- költségét** (nettó 374.500,- Ft/m² X 0,85 = **318.325,- Ft/m²**) határoztam meg. **A tetőtéri hasznos terület felújítási –építési - költségét, a 374.500,- Ft/m²-es alapár 90%-ban** határozom meg: (374.500,- Ft/m² X 0,90 = 337.050,- Ft/m²). Ennek oka, a tetőtér esetén, a már eleve meglévő korabeli avult tetőszerkezet, mint teherhordó szerkezet várható felújítás, újjáépítési igénye. Ez várhatóan magasabb lesz a pincei, és földszinti eredeti szerkezetek javítási költségénél. (A már elkészült tető, és födémszerkezetet feltehetően részlegesen újra meg kell építeni.

Térburkolat, magánutak, közlekedő felületek:

Térburkolattal ellátott felület a telek területének 10%-a: 11.514 m² X 0,1 = **1.151 m²**

Térburkolat készítés költsége:

/ Adatok forrása: ÉKS. 2019. /

/ Egyenes vonallal határolt térkő 6 cm vtg: 19.900,- Ft/m²/

1.151 m² X 19.900,- Ft/m² = 22.904.900,- Ft

Legkisebb zöldfelület: K.É.Sz.: 55% (11,514 m² X 0,55= 6.333,- m²)

Létesítendő zöldfelület:

11.514 m² – (épület: 2.878 m² + térburk, közl:1.151m²) = 7.485 m²

7.485 m² > 6.333 m² (zöldfelületi határérték) **MEGFELEL.**

Parkosítás, öntöző rendszer elhelyezése:

Zöldfelület: 7.485 m²

Parkosítás fajlagos költsége, öntöző, fű, cserjék elhelyezése. Döntően ősfás környezet megtartása: 3.500,- Ft/m². (Adatok forrása: vállalkozói adatszolgáltatás.)

7.485m² X 3.500,- Ft/m² = 26.197.500,- Ft

A kivitelezés járulékos költségei:

Azokat a költségeket tartalmazza, melyek a kivitelezési tevékenység akadálymentes, és szakszerű lebonyolításához elengedhetetlenül szükséges:

- Tervezési költség: Mértéke, az össz. építési költség 1,5%-a.
- Munkahelyi építés vezetés, helyszíni szervezés, logisztika. Össz. épít. ktsg 1,5%-a.
- Közműfejlesztés: Közmű kapacitások, infrastruktúra jelenkori igényszintre bővítése. (el. áram, napelen, informatika, víz, hőszivattyú/ Mértéke, az össz. építési költség 1,0%-a.
- Tartalék keret: A kivitelezés nem várt műszaki eseményeinek, többlet finanszírozási igényének biztosítása. Mértéke, az össz. építési költség 1,5%-a.
- Finanszírozási költség: Beruházási hitel. Figyelembe vett kamata 4%. A hitel a mindenkori éves össz. költség fedezésére került beállításra.
- Reklám, marketing költség: Mértéke, az össz. építési költség 0,5%-a, majd az árbevétel 0,5%-a. Az ingatlanfejlesztési projekt indulásától, a tervezés befejeződését követően elindul a megvalósuló férőhelyek piaci bemutatása, az értékesítés támogatása. Cél a lehető legnagyobb mértékű előértékesítés elérése, melyhez reklám, marketing eszközök, hirdetési felületek használata, direkt marketing szükséges.
- Értékesítési, ügynöki költségek: Mértéke, az össz. építési költség 0,25%-a. Az értékesítés szakmai, és jogi háttérének biztosítására, szakképesítéssel rendelkező forgalmazó alkalmazása.

	Ft/m2	m2	Ft
KÖLTSÉGEK:	Fajlagos ktsg.	Mennyiség	Költség
Telek területe:		11.514,-	
Kivitelezési költségek:			
Jelenlegi avult épület részleges bontása (épület 20%-a)	5.000,- Ft/m3	3.765 légm3 X 0,2 = 753m3	3.765.000,-
Tető-födém részleges bontása	2.500,-Ft/m3	2.145 légm3	5.362.500
Idősek otthona felújítás – Földszint	318.325	715	227.602.375
Idősek otthona felújítás - Pince	318.500	524	166.802.300
Idősek otthona felújítás, építés - Tetőtér	337.050	644	217.060.200
Térburkolat készítése:	19.900	1.151	22.904.900
Parkosítás, öntöző	3.500	7.485	26.197.500
Össz. kivitelezési költség:			665.929.775
Kivitelezés járulékos ktsgei:			
Tervezési ktsg.(Össz. építési ktsg. 3%-a)	1,5%		9.988.946
Ép. vezetés, szervezés	1,5%		9.988.946
Közműfejlesztés (Össz. építési ktsg. 2%-a)	1,0%		6.659.297
Tartalék:	1,5%		9.988.946
Össz. járulékos költségek			36.626.135
Mindössz. kivitelezési ktsg:			702.555.910
Egyéb költségek:			
Finansz. (Mindössz.kivitelez. ktsg 35%-a) 702.555.910 X 0,35=245.894.568,- Ft	Kamat: 4%/év X 2 év	(4%) 9.835.782Ft x 2év 19.671.565	19.671.565
Reklám marketing	0,5%		3.512.779
Férőhely értékesítés, ügynöki tevékenység	0,25%		1.756.389
Egyéb ktsg. összesen:			24.940.733
ÖSSZES KÖLTSÉG:			727.496.643

BERUHÁZÁS TERVEZETT IDŐBENI KÖLTSÉG MEGOSZLÁSA:

2020.	10% (Tervezés)	72.749.664,- Ft
2021.	45% (Bontás, kivitelezés)	327.373.489,- Ft
2022.	45% (Kivitelezés)	327.373.489,- Ft

BERUHÁZÁSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN: 727.496.643,- Ft

Az idősek otthona projekt figyelembe vett üzemkész állapota: 2023.01. 01.

Az ingatlan rendeltetésszerű használatának kezdete: 2023.01.01.

Jelen projekt számítás során a fenti adatokkal kalkulálok.

9.2. ÜZEMELTETÉSI BEVÉTELEK,

/ adatok forrása: idősek otthona, szociális intézmény üzemeltetői adatszolgáltatás/

A kapott adatszolgáltatás alapján a szociális otthon, idősek otthona szektorra jellemző, a nagy élők munkája igény, és a szakképzett munkaerő szükséglet. Az intézmények fenntartható működtetésére felhasznált források három pillérré támaszkodnak:

1. Havi térítési díjak. Piaci alapú havi díj. országos viszonylatban döntően 100.000,- Ft – 250.000,- Ft/hó közötti, bentlakó által fizetendő ápolási díj. Az intézmények komfortfokozatától, elhelyezkedésétől, fenntartójától, üzemeltetési feltételeitől függ. Az átlagos középérték, 120.000 - 150.000,- Ft/hó között található.

Budapesten, jó ellátási színvonalon: 200.000-250.000,- Ft/hó
(Jelen esetben figyelembe vett: 220.000,- Ft/hó)

2. Állami normatív támogatás: átlagos lakó esetén: 964.510,- Ft/év (80.375,- Ft/hó)

demens lakó esetén: 1.147.767,- Ft/év

2.b. Állami normatíva. Egyházi fenntartású intézmények esetén: Egyházi kiegészítés.

/ Jelen esetben ezzel nem számolok. /

Állami normatíva: 964.510,- Ft/fő/év : 12hó = 80.375,- Ft/fő/hó
Havi térítés: 220.000,- Ft/fő/hó
ÖSSZ. BEVÉTEL: 300.375,- Ft/fő/hó

Idősek otthona fajlagos rendszeres bevétel: 300.375,- Ft/fő/hó

/ Figyelembe vett inflációs ráta: 3,0%/év./

Egyszeri térítési díjak:

Az emelt szintű minősítésbe sorolt idősök otthona intézményeknek lehetőségük van egyszeri, piaci alapú belépési díjak beszedésére. Ennek nagyságrendje tág határok között mozog. A mindenkori piaci helyzet, illetve a fenntartó határozza meg. **A fentiek alapján a jelenlegi idősök otthona, egyszeri belépési díjak nagyon tág határok között, a 0 Ft – 13.000.000,- Ft/fő mérték között mozognak. (a 13,0 M Ft extrém magas luxus szint, ami uszoda használatos Budai hegyvidéki szállodai elhelyezést foglal magában. Az átlagos egyszeri belépési díjak 1,5 mill – 3,0 mill Ft között mozognak. A KAPOTT INFORMÁCIÓK ALAPJÁN AZ EGYSZERI BELÉPÉSI DÍJAK SOK ESETBEN 2,5 MILL FT FELETT ELLEHETETLENÍTIK A BEKÖLTÖZÉST, ILL. JELENTŐSEN LECSÖKKEN AZ ÉRDEKLŐDŐK SZÁMA.**

**JELEN PROJEKT ESETÉN
2.500.000,- FT
EGYSZERI BELÉPÉSI DÍJ FELSZÁMÍTÁSÁT VESEM FIGYELEMBE.**

A figyelembe vett projekt kalkuláció szerint, a létesítmény 2023.01.01.-i megnyitásával egy időben megkezdődik a lakók betelepítése. (Ez a már korábban megkezdett marketing munka, és szerződésalkötések eredménye képpen

2023-ban a lakók 60%-a

2024-ben a lakók 40%-a foglalja el az idősök otthonát.

Ezt követően a teljes létszám 17%, mortalitást, és férőhely üresedést veszek figyelembe. / Ez a 17%-os mérték, az adatgyűjtés során, -intézményvezetőktől kapott – 25,8%-os mortalitási tapasztalati adat 65%-a./

FÉRŐHELYEK ÜRESEDÉSE, ÚJ BEKÖLTÖZŐK EGYSZERI BELÉPÉSI DÍJAI (MORTALITÁS):

A kapott szakmai tájékoztatás alapján a mortalitás tág határok között mozog, nehezen jelezhető előre. Mégis évek alatt kialakul, az adott intézményre jellemző várakozási idő, és bejutási adat. Ennek oka, az adott intézménybe történő bejutás feltételei között feltételezhető. Ha csak hosszú várólistát követően, évek alatt van lehetőség a bejutásra, az a jellemző, hogy sokan még a bejutás előtt elhaláloznak, és a bekerülő lakói állomány jelentős része is előrehaladott egészségromlással terhelt állapotban kerül az intézménybe. Itt a mortalitás (elhalálozási arány) magasabb, az üresedés gyorsabb folyamat. (A jogszabályok alapján egy minimum 4 órás gondozás igény megléte szükséges az intézménybe történő felvételre.) A másik fontos tényező, az adott intézményben kialakuló várólista hossza. Ez függ az intézmény mikrokörnyezetében jellemző szociális otthon, idősök otthona ellátottság mértékétől, az intézmény népszerűségétől. **Tapasztalati úton figyelembe vehető éves mortalitás az össz. létszám 15-25%-ban vehető figyelembe. (93 össz lakó esetén: 14 – 23 fő/ év)**

**JELEN SZÁMÍTÁSBAN FIGYELEMBE VETT MORTALITÁS:
16 FŐ/ÉV (17%)**

A lakók intézményben töltött átlagos tartózkodási ideje 2- 5 év között változó.

Intézmény üzemeltetői adatszolgáltatással rendelkezem egy kis létszámú, (31 fő), évtizedes múltra visszatekintő, egyházi fenntartású idősek otthonáról, ahol a működési követelmények, szakképzett foglalkoztatási létszám, bér, és járulék fizetési szabályok maradéktalan betartása mellett, szakszerű ellátás biztosítása mellett, egyszeri belépési díjak nélküli üzemeltetéssel, a kiegészítő egyházi állami normatíva ellenére több éve, így a 2019. évi mérleg is veszteséges volt. Ide az átlagos bejutási, várakozási idő: 2,0 – 2,5 év. (A fenti adatokból feltételezhető, hogy a 0 Ft/fő egyszeri belépési díj melletti hosszú várólista esetén az egyszeri belépési díj bevezethető lenne, ezáltal a keletkező üzemi veszteségek kompenzálhatóvá válnának. Mégis, ennek ellenére az egyházi tulajdonos nem tervezi az egyszeri belépési díjak bevezetését, helyette, az évente keletkező működési veszteséget saját forrásából kipótolja.

Szakértői megállapítás: Az intézmény üzemeltetőktől kapott információk alapján, egy idősek otthona intézmény üzemeltetése, megközelítőleg 90-100 fő lakó esetén fordul 0 szaldósra, minimum 90 – 100 fő között tekinthető az intézmény önfenntartónak. Ez azt jelenti, hogy a befizetett térítési díjak, és az állami normatíva bevétel tömege fedezi az intézmény üzemeltetésének költségeit.

Amennyiben van egyszeri belépési díj, ez biztosíthat nyereséget, illetve fedezetet, az esetleges beruházások elvégzésére.

JELEN SZÁMÍTÁSI MODELLBEN, 93 FŐ BEFOGADÓ KÉPESSÉGŰ INTÉZMÉNY ESETÉN ÖNFENNTARTÓ ÜZEMELTETÉST, ÉS 2,5 mill. FT/FŐ EGYSZERI BELÉPÉSI DÍJAT VESZEK FIGYELEMBE.

9.3. ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉGEK:

Az üzemeltetési költségek 54%-át a személyi jelleg ráfordítások teszik ki.
A fennmaradó 46% -ot a dologi kiadások teszik ki.

Dolgozói létszám:

	31 lakóra	93 lakóra
Ápoló:	13fő (4 főre 1 ápoló)	23 fő
Mentális	1fő (50 főre 1 ápoló)	2 fő
Takarító	2 fő	4 fő
Mosónő	1 fő	2 fő
Pénzügyi vezető	1 fő	1 fő
Vezető ápoló	1 fő	1 fő
Gondnok	1 fő	2 fő
Melegítő konyha	2 fő	3 fő
Gazdasági vezető	1 fő	1 fő
ÖSSZ:	23 fő	39 fő

Szakértői megállapítás: A fenti adatsor bemutatja, hogy 30 lakóra szükséges 23 fő személyzet, (74,19% létszámarány) ami nem gazdaságos. A 3,0 szor nagyobb (93 fős) intézet működtetéséhez, csak 1,69 szor nagyobb létszám is elegendő. (39 fő) (41,93%-os létszámarány) Így jelentősen javul a tevékenység költség, bevétel aránya. (Így már 0 szaldós működés vehető figyelembe.)

A létszám hatékonyság 56%-al javult. Ezáltal az egy főre vetített személyi jellegű kiadás is arányaiban 56%-al javult. (41,95%: 74,19% = 0,56)

Kiadások szintje 1 főre vetítve: (31 fős intézménynél)

adatok forrása: *Idősek otthona intézményvezetői adatszolgáltatás/*

Személyi jellegű kiadások:	2.516.129,- Ft/fő/ év	100%
<u>Dologi kiadások:</u>	<u>2.129.032,- Ft/fő/év</u>	
Össz:	4.645.161,- Ft/fő/év : 12hó	387.096,- Ft/hó

93 fős intézménynél:

Személyi jellegű kiadások:	1.426.450,- Ft/fő/ év	56%
<u>Dologi kiadások:</u>	<u>2.129.032,- Ft/fő/év</u>	
Össz:	3.555.482,- Ft/fő/év : 12hó	296.290,- Ft/hó

Idősek otthona fajlagos üzemeltetési költség:	296.290,- Ft/hó
--	------------------------

JELLEN ÉRTÉKBECSLÉSBE FIGYELEMBE VETT BEVÉTELEK:

1. Állami normatíva:	964.510,- Ft/fő/év : 12hó =	80.375,- Ft/fő/hó
2. <u>Havi térítés:</u>		<u>220.000,- Ft/fő/hó</u>
ÖSSZ. BEVÉTEL:		300.375,- Ft/fő/hó

Idősek otthona fajlagos rendszeres bevétel:	300.375,- Ft/fő/hó
--	---------------------------

Szakértői megállapítás:

A fenti számítás alapján, jelen értékbecslésben figyelembe vett 93 fős idősek otthona projekt esetén a telt házas üzemelés esetén megvalósulnak, a 0 szaldós, fenntartható üzemeltetés feltételei. (Külső forrás nélkül, az intézmény a rendszeres havi bevételéből önfenntartó.) Az ezen felül keletkező bevételek (egyszeri belépési díjak) jelentenek gazdasági fedezetet a beruházások finanszírozására, és a vállalkozói profitra.

Amíg az intézmény nem éri el a teltházas működést, addig a havi rendszeres bevételei nem fogják elérni a havi rendszeres kiadásai szintjét. (Azokat az egyszeri belépési díjakból, vagy egyéb forrásból kell pótolni.)

9.4. Diszkont ráta megállapítása:

Diszkont ráta képzése:

Kockázatmentes befektetés hozama :

2031/A típusú 15 éves lejáratú államkötvény garantált hozama 2018.06.11. banki aukciós adatszolgáltatása alapján:

Kockázatmentes állampapír hozam: 3,25%

Kockázati felár kalkulációja:

-	Ágazati kockázat:	1,25%
-	Likviditási kockázat	1,0%
-	Ingatlan tönkremenetelének kockázata:	1,0%
-	Funkcióváltás lehetőségének kockázata:	0,5%
	<hr/>	
	Összesen:	3,75 %

Diszkont ráta összesen: 3,25% + 3,75% = 7,0 %

DISZKONT RÁTA: 7,00%

Diszkont ráta ellenőrzése: A banki fedezet értékelői gyakorlatban kidolgozott, és 2017 óta alkalmazott iránymutatások alapján, a vizsgált ingatlan hozam alapú értékelésénél figyelembe veendő besorolás:

Új, újszerű lakás	lakás	Budapest és agglomerációja	kategória	lakás	családi ház
Kiemelt elhelyezkedés			ráta	5,50%	6,00%
Egyéb elhelyezkedés:			ráta	5,75%	6,25%

Szakértői megállapítás: A magasabb diszkont ráta, alacsonyabb ingatlan hozamértéket eredményez. Az ingatlanpiac évek óta tartó emelkedésének kifulladás, a pandémiás helyzet miatti befektetői kockázatok megemelkedése miatt, az óvatos becslés elve alapján, a 7,0%-os magasabb diszkontrátát alkalmazom.

ALAKALMAZOTT DISZKONT RÁTA: 7,0%

9.5. FEJLESZTENDŐ TELEK PROJEKT ALAPÚ MARADVÁNY ÉRTÉKE

/ nettó /:

/ lásd: 5.sz. melléklet: Cash – Flow Ingatlanfejlesztés Soroksár 184939 hrsz.

Adatok: (nettó) /

<u><i>AZ INGATLAN KEREKÍTETT PROJEKT ALAPÚ</i></u>
<u><i>MARADVÁNY ÉRTÉKE: (nettó)</i></u>
<u><i>109.000.000,- Ft</i></u>

10. A telek piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelése:

Összehasonlító adatok /Adatok forrása:ingatlan.com kínálati adatok+szakértői adatgyűjtés/

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Település	Budapest XXIII.ker.	Budapest XXIII.ker.	Budapest XXIII.ker.	Budapest XXIII.ker.
Utca / út / tér	Kovács u. 14. Új élet u. 14.	János apostol utca	Apostol hegy	n.a. Központ közeli, vízparti
Ingatlan típus	Projektálható beépítetlen építési terület.	Projektálható beépítetlen építési terület.	Projektálható beépítetlen építési terület.	Projektálható beépítetlen építési terület.
Tagolódás	KÉSZ: Kertv.lakót Lke-1-XXIII-1/2	KÉSZ: Kertv.lakót Lke-1-XXIII-1/8	KÉSZ: Kertvárosi lakóterület	25% beépíthetőség 4 lak. társ.ház építhető
Ajánlat adatai:	-	GL Investment Zrt. Dr. Nagy Viktor Tel: 06 70 592-9426 Ing. azonosító: 30669250	Nefelejcs Ing. Iroda Dr. Nagy Viktor Tel: 06 70 638-8992 Ing. azonosító: 24267658	GDN Ing. Iroda Halmosi Tibor Tel:06 73 607-9033 Ing. azonosító: 28247243
Hasznos alapterület	11.514 m2 min. 2.000m2-es telkekre osztható	827 m2	523 m2	1.063 m2
Ár (nettó)	-	33,0 M Ft 39.903,- Ft/m2	21,0 M Ft 40.152,- Ft/m2	63,5 M Ft 59.736,- Ft/m2
Fekvés, elhelyezkedés	Belterület. Központtól 1,7 km	0% Apostol hegy Hasonló.	0% Apostol hegy Hasonló.	-10% Ez jobb. Központ közeli.
Infrastruktúra	Össz. közmű.	0% Össz. közmű.	0% Össz. közmű.	0% Össz. közmű.
Vízkapcsol. vagy egyedi panoráma	Dunai vízkapcsolattal, rendelkezik.	0% Ez örök panorámás.	0% Ez örök panorámás.	0% Ez Dunai vízparti
Kerítettség, környezet	Elkerített. Kiépült utcában. Ősfás terület.	+5% Az értékelt jobb. Mindkettő kiépült.	+5% Az értékelt jobb. Mindkettő kiépült.	+5% Az értékelt jobb. Mindkettő kiépült.
Domborzati viszo.	Sík, enyhe lejtés.	0% Hasonló.	0% Hasonló.	0% Hasonló.
Közlekedés, megközelíthetőség	HÉV. Soroksár Felső 600-700m-re elérhető.	0% Hasonló.	0% Hasonló.	-15% Az értékelt rosszabb.
Méret korrekció beépíthetőség	Telek 11.514m2-es nagy. Min. 2.000 m2-es telkekre osztható. max. 15 lakás építhető	-20% Az értékelt telek nagyobb, fajlagos értéke kisebb.	-20% Az értékelt telek nagyobb, fajlagos értéke kisebb.	-20% Az értékelt telek nagyobb, fajlagos értéke kisebb.
Kínálati árkorrekció	-	-10% Kínálati ár	-10% Kínálati ár	-10% Kínálati ár

Módosított ár	-	24,75,- M Ft	15,75,- M Ft	31,75,- M Ft
Fajlagos alapterületi ár	-	29.927 Ft/m2	30.124,- Ft/m2	29.868,- Ft/m2

Fajlagos átlagár:	29.973,- Ft/m2	Szakértői megjegyzés: A felhasznált összehasonlító kínálati adatok, nettó, ÁFA- megjelölés nélküli hirdetési árak. A kínálati jellemzők alapján a tulajdonosok magánszemélyek, akik nem ÁFA alanyok. Ebben az esetben (felépítményes ingatlan tulajdonosaként) Soroksár Önkormányzata szintén nem ÁFA alany.
Alkalmazott egyedi korrekció: tényező	-	
Fajlagos ár: (netto)	29.973,- Ft/m2	

**A 185003 hrsz.-ú ingatlan telek értéke:
29.973,- Ft/m2 X 11.514 m2 = 345.109122,- Ft**

10.1. Táblázat, egyedi, értékbefolyásoló tényezők magyarázata:

Település:

Az értékelés során törekedni kell **azonos közigazgatási területen lévő, minél közelebbi elhelyezkedésű**, lehetőleg azonos, vagy hasonló adottságú) **azonos funkciójú, hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanok** adottságainak, értékalkotó paramétereinek vizsgálatára, összehasonlítására. Jelen esetben is a Budapest XXIII. ker. Soroksáron fellelhető, leinformálható, kínálati adatok közül választottam ki a leginkább hasonlóakat.

Ingatlan típusa:

Az értékelés tárgyát képező, ingatlan típusa: **Projektálható ingatlanfejlesztési terület**. Ezért, hasonló funkciójú, **beépítetlen építési telek** területek kínálati adatai kerültek kiválasztásra, és feldolgozásra.

Tagolódás:

Az értékelés tárgyát képező, vizsgált ingatlant beépítetlen, felépítmény nélküli állapotban veszem figyelembe. Az összehasonlító értékképzés során hasonló adottságú ingatlanok kerültek kiválasztásra.

Fekvés:

Az ingatlan Budapest XXIII. kerületében Soroksáron, annak Új élet utcáról, és Kovász utcáról nyíló kedvező adottságú családi házas lakóterülete. Ez a paraméter a központtól, mért távolságot, kereskedelmi, szolgáltatási ellátottságot vizsgálja. Az összehasonlító ingatlanok adottságai ehhez képest kerültek súlyozásra.

Infrastruktúra

Jelentős értékalkotó paraméter. (Vizsgálja, hogy milyen közmű szolgáltatások kerültek kiépítésre, illetve milyen műszaki ráfordítással milyen feltételekkel és kapacitásokkal biztosíthatóak.) Az értékelt ingatlan **össz. közműves. valamennyi közmű ellátással rendelkezik**. Az összehasonlító ingatlanok adottságai ehhez képest kerültek súlyozásra.

Vízkapcsolat, vagy egyedi panoráma:

Az értékelt ingatlan egyik fő vonzereje a Ráckevei Duna ág melletti, Duna parti elhelyezkedése. A táblázatban, az értékelt ingatlanhoz hasonló, - átlagostól jobb adottságú (vízparti, vagy panorámás) fellelhető összehasonlító adatok kerültek kigyűjtésre, és vizsgálatra. Az összehasonlító adatok adottságai ehhez képest kerültek súlyozásra.

Méret korrekció, beépíthetőség:

Az építési telkek - fejlesztésbe vonható ingatlanok - egyik legjelentősebb értékalkotó paramétere. **Az értékelt ingatlan 11.514 m², nagy kiterjedésű ingatlan, mely beépíthető.** Az értékelt, park szerűen kialakított, védett, ősfás, kialakult ingatlan környezet jelentős módosítás nélküli megtartásának igénye. Továbbá, a nagyobb ingatlan fajlagos értéke kisebb. Az összehasonlító értékképzés során ezt a korlátozó paramétert kezeli a méret, beépíthetőség korrekció alkalmazása.

Kínálati árkorrekció:

Ha az értékbecslés során, ingatlanpiaci kínálati összehasonlító adatokat használunk, akkor a kínálat, és a végső megvalósult tranzakciós ár közötti alku pozíció miatt -5%, -10% korrekciót szükséges figyelembe venni. Jelen esetben, a stabil kínálat mellett, a több évi növekedést követően lassuló keresleti piacon a jelentősebb alku pozíció miatt a -10% os kínálati árkorrekciót alkalmazom.

Egyedi korrekciós tényező: -**10.2. A beépítetlen – újra hasznosítható – telek állapot eléréséhez szükséges bontási, és föld feltöltési munkálatok költsége(netto):**

Az értékelt terület új építési projektbe vonásához szükséges a jelenlegi épület elbontása, és a talajszint alatti, pincei, és alagsori területek visszatöltése.

10.2.1. Bontás

A felépítmény fajlagos bontási költségét az Építőipari Költségbecslési Segédletben foglalt – Hagyományos szerkezetű, maximum 2 szintes épület gépi bontása: 4.500,- Ft/légm³ – 5.700,- Ft/légm³ . Megjegyzés: A századfordulós épület masszív tetőszerkezetét is egy fél épületszintnek tekintem, így a bontási költségek számításánál, a tetőtér bontását a földszinti díjtétellel 50%-ával veszem figyelembe.

Az épület kerekített, nettó alapterületei: / lásd. 9. old./

Kúria pinceszint:	269,0 m ²
Kúria földszint:	445,0 m ²
Kúria toldalék (pincelejáró, tároló)	16,0 m ²
Toldalék alagsor:	255,0 m ²
Toldalék földszint:	270,0 m ²
Összesen:	1.255,0 m²

+ Padlástér alapterülete:

Kúria padlás = földszint:	445,0 m ²
Toldalék padlás= földszint:	270,0 m ²
Összesen:	715,0 m²

Épület bontása: (1.255 m ² X3m)=3.765m ³ X 5.000,- Ft/légm ³ =	18.825.000,- Ft
Padlástér bontása: (715 m ² X3m)=2.145m ³ X 2.500,- Ft/légm ³ =	5.362.500,- Ft
Bontás összesen:	24.187.500,- Ft

10.2.2. Pince föld feltöltése:

A jelenlegi épület, nettó talajszint alatti alapterületei:

Kúria pinceszint: 269,0 m² = Bruttó alapter: X1,15 = 309m²
Toldalék alagsor: 255,0 m² = Bruttó alapter: X1,15 = 293m²

Földfeltöltési szükséglet:

Pince: talajszint alatt 2,0 m X 309 m² = 618 m³
Alagsor: talajszint alatt 1,0 m X 293 m² = 293 m³
ÖSSZESEN: 911 m³

Földfeltöltés költsége:

/ Adatok forrása: ÉKS. 2019. /

Anyaggyerő helyről 10-15 km. szállítással: 5.300,- Ft/m³ - 5.800,- Ft/m³

Földfeltöltés: 911 m³ X 5.500,- Ft/m³ = 5.010.500,- Ft

A fentiek alapján a telek üressé tételének nettó kerekített költségei:

Épület bontása: 1.255 m²X3m X 10.000,- Ft/légm³ = 24.187.500,- Ft
Pince föld feltöltés: 911 m³ X 5.500,- Ft/m³ = 5.010.500,- Ft
Összes költség: 29.198.000,- Ft

10.3. AZ INGATLAN ÉRTÉKE ÜRES TELEKKÉNT: (nettó) / 185003 hrsz. /:

Földterület értéke: 345.109122,- Ft
Bontás+földfeltöltés: - 29.198.000,- Ft
ÖSSZESEN: 315.911.122,- Ft

**A 185003 hrsz.-ú ingatlan (kerekített) piaci értéke összehasonlító adatok alapján,
üres telekként figyelembe véve (netto): 316.000.000,- Ft**

11. A forgalmi érték végső kiszámítása:

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

Piaci összehasonlító forgalmi érték :	316.000.000,- Ft
Hozamszámításon alapuló érték	109.000.000,- Ft

A végső forgalmi érték meghatározásánál a két számítási módszer súlyozott átlagát veszem figyelembe 50% – 50 % mértékben. Ennek oka, hogy a jelenlegi magyarországi gazdasági környezetben, a speciális adottságú, lakóingatlan fejlesztés céljára projektálható telek ingatlanok forgalmi értékét azonos mértékben befolyásolják azok környezetében található üres telek ingatlanok piaci kínálati ár – érték viszonyai, és a fejlesztési projekt bevétel, költség kalkulációjából számítható megtérülési adatok, ezáltal az ingatlan megszerzésére fordítható összeg, és az elérhető profit nagyságrendje.

$$\frac{316.000.000,-\text{Ft} + 109.000.000,-\text{Ft}}{2} = 212.500.000,-\text{Ft}$$

**Az ingatlan, értékegyeztetésen alapuló
netto forgalmi értéke össz: 212.500.000,- Ft**

12.0. Az ingatlan egyeztetett forgalmi értéke / netto /:

A Budapest, XXIII. ker. Kovász u. 14., Új élet u. 14. sz. alatti, belterület 185003 hrsz.-ú, **kivett Szociális otthon megnevezésű, ingatlan forgalmi értékét**, az egyes értékképzési módszerek eredményének egyeztetése alapján, az alábbiak szerint adom meg:

Az értékelt ingatlan netto forgalmi értéke össz:
212.500.000,- Ft

Megjegyzés:

A Megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékbecslés során diagnosztikai vizsgálat, szerkezetfeltárás nem történt. Az érték megállapítás szemrevételezés és az ingatlan tulajdonosától kapott információk alapján készült.

Az értékbecslés érvényessége 6 hónap.

Az értékelésnél felhasznált egyéb anyagok:

- Tulajdoni lap, helyszínrajz, korábbi értékbecslések

Budapest , 2020.07.03.



PETRÁNYI TIBOR
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
EUFIM INGATLAN ÉRTÉKELŐ
Ig. sz: 5683

1.SZ. MELLÉKLET

IDŐSEK OTTHONA
- MEGLÉVŐ ÉPÜLET-
FELÚJÍTÁSI, BŐVÍTÉSI PROJEKT KIVITELEZÉSI KÖLTSÉG, ÉS
IDŐ KALKULÁCIÓJA

CASH – FLOW RÉGI ÉPÜLET FELÚJÍTÁSI KÖLTSÉGEK – **PROJEKT 3.** - SOROXSÁR 185003 hrsz. Adatok: (nettó)

	Ft/m2	m2	Ft	2020	2021	2022	2023
				0	1	2	3
KÖLTSÉGEK:	Fajlagos ktsg.	Mennyiség	Költség				
Telek területe:		11.514,-					
Kivitelezési költségek:							
Jelenlegi avult épület részleges bontása (épület 20%-a)	5.000,- Ft/m3	3.765 légm3 X 0,2 = 753m3	3.765.000,-				
Tető-födém részleges bontása	2.500,-Ft/m3	2.145 légm3	5.362.500				
Idősek otthona felújítás – Földszint	318.325	715	227.602.375				
Idősek otthona felújítás - Pince	318.500	524	166.802.300				
Idősek otthona felújítás, építés - Tetőtér	337.050	644	217.060.200				
Térburkolat készítése:	19.900	1.151	22.904.900				
Parkosítás, öntöző	3.500	7.485	26.197.500				
Össz. kivitelezési költség:			665.929.775				
Kivitelezés járulékos ktsgei:							
Tervezési ktsg.(Össz. építési ktsg. 3%-a)	1,5%		9.988.946				
Ép. vezetés, szervezés	1,5%		9.988.946				
Közműfejlesztés (Össz. építési ktsg. 2%-a)	1,0%		6.659.297				
Tartalék:	1,5%		9.988.946				
Össz. járulékos költségek			36.626.135				
Mindössz. kivitelezési ktsg:			702.555.910				
Egyéb költségek:							
Finansz. (Mindössz.kivitelez. ktsg 35%-a) 702.555.910 X 0,35=245.894.568,- Ft	Kamat: 4%/év X 2 év	(4%) 9.835.782Ft x 2év 19.671.565	19.671.565	10%	45%	45%	0%
Reklám marketing	0,5%		3.512.779				
Férőhely értékesítés, ügynöki tevékenység	0,25%		1.756.389				
Egyéb ktsg. összesen:			24.940.733				
ÖSSZES KÖLTSÉG:			727.496.643	72.749.664	327.373.489	327.373.489	

2.SZ. MELLÉKLET

TELEK MARADVÁNYÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

DISZKONTÁLT CASH – FLOW SZÁMÍTÁS
IDŐSEK OTTHONA

- MEGLÉVŐ ÉPÜLET FELÚJÍTÁSI, BŐVÍTÉSI ÉS ÜZEMELTETÉSI
PROJEKT KALKULÁCIÓJA

CASH – FLOW RÉGI ÉPÜLET FELÚJ.– **PROJEKT 3. ÖSSZEGEKKEL** - SOROKSÁR 185003 hrsz. Adatok: (nettó)

BEVÉTELEK	Ft/fő	egység	2023	2024	2025	2026	2027
Egyszeri belépési díjak	2.500.000,-	Össz: 93 fő	60% =56 fő X 2.500.000 =140.000.000	40% = 37 fő X 2.500.000 =92.500.000	17% = 16 fő X 2.500.000 =42.500.000	17% = 16 fő X 2.500.000 =42.500.000	17% = 16 fő X 2.500.000 =42.500.000
Havi rendszeres térít. díj+normatív támog.	300.375,-		56 X 300.375 =16.821.000	93 főX309.386 =28.772.921	93 főX318.667 =29.636.109	93 főX328.228 =30.525.192	93 főX338.075 =31.440.948
Inflációs ráta 3%/év							
Bevételek összesen:			156.821.000	120.434.875	72.136.109	73.025.192	73.940.948

		Ft	2023	2024	2025	2026	2027
				0	1	2	3
KÖLTSÉGEK:	Fajlagos kltsg.	Mennyiség					
Kivitelezési költség:		702.555.910	0	0	0	0	0
Felújítási költségek:							
Egyéb költségek:							
Finanszíro. (Kivitelez. ktsg 35%-a) 702.555.910 X 0,35=245.894.568,- Ft	Kamat: 4%/év X 2 év	9.835.782Ftx2év 19.671.565					
Reklám marketing	0,5%	3.512.779	2.107.667	1.405.112			
Férőhely értékesítés, ügynöki tevékenység	0,25%	1.756.389	1.756.389X45% =790.375	1.756.389X40% =702.556	1.756.389X10% =175.639	1.756.389X5% =87.819	
Idősek otthona üzemeltetési kiadások Ft/fő	296.290,- Ft		296.290X56fő = 16.592.240	305.178X93fő = 28.381.554	314.333X93fő =29.233.000	323.763X93fő =30.109.958	333.476X93fő =31.013.257
Egyéb ktsg. összesen:		24.940.733	19.490.282	30.489.222	29.408.640	30.197.777	31.013.257
ÖSSZES KÖLTSÉG:		727.496.643					

CASH – FLOW INGATLANFEJLESZTÉS SOROKSÁR 185003 hrsz. Adatok: (nettó)

SZÁMÍTÁSOK							
	fajlag. ktsg.						
ÉVEK			2023	2024	2025	2026	2027
Bevételek			156.821.000	120.434.875	72.136.109	73.025.192	73.940.948
Költségek			19.490.282	30.489.222	29.408.640	30.197.777	31.013.257
CF			137.330.718	89.945.653	42.727.469	42.827.415	42.927.691
diszkontráta	7,0%			$(1 + 0,07)^1 =$ = 1,07	$(1 + 0,07)^2 =$ =1,1449	$(1 + 0,07)^3 =$ =1,225	$(1 + 0,07)^4 =$ =1,310
DCF (Évenkénti cash-flow jelenértéke)		-727.496.643	137.330.718	84.061.358	37.319.826	34.961.155	32.769.229
NPV			-590.165.925	-50.610.457	-468.784.741	-433.823.586	-401.054.357

2. MARADVÁNYÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA:

2017. ÉV./ 5. év gazdálkodási adatai alapján /

<p>BEVÉTEL:</p> <p style="text-align: right;">2018 17főX2.500.000Ft/fő = 42.500.000,-Ft <u>+93</u></p> <p><u>főX348.217=32.384.204</u></p> <p style="text-align: right;">ÖSSZ: 74.884.181,- Ft</p> <p>KÖLTSÉG:</p> <p>ÜZEMELTETÉS: (333.476,-Ft X 1,03) = 343.480,- FtX93fő =31.943.666- Ft</p> <p>ÜZLETMENETHEZ SZÜKS. INGATLAN KARBANTART, FELÚJÍTÁS:</p> <p>0,- Ft/év</p> <p>2018 évi Diszkont ráta: $(1 + 0,07)^5 = 1,402$</p>	<p>Az ingatlan nettó nyeresége:</p> <p style="text-align: right;">74.884.181,- Ft/év <u>- 31.943.666,- Ft/év</u> 42.940.515,- Ft/év</p>
---	---

<p>Exit ráta képzése: TŐKÉSÍTÉSI RÁTA – 1 % = (7,0% - 1 %) = 6,0%</p>	<p>Szakértői megjegyzés: Az exit ráta figyelembe veszi a további időszakra várható infláció hatását is.</p>
--	---

Exit érték:

$$PV = \frac{N}{R} = \frac{42.940.515 \text{ Ft}}{0,06} = 715.675.250,-\text{Ft}$$

Exit érték jelenérték: (exit érték : utolsó év diszkont rátája) = 715.675.250,- Ft : 1,402 = 510.467.368,- Ft

FORGALMI ÉRTÉK = CASH FLOW ÖSSZESEN = DCF érték 2027. ÉVIG + maradványérték 2018. ÉV ALAPJÁN

Az ingatlan 5 éves hozam és maradványérték alapján számított jelen értéke: **-401.054.357,-Ft + 510.467.368,- Ft = 109.413.011,- Ft**

Az ingatlan hozam alapon képzett, kerekített jelen értéke (nettó): 109.000.000,- Ft