

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc- Pestszentmihályi Polgármesteri Hivatal		
IKT.DÁT.: 2020. 07. 29.		
IKT.SZÁM: 14/106-7/2020		MELL. DB.
ELŐADÓ: PM	ELŐSZÁM:	IRAT. H.

Igazságügyi szakértői szakvélemény

*BUDAPEST, XVIII.
Baross utca 88. 150322 hrsz-ú. felépítményes ingatlanról
dr Tarrósy Istvánné
igazságügyi szakértő, nyilvántartási szám: 003616*

Budapest, 1185.Rozsnyó utca 48. TELEFON: 2-90-12-99

EZEN SZAKVÉLEMÉNY 14 OLDALT TARTALMAZ !

Előzmények

Budapest, XVIII. kerületi Önkormányzat megrendelte a Budapest, XVIII. kerület Baross utca 88. sz. alatti, osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan forgalmi értébecslését, figyelembe véve a társtulajdonos által végzett beruházások jelenértékét továbbá hasznosítás céljából a jelenlegi piaci használati díját.

Az ingatlan használója a 6/8-ad tulajdoni hányad tulajdonosa: Simon Zsuzsanna, 2/8-ad rész pedig az Önkormányzat tulajdona.

A szakvélemény elkészítéséhez helyszíni szemlét tartottam az ingatlanon 2020. július 12-én. A szemlén jelen volt. a társtulajdonos Simon Zsuzsanna.

A korábbi szakvéleményem elkészítéséhez a Megrendelőtől kapott (fotófelvételeket, felmérési adatokat a helyiségekről) a jelen megbízás teljesítéséhez felhasználom.

A fotófelvételeket Simon Zsuzsanna társtulajdonos készítette az ingatlan külső homlokzatáról, bejárati ajtajáról, belső helyiségekről. Megrendelő az ingatlant kezelő szervezet által készített jegyzőkönyv másolatát is átadta, melyben a helyiségek alapterülete szerepel, továbbá a társtulajdonos által végzett értéknövelő beruházások felsorolása.

Vállalások és korlátozások

Semmilyen jogi természetű ügyben felelősséget nem vállalhatok, továbbá a tárgyi ingatlan tulajdonjogára vonatkozó jogcímen kapcsolatban nem folytattam vizsgálatot, valamint az ingatlan közhiteles nyilvántartásában nyilvántartott, sem más, magánjogi szerződésekből származó terheivel kapcsolatban.

A szakvéleményben felhasznált adatok és információk tudomásom szerint helytállóak.

A szakvéleményben foglaltak kizárólag a szakvéleményben meghatározott célra érvényesek a felsorolt feltételek figyelembevételével.

A jelen forgalmi értébecslés érvényességi ideje a kelteztől számított 6 hónap.

Az értékelés köre és szempontjai

Az érték, közgazdasági értelemben, a javak használatának és gyakoriságának egybevetésével alkotott ítélet.

Az érték fogalmának ezen értelmezésével az érték nem egységesen és

egyszerűen meghatározható fogalom, mivel az alapját képező két meghatározó tényező: a haszon és a gyakoriság önmagukban véve is állandóan változnak.

Ezért szükséges, hogy felsoroljam mindazon elgondolásokat és tényezőket, melyek az érték meghatározásánál alapul szolgálnak.

Az ingatlanok gazdasági értelemben egy értéke van: a forgalmi érték.
A forgalmi érték meghatározásánál figyelembe vettem:

Az ingatlan **településen belüli elhelyezkedését**, terjedelmét, **tulajdonviszonyát** **forgalomképességét**, infrastruktúráját, környezetét, közműellátását, jelenlegi műszaki állapotát, tágabb szomszédságát, övezeti besorolását.

Az értékelést költségalapú módszerrel végeztem a tudomásomra jutott információk, összehasonlító piaci adatok, műszaki állapot és halmozott avultság figyelembe vételével, valamint az újra-előállítási értékek elemzésével.

Értékelés

A piaci érték az elfogadott IVSC/TEGOVA(European valuation standards- Európai Értékelési Szabványok) definíciója szerint: „ a piaci érték az a becsült összeg, amelyen az értékbecslés napján az ingatlan tulajdonjoga az önkéntes vásárló és az önkéntes eladó között kicserélődik, megfelelő marketingtevékenységet követően, amelynek során a felek ésszerűen, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.”

A forgalmi érték mindig a kereslet és kínálat mértékétől függ. Kialakulása legnagyobb részt gazdasági megfontolások következménye. Igen meghatározó tényezője a **forgalomképesség**, vagyis az a tulajdonsága, hogy könnyen eladható legyen.

Másik jelentősen befolyásoló tényezője, az **értékállóság**.

Értékállónak azt az ingatlant nevezzük, amely állandóan megnyilvánuló és elsőrendű szükségletek kielégítésére szolgál.

A piaci összehasonlító módszerek mindig azon alapulnak, hogy milyen megbízható adatokra tudunk támaszkodni.

I. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

MEGBÍZÓ: Budapest, XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre
Önkormányzata 1184 Bp. Üllői út 400.

INGATLAN CÍME: Budapest, Baross utca 88.

HELYRAJZI SZÁM: 150322

TELEK: 379 m²

ÉRTÉKBECSLÉS TÁRGYA: A felépítményes ingatlan

TULAJDONOS Budapest, XVIII. kerület Önkormányzata 2/8 tulajdoni
hányad,
Simon Zsuzsanna 6/8 tulajdoni hányad

ÉRTÉKBECSLÉS CÉLJA: Tulajdonközösség megszüntetése megváltással ill.
az ingatlan hasznosítása

INGATLAN RÖVID LEÍRÁSA Az osztatlan közös tulajdonú, összközműves ingatlan Budapest, XVIII. kerületében, Pestszentlőrinc központi részén, Szent Lőrinc telepen található, a nagy közúti forgalmú Baross utcában, a Havanna lakóteleppel szemben. Gépkocsival és tömegközlekedési járművekkel (autóbuszok) jól megközelíthető. Az összközműves 379 m² kiterjedésű belterületi ingatlanon zárt sorú beépítés módú, hagyományos építőanyagokból épített sorházi lakás található. A földszintes, nyeregtetős közbelső lakóépületet a társtulajdonos a hátsókert felé toldalékkal bővítette és a meglévő padlástérben vb lemezfödémeket épített, a tetőszerkezetet kicserélte a tetőfedéssel együtt, a egyedi központi fűtést csináltatott, a padlástérben a szarufák között hőszigetelő anyagot épített be, új ablakokat helyezett el, a kéményt kibéleltette, elektromos hálózatot kicseréltette, a külső homlokzatot hőszigeteltette és leburkoltatta összességében a lakóépület több szerkezeti elemét felújította. Melléképületet épített a hátsókertrészbe.

A vonatkozó okmányok és a piaci viszonyok tanulmányozása után a helyszíni szemle, a rendelkezésemre álló információk és az értékelési számítások után az **Értékelési Bizonyítványban** szereplő megfontolásoknak megfelelően: **a felépítményes ingatlan, per-, teher- és igénymentes sorházi lakás 1992. évi állapotának megfelelő forgalmi jelenértéke :**

19 300 000 Ft, azaz tizenkilencmillió-háromszázezer forint.

A társtulajdonos által végzett a beépített alapterületet növelő (toldalék) és egyéb beruházások (födém megerősítése, tetőszerkezet cseréje, új padlástéri ablakok, új bejárati ajtó, új kerítés, bejárati kapu, kert burkolatok, gépkocsibeálló, locsolórendszer, melléképület) a forgalmi érték meghatározásánál nem lett figyelembe véve.

A lakás használati díját 2 500 Ft/m²/hó, azaz kétezer-ötszáz forint/m²/hó határozom meg.

A szakvélemény érvényességi ideje hat hónap.

Budapest, 2020. július 28.

Dr. Tarrósy Istvánné
ingatlan-értékbécsés szakterületen
működő mérnök igazságügyi szakértő
Nyilvántartási szám: 3616
1185 Bp., Rozsnyó utca 48.

Dr. Tarrósy Istvánné

(:dr. Tarrósy Istvánné:)

igazságügyi szakértő nyilvántartási szám: 003616

II. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1./ AZ INGATLAN LEÍRÁSA

1.1. Település hálózaton belüli elhelyezkedése, fekvés

Az osztatlan közös tulajdonú, összközműves ingatlan Budapest, XVIII. kerületében, Pestszentlőrinc központi részéhez közeli Szent Lőrinc telepen található, a nagy közúti forgalmú Baross utcában.

1.2. Megközelítés

Gépkocsikkal és tömegközlekedési járművekkel (autóbuszok) jól megközelíthető.

Az ingatlantól a tömegközlekedési eszközök megállói (autóbuszok) 1 perc gyalogos útidővel elérhetők.

Az ingatlan gépjárművel korlátozás nélkül közelíthetők meg.

1.3. Infrastruktúra

Az ingatlantól az alapellátást szolgáló üzletek, oktatási létesítmények 500 m-en belül elérhetők.

1.4. Környezet, környezeti hatások

Az ingatlan közvetlen környezetében két lakótelepi sáv- és pontházak és családi házas ingatlanok található.

A nagy közúti forgalom zaj és légszennyeződést okoz.

1.5. Közmű

Az ingatlan az összes közműbekötésekkel rendelkezik.

1.6. A telek

A Szent Lőrinci telep központi részén lévő összközműves telek közel szabályos négyszög alakzatú, felszíne megközelítően sík. A keskeny, hosszúkás telken sorházi lakás épült közbenső elemként, a szomszédos egységekhez haránt főfalas szerkezeti rendszerben csatlakoztatva, szilárd földemmel és nyeregtetővel, fedélszékkal és cserépfedéssel, falazott orosz kéménnyel.

Az előkertes utcafronti rész északnyugatra tájolt.

A telek körül kerített, a Baross utca felől új bejárati kapuval és kerítéssel.

A be nem épített telekrész (előkert, hátsókert) részben térburkolatokkal, előkerti gépkocsibeállóval, az épület homlokzatai előtti faltő járdákkal, elő-lépcsőkkel, térvilágítással rendelkezik.

A beépített telek be nem épített része, amelyen nincs térburkolat gondozott, locsoló berendezéssel ellátott. A telek hátsó udvari részén melléképület található.

Az ingatlan az L2/A-XVIII/Z övezetbe sorolt.

Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

beépítési mód: zárt sorú

terepszint alatti beépítés: 0

legnagyobb beépítettség: 45 %

Legkisebb zöldterület: 40 %

Legkisebb építménymagasság: 3 m

legnagyobb építménymagasság: 4,5 m

1.7. A felépítmény

*Az épületet **1965-ben** építették. nagy valószínűséggel beton sávalappal, égetett falazóblokkból készült egy traktusos (haránt) főfalas szerkezeti rendszerben, zárófödémmel, nyeregtetővel, hagyományos fa fedélszék helyett vasszerkezetű fedélszékkel és cserépfedéssel, falazott orosz kéménnyel. A fűtést cserépkályha majd gázüzemű konvektor biztosította. A nyílászárók faszerkezetűek, a helyiségek burkolatai mozaiklap és parketta voltak. A lakás komfortos volt, WC berendezéssel ellátott fürdőszobával rendelkezett.*

*A társtulajdonos a jegyzőkönyvben felsorolt munkák közül a **fafödémet kicserélte a sorozatos beázásos miatt (megbízott ügyvédjének levelében ez szerepel).***

A helyszíni szemlén szilárd zárófödémet találtam, vb lemez födém saját levelében volt simítva, leburkolva nem.

A társtulajdonos nem tudott választ adni az eredeti födém anyagára. Továbbra is kétségeim merülnek fel, hogy borított gerenda fafödém volt-e az, amit elbontottak.

*A sorházi lakás szerkezeti rendszeréből adódóan nem valószínű a borított gerenda födém megléte, a főfalak közötti fesztáv **6,6 m**. Erre fesztávra nem gyakran építettek be borított gerenda fafödémet, mert nem volt gazdaságos, nagy keresztmetszettel és sűrítetten kellett volna a fagerendákat beépíteni és közben sűrű alátámasztást alkalmazni. Nagy valószínűséggel szilárd födém volt, amelyre egy új vasalt vb lemezfödém készült.*

Megjegyezni kívánom, hogy az új vb lemezfödém készítésére építési engedélyt kellett kérni a hatóságtól továbbá a társtulajdonos hozzájárulására is szükség lett volna.

A padlástérben, ahol a társtulajdonos a födémeket megerősítette, a tetőszerkezetet kicserélte a fedéssel együtt, új nyílászárókat helyezett el és a szarufák között hőszigetelés készült és jelenleg bútorokat tárol, ill. itt helyezték el a kombinált gázüzemű kazánt a bélelt kéménybe bekötve. A feljáró az előszoba feletti födémáttörésnél elhelyezett lenyitható padlástérre vezető meredek, keskeny fellépőkkel rendelkező lépcsőhágcsondról lehetséges.

Új függőeresz és lefolyócsatorna került felszerelésre az ereszvonatra, új cserépfedés, és új homlokzatburkolás készült az épületen. A belső helyiségek fal, padló burkolatai felújítottak, kivéve az udvarra néző nagyszoba parketta burkolatát. Az elektromos hálózatot kicserélték.

A külső nyílászárók sem az eredetiek.

A jegyzőkönyvben szereplő munkák között szerepel a homlokzatok utólagos hőszigetelése, de sehol nincs megemlítve az alapincézetlen lakóépület talajnedvesség és talajpára elleni 1965-ben beépített és 1992. évre már teljesen elavult szigetelésének a cseréje. A külső utólagos hőszigetelést így felhordani a XVIII. kerület domborzati viszonyai szerint a legmélyebb fekvésű területén található lakóépületre sajnos nem volt célszerű, mert a falakba a kapillárisokon felszivárgó nedvesség nem tud kiszáradni a nyári melegben ezért az a belső falfelületen csapódik ki ill. a falazatban marad és lecsökkenti a felmenő falszerkezet teherbíró képességét.

A hátsókert felé toldalékot építettek és egy melléképületet, az előkertben pedig gépkocsibeállót.

*A részemre átadott dokumentációkból nem tűnik ki az értéknövelő beruházások időpontja, így azt a társtulajdonostól kérdeztem meg, aki **1990-es évek elejét** nevezte meg.*

1.7.1. Az épület műszaki állapota:

Az épület becsült felújítások nélküli halmozott értékcsökkenése jelenleg: **63 %-ban határozható meg.**

Főbb szerkezetek	Értékarány %	Építés éve	Életkor év	Várható élettartam év	Műszaki avulás
Alapozás	8	1965	54	150	0,36
Teherhordó függőleges szerkezetek	33	1965	54	150	0,36
Födém, áthidalók(vb födém)	10	1965	54	150	0,36
Fedélszék faszerkezet	20	1965	54	120	0,45
Nyílászárók	4	1965	54	50	1,08
Cserépfedés	5	1965	54	40	1,35
Burkolatok	5	1959	54	40	1,35
Épületgépészet	15	1959	54	45	1,2
Összesen:	$0,36 \times 8 + 0,36 \times 33 + 0,36 \times 10 + 0,45 \times 20 + 1,08 \times 4 + 1,35 \times 5 + 1,35 \times 5 + 1,2 \times 15 = 63,18\%$				

Az épület becsült halmozott értékcsökkenése az épület főbb szerkezeteire kiterjedő értéknövelő felújítások után: **39 %**

Főbb szerkezetek	Értékarány %	Felújítás/Építési éve	Életkor év	Várható élettartam év	Műszaki avulás
Alapozás	8	1965	54	150	0,36
Teherhordó függőleges szerkezetek	33	1965	54	150	0,36
Födém, áthidalók(új)	10	1992	28	150	0,19
Fedélszék faszerkezet(átépítés elemek cseréjével, felületkezeléssel)	20	1992	28	120	0,23
Nyílászárók(teljes csere)	4	1992	28	50	0,56
Cserépfedés(új)	5	1992	28	60	0,47
Burkolatok(új)	5	1992	28	40	0,7
Épületgépészet	15	1992	28	45	0,62
Összesen:	$0,36 \times 8 + 0,36 \times 33 + 0,19 \times 10 + 0,23 \times 20 + 0,56 \times 4 + 0,47 \times 5 + 0,70 \times 5 + 0,62 \times 15 = 38,65\%$, kerekítve 39 %				

A társtulajdonos $63\% - 39\% = 24\%$ -os értéknövekedést biztosított a lakóépület főbb szerkezeteire kiterjedő cserékkel és felújításokkal, de ezeket a forgalmi jelenértékénél nem vettem figyelembe.

2./ AZ ÉPÜLET HELYISÉGEI, ALAPTERÜLETEK

Az alapterületeket a Megrendelő által kapott felmérési vázlattev szerint határoztam meg:

földszint		
szoba	17,46, m2	Tájéolás hátsó kertre DK-i
félszoba	8,47 m2	Tájéolás Baross utcára ÉNY-i
előszoba	3,59 m2	Tájéolás Baross utcára
Fürdőszoba WC-vel	3,59 m2	Tájéolás Baross utcára
Konyha	8,1 m2	Tájéolás a hátsókertre
összesen	41,21 m2	

Be nem épített padlástér 42,24 m2 6,6 x6,4

3./ AZ INGATALAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

3.1./ Az értékbecslésnél figyelembe vett értékbecsolyásoló tényezők:

3.1.1. ÉRTÉKNÖVELŐ TÉNYEZŐK

Telek

kerületen belüli elhelyezkedése

Közműellátottsága

Övezeti besorolása, beépíthetősége (toldalékkal bővíthető volt, gépkocsibeálló létesíthető)

épület

Tetőtere beépíthető (új feljáróval, szakipari munkákkal stb)

3.1.2. ÉRTÉKCSÖKKENTŐ TÉNYEZŐK

Telek

Beépítése (előkertes sorház, a hátsókert lakáson keresztül közelíthető csak meg)

Nagy közúti forgalmú utcában található, ahol a zaj és a légszennyezettség átlagosnál nagyobb

3.1.3./ AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

Az értékbecslés befolyásoló (csökkentő és növelő) tényezők összegezésével, a külső helyszíni szemle során tapasztalt birtokában, a kerületi piaci kínálati árak figyelembe véve, az ingatlan forgalmi értékét újra-előállítási érték a beépített telekár és a felépítmény halmozott avultsága mértékének meghatározásával állapítom meg.

Költségalapú megközelítéssel az alábbi részletezéssel:

Új, hasonló építőanyagokból kivitelezett épület bruttó fajlagos költsége:

368 300 Ft/m².

(ÉTK által kiadott 2019. évi Építőipari költségbebecslési segédlet I/I szerkezetépítési és szakipari költségek fejezet 1.3 tétele felhasználásával és módosított tételként alkalmazva.)

Tétel: **Sorház, családi ház - max. 150 m² alapterülettel, két lakószintes.**
Az építmény műszaki jellemzői: **sávalap, felmenő falak falazóblokkból, előregyártott vb födémmel, cserépfedéssel, terasszal, erkéllyel)**
Szerkezetépítés és szakipar munkák költsége: **318 000 Ft/m² + 27 % ÁFA = 403 860 Ft/m²**

módosítás: **nincs terasz, nincs erkély, és a padlástér nem beépített, csupán szerkezetkész állapotú, ezért 290 000 Ft/m² + ÁFA = 368 300 Ft/m² költséggel számoltam és a hivatalos infláció mértékével megnöveltem (3 %).**
368 300 Ft/m² x 1,03 = 379 349 Ft/m² kerekítve 380 000 Ft/m².

Az épület fizikai avultsága összesen: **63 %**

Korrigált újra előállítási fajlagos költség: **380 000 Ft/m² x 0,37 = 140 600 Ft/m²**

földszinti lakás alapterülete: 41 m²

Be nem épített **padlástér** területe: **42,21 m² x 0,3 (korrekciós szorzó) = 12,663 m² kerekítve 13 m²**

Lakóépület felújítások nélküli (1992. évi állapota szerinti) forgalmi jelenértéke:

41 m² + 13 m² = 54 m² x 140 600 Ft/m² = 7 592 400 Ft,

*Összehasonlító a környéken üres, beépítetlen és bontandó épülettel
rendelkező telek kínálati árai*

Kínálati telek helye	Kiterjedése m ²	Megjegyzés, azonosító	Kínálati ára millió Ft
Lipták telep	324	Üres, bekerített telek víz, villany telken belül csatorna és gáz az utcában 35% beépíthetőség 31129264	20,5
Baross utca	811	Üres, bekerített ,összközműves 35 % építhető be 30231408	37,9
Bókay telep	540	Bontandó ház 70 m ² bekerített, összközműves 35 % építhető be	30
Miklós telep	780	Üres, 35 % beépíthetőség, minden közmű telken belül, kivéve a gázt az telekhatáron 31130671	43
Lipták telep	522	Üres,65% beépíthetőség összközműves 30231408	45
Gulner Gyula utca	540	Üres sarok telek, összközműves 31301365	39,5

Átlagár: 61 388 Ft/m², kerekítve 61 400 Ft/m²

Értékbefolyásoló tényezők:

Zártsorú beépítés módú beépített telek: -55 %

Kínálati ár: -5 %

Övezeti besorolása: +5 %

Kerület központi részéhez közel található: +10 %

Nagy forgalmú utca mentén épült:- 5 %

Összesen: -50%

Beépített fajlagos telekár értékbefolyásoló tényezők figyelembevételével :

$$61\,400 \text{ Ft/m}^2 \times 0,5 = 30\,700 \text{ Ft/m}^2$$

Az ingatlan telekára: 379 m² x 30 700 Ft/m²=11 635 300 Ft,

$$7\,592\,400 \text{ Ft} + 11\,635\,300 \text{ Ft} = 19\,227\,700 \text{ Ft, kerekítve } 19\,200\,000 \text{ Ft}$$

**Az ingatlan forgalmi jelenértéke, a lakóépületnek a társtulajdonos
főbb szerkezeteket érintő értéknövelő beruházásainak
figyelembevétele nélkül:
19 200 000 Ft, azaz tizenkilencmillió-kétszázézer
forintban határozható meg a költségalapú módszerrel.**

Használati díj meghatározása:

Összehasonlító a hasonló paraméterekkel rendelkező kiadó lakások piaci kínálati árai

Kínálati ingatlan helye	Lakás m ²	Megjegyzés, azonosító	Kínálati ára ezer Ft/hó
Wlassics Gyula utca Bókay telep	38	Felújított, részben bútorozott, galériázott 1 szobás lakás, több lakásos ingatlanban, parkolás csak az utcán , fűtés elektromos energiával, gáz nincs bekötve, tárolási lehetőség pincében, 31645169 550 m² telek	135
Bercsényi Miklós utcában	32	Több lakásos ingatlanon 1 szobás komfortos lakás, gázkonvektoros fűtéssel, utcai parkolással 31627505	90
Szemere telep	40	Több lakásos ingatlanon 1 szobás komfortos lakásos házrész, 100 m ² telekréssel, utcai parkolással , fűtés klímával és elektromos árammal , 31606715	90
Baross utca	30	Több lakásos ingatlanon, 1 szobás házrész zuhanyozóval, utcai parkolással 50 m² kertrésszel 30231408	120
Alacsikai út	42	80 m ² telekrész, 1 db gépkocsi udvari beállása lehetséges, komfortos 1 szobás lakásos házrész több lakásos ingatlanon 31344607	98

Fajlagos kínálati ár: 2 929 Ft/m²/hó, mely összeg magában foglalja a lakáshoz tartozó telek (telekrész)használatát, a telken belüli parkolás és tárolás lehetőségét is.

Értékbefolyásoló tényezők:

Zártsorú beépítés módú beépített telek: -55 % (hátsókertbe csak a lakáson keresztül lehet bejutni)

Kínálati ár: -5 %

Kerület központi részéhez közel található: +10 %

Nagy forgalmú utca mentén épült: -5 %

Gépkocsival a telken belül lehet parkolni: +20 %

Tárolási lehetőség a tetőtérben: +5 %

*egy lakásos az ingatlan, a be nem épített telek kizárólagosan használható:
+20 %*

1992. évi állapot kedvezőtlenebb, mint a kínálati lakásoknál: -5%

Összesen: -15%

*Korrigált fajlagos **használati díj:** $2\,929 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} \times 0,85 = 2\,490 \text{ Ft/m}^2$,
kerekítve*

2 500 Ft/m²/hó, azaz kétezer-ötszáz forint/m²/hó, mely összeget a lakás beépített alapterületére kell vetíteni, jelen esetben a 41 m²-re.

Hozamértékelés:

Örökjáradék képlet szerint: $P=A/i$

A tőkésített, kalkulált kamatláb mértékét: 6,37 % -ban határozom meg.

megjegyezném, hogy a kalkulált kamatláb mértékét befolyásoló objektív tényezők:

- alternatív befektetési lehetőségek jövedelmezősége, melyek közül a legkézenfekvőbb a banki betéti kamat*
- a jövőben, a befektetések élettartama alatt felmerülő befektetési lehetőség jövedelmezősége*
- befektetés élettartama alatt várható, annak gazdaságosságára ható események*
- befektetés eszközeinek mobilizálása*
- infláció mértéke*

*Az **infláció és a tőkestruktúra** okozhatja a legnagyobb problémát a kalkulált kamatláb meghatározásakor.*

Éves használati díj: $41,21 \text{ m}^2 \times 2\,500 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} \times 12 \text{ hó} = 1\,236\,300 \text{ Ft}$

$P = 1\,236\,300 / 0,0637 = 19\,408\,163 \text{ Ft}$, kerekítve 19 400 000 Ft, azaz tizenkilencmillió-négyszázezer forint a forgalmi értéke a hozamszámítással az ingatlannak.

4./ **AZ INGATLAN VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKE:**

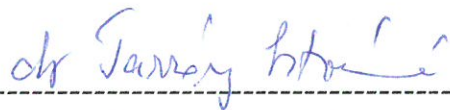
(19 200 000 Ft + 19 400 000 Ft)/2= 19 300 000 Ft, azaz tizenkilencmillió-háromszázezer forint.

A szakvélemény érvényességi ideje hat hónap.

Budapest, 2020. július 28.

szakvéleményt készítette:

Dr. Tarrósy Istvánné
ingatlan-értékbecslés szakterületen
működő mérnök igazságügyi szakértő
Nyilvántartási szám: 3616
1185 Bp., Rozsnyó utca 48.



(:dr. Tarrósy Istvánné:)
igazságügyi szakértő
nyilvántartási szám: 003616