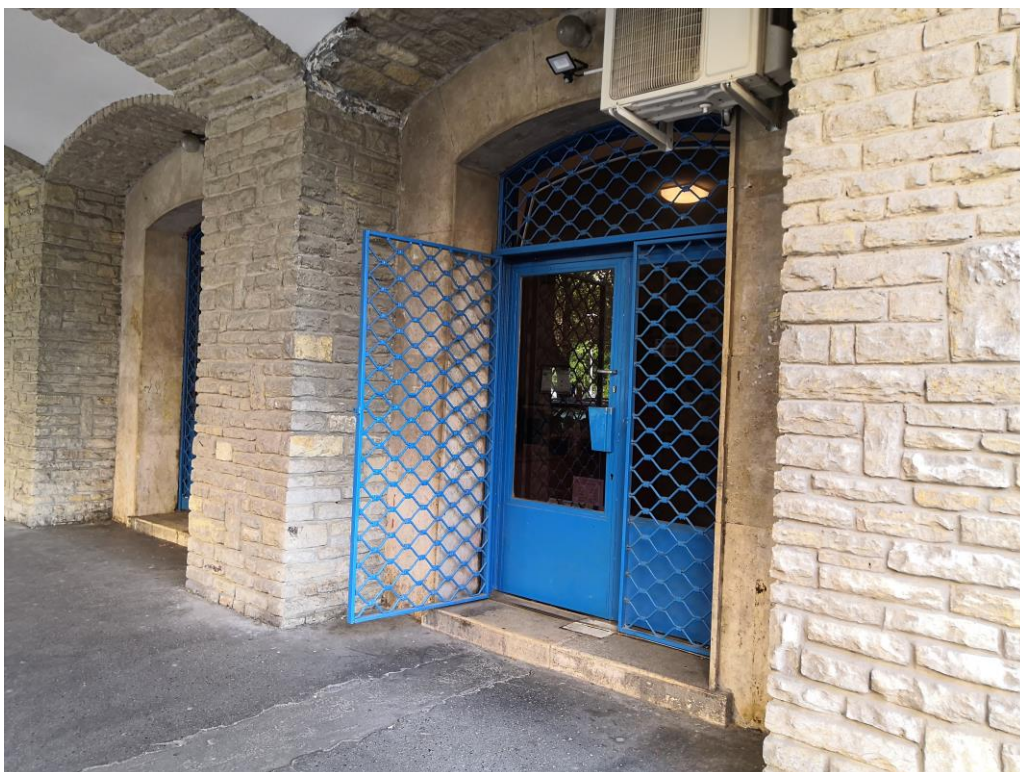


ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLMÉNY

5 8 5 3 / 2 0 2 0

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.
Tulajdonos neve:	Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata
Ingtatlan címe:	1148 Budapest XIV. ker. Örs vezér utca 3. földszint
Természetbeni címe:	1148 Budapest XIV. ker. Örs vezér utca 3. földszint
Hrsz:	31924/18/A/103
Szakvélemény típusa:	Forgalmi érték és bérleti díj meghatározás



Készítette:

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



INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

CÍME:	1148 Budapest XIV. ker. Örs vezér utca 3. földszint
HRSZ:	31924/18/A/103

Ingatlan típusa:	Üzlethelyiség
-------------------------	---------------

Értékelés típusa:	forgalmi érték és bérleti díj meghatározás, a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. részére
--------------------------	--

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

Tulajdoni lap szerinti terület:	23 m ²
Felmért alapterület:	25 m ²
Redukált alapterület:	25 m ²

Értékelés határnapja:	2020.10.11.
Érvényességi határnapja:	2020.04.11.

Szakvéleményt készítette:	Illyés Szabolcs
----------------------------------	-----------------

Értékelés eredménye: (ÁFA nélküli, nettó értékek) – JELENLEGI ÁLLAPOTBAN

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték	
fő módszer	9.700.000.- Ft
Hozamszámításon alapuló érték	
fő módszer	6.400.000.- Ft

Összesített forgalmi érték kerekítve	8.700.000.- Ft
---	-----------------------

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

azaz Nyolcmillió - hétszáz ezer Forint + ÁFA

Összesített bérleti díj meghatározása - JELENLEGI ÁLLAPOTÁBAN:

Bérletidő az ingatlanra:	55 000	Ft	súly:	100%	55 000 Ft
--------------------------	--------	----	-------	------	-----------

A vizsgált ingatlan havi (nettó) bérleti díja kerekítve = **55 000 Ft**

A szakértői jelentésben szereplő - 1148 Budapest XIV. ker. Örs vezér tere 3. földszint
31924/18/A/103 hrsz alatti 1/1-es ingatlan bérleti díját az Általános Feltételrendszerben
foglaltak szerint elvégezve 2020.10.11 -i fordulónapra 55 000 Ft/hó + ÁFA összegben, azaz

Ötvenötezer forint + ÁFA

Budapest, 2020. október 11.

Készítette:

Illyés Szabolcs
Ingatlanvagyon-értékelő, építőmérnök

Ellenőrizte:

Del Medico Rossinelli Andrea
Cégvezető, vezető értékelő

City-Form 2000 Kft.
1037 Bp., Farkastorki út 25/C
Adószám: 13300950-2-41
CIB: 10701207-46711207-51100005

Vizsgálatunk tárgyát az ingatlan-nyilvántartás szerint 1148 Budapest XIV. ker. Örs vezér tere 3. földszint, természetben a 1148 Budapest XIV. ker. Bolgárkertész utca 31. felől, árkádsoron található 23 m² (tulajdoni lap szerinti) alapterületű, utcai bejárattal rendelkező, földszinti üzlethelyiség/labor képzí.

Az üzlethelyiség jelenleg állatklinika laborjaként üzemel, bérlő által.

Tulajdoni lap szerinti alapterület 23 m², a természetben felmért alapterület összesen (földszint) 25 m², a redukált alapterület 25 m². A tulajdoni lap szerinti alapterülettel számoltunk az értékelés során!

A rendelkezésünkre bocsátott felújítási költségvetésben foglalt munkák elvégzését követően a bérlemény kiadásának lehetőségei, feltételei javulnak. A felújítás elősegíti az esetleges új bérlő számára az ingatlan használatba vételét.

Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlanok esetében 180 napig érvényes, ennek eltelte után a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

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

Jelen szakvélemény 2 példányban készült.

Előzmény

A **Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt** (1145 Budapest, Pétervárad u. 11.-17.) megbízta a City-Form 2000 Kft-t (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a **1148 Budapest XIV. ker. Örs vezér tere 3. földszint** alatt elhelyezkedő, **31924/18/A/103** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan forgalmi értékének meghatározásával.

Szakértői szemle:

a rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a bérletdíj megállapításhoz szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

Helyszíni szemle időpontja: 2020.10.09.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése céljából
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

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

- Tulajdoni lap
- Alaprajz
- Költségvetés
- Fotók

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

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

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

Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

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

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

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

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

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

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

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

Esetünkben a FORGALMI ÉS HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS módszereit alkalmaztuk, mint fő és ellenőrző módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Az értékelés során **a megtekintés idejében érvényes**, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg.

Munkánk során figyelembe vettük a vagyonértékelésre vonatkozó **általános szabályokat, előírásokat**, különös tekintettel a többször módosított **25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre**, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

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

Eszközök forgalmi értékelése

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bérllet (forrás: ingatlanjog.com)

Fogalma

A polgári törvénykönyv meghatározása szerint: „Bérlleti szerződés alapján a bérlő köteles a dolgot időlegesen a bérlő használatába adni, a bérlő pedig bért fizetni.

A bér nagyságát főszabályként a felek megállapodása határozza meg.

A bérllet mindig a dolog használatának időleges átengedését jelenti. A bérllet tárgya lehet bármilyen dolog, vagy jog, amely alkalmas arra, hogy azon tartós használatot lehessen gyakorolni. A használat átengedése, de a rendelkezési jog megtartása mellett lehet szó bérlletről, mert ha a rendelkezési jogot is átruházzák, akkor kölcsönről van szó

A bérlleti szerződés alanyai: A bérlő és a bérlő

A felek jogai és kötelezései

A bérlő legfontosabb kötelezettsége, hogy a dolgot a bérlő használatába adja.

A bérlő helytállással tartozik azért, hogy a bérllet telje tartama alatt a bérllet dolog alkalmas a szerződés szerű használatra, és a szerződés előírásainak mindvégig megfeleljen.

A bérlő szavatolja, hogy a bérlő a bérllet dolog a bérllet tartama alatt háborítatlanul használhatja, arra harmadik személynek semmiféle joga, vagy követelése nincs ami a bérllet használatban korlátozza, vagy megakadályozza. Ellenkező esetben a bérlő azonnal felmondhat.

Mivel a bérlő kikerül a dolog birtokából, módot kell adni arra, hogy időszakonként a dolog állapotát ellenőrizhesse. Ha bérlő az ellenőrzés során, vagy más módon tudomást szerez arról, hogy a dolgot nem rendeltetésének megfelelően szerűen használják, követelheti, hogy a bérlő az ilyen használatot hagyjon fel. Ha kára is keletkezett ebből, követelheti a kár megtérítését is. Ha a bérlő felszólítása eredménytelen, a bérllet szerűdést azonnali hatállyal felmondhatja. Azonnali hatályú felmondás illeti meg a bérlőt akkor is, ha a rendellenes, és szerűdésellenes használat következtében a dolog olyan mértékben megrongálódott, hogy az a dolog pusztulását eredményezheti. A bérlő alapvető érdeke, hogy a dolgot olyan állapotban kapja vissza a szerűdés megszűnésekor, amilyen állapotban a szerűdés megkötésekor volt.

A bérlő számára nem közömbös ki használja a dolgot. Fő szabályként ezért a bérlő a dolgot más személynek a bérlő hozzájárulása nélkül a dolog használatát nem engedheti át.

A bérlő legfontosabb kötelezése a bérllet díj megfizetése. A bérllet díjat a szerűdésben kikötött időben, módon és összegben megfizetni. A bérlő nem, köteles a bérllet díj fizetésére arra az időre, amíg nem tudja a bérllet dologt használni, ha ez az ok a bérlletől függetlenül keletkezett.

A bérllet díj kötelezettség megszegésének következményeként a bérlőt megilleti az azonnali hatályú felmondás. Ez előtt azonban a bérlő köteles írásban felszólítani a bérllet a bér megfizetésére határidő tűzésével. Az utólagos bizonyítás érdekében ezt ajánlott levélben célszerű megtenni.

A dolog fenntartásával járó kisebb kiadásokat a bérlő, a többi kiadást és a dologgal kapcsolatos közterheket a bérlő viseli. A bérlő kérheti a dologra fordított költségei megtérítését.

A bérllet megszűnése

Bekövetkezik: a szerűdésben kikötött idő elteltével

a szerűdésben meghatározott körülmény bekövetkezésével

a dolog elpusztulásával.

A határozott időre kötött bérlletet 15 napra lehet felmondani.

A határozott időre kötött bérllet határozatlan időtartamúvá alakul át, ha a bérllet idő lejártá után a bérlő a dolgot tovább használja.

Ingtalan nyilvántartási adatok:

1148 Budapest XIV. ker. Örs vezér tere 3. földszint		Belterület
Hrsz.:		31924/18/A/103
<i>Társasház</i>		
<i>Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.</i>		

I. rész.

Terület megnevezése:	üzlethelyiség
Nettó területe:	23 m²

II. rész.

Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	Budapest XIV. kerület Zuglói Önkormányzata
Címe:	1149 Budapest XIV. ker. Pétervárad utca 2.

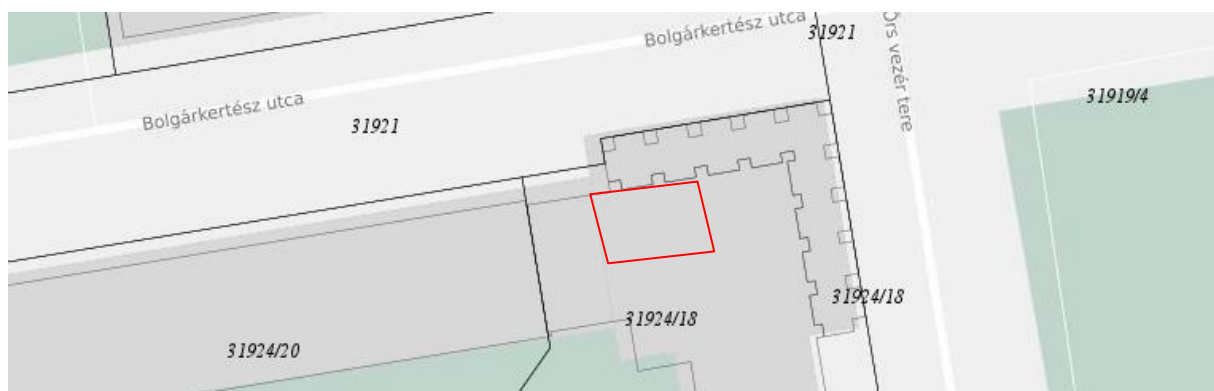
III. rész

Nem tartalmaz bejegyzést

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


Vizsgálatunk tárgyát az ingatlan-nyilvántartás szerint 1148 Budapest XIV. ker. Örs vezér tere 3. földszint, természetben a 1148 Budapest XIV. ker. Bolgárkertész utca 31. felől, árkádsoron található 23 m² (tulajdoni lap szerinti) alapterületű, utcai bejárattal rendelkező, földszinti üzlethelyiség/labor képi. Az ingatlan beazonosítása a Megbízó tájékoztatása alapján történt.

Társasház alapító okirat rendelkezésre állt!



103. A Budapest Zuglói Önkormányzatot illeti a tervrajzon 103. számmal jelölt fsz-i egy üzlethely, kettő raktárból, mosdóból és WC-ből álló 22,62 m² kerekítve 23 m² alapterületű üzlethelyiség, valamint a közös tulajdonból 32/10.000 hányad.

Az ingatlan általános jellemzői:

Település neve:	Budapest XIV. kerület
Lakosainak száma:	124.956 fő
Kerület leírása:	 <p>Budapest XIV. kerülete a főváros pesti oldalán található. Történelmi neve Zugló, a kerületi önkormányzat is ezt használja hivatalos névként, régi német neve Lerchenfeld. Közepes méretű, területe 18,15 km², azonban több mint 123 ezer ember otthona, így a főváros harmadik legnépesebb kerülete (a pesti oldalon a legnépesebb). Számos olyan középületet találunk itt, melyek országos kulturális, sportcélú feladatot látnak el. A belvároshoz viszonylag közel található. Nagy része zöldövezet, ezért nevezhetjük Pest tüdejének is, 2 400 000 m² zöldfelület található területén, beleértve a város egyik legnagyobb parkját, a Városligetet is. Számos lakótelepe közül a legnagyobb a Füredi utcai.</p>
Kerületen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan a kerület Nagy-Zugló elnevezésű részén, az Örs vezér tere és a Bolgárkertész utca által határolt területen helyezkedik el.
Környezete:	Társas és családi házakkal beépített környezet.
Megközelíthetősége:	A belváros felől a Kossuth Lajos utca – Rákóczi út – Kerepesi út – Nagy Lajos király útja – Bolgárkertész utca útvonalon.
Tömegközlekedési eszközök:	Az ingatlan közlekedési kapcsolata megfelelő. Megközelíthető autóbussz, villamos, valamint az M1-es metró járataival is. A legközelebbi megállóhely 200 méterrel belül megtalálható.
Utca, burkolata:	Kétirányú közlekedést biztosító, aszfaltburkolatú út, melynek mindkét oldalán járda került kialakításra. Díjfizető parkolás.
Infrastruktúra:	A közelben teljeskörűen kiépített, fontosabb közintézmények a központban érhetők el, bevásárlási lehetőség 500 méterrel belül biztosított.
Domborzat, lejtés, tájolás:	Észak-déli tengelyű, sík, telek.
Telek alakja:	Szabályos négyzet alakú.
Épület elhelyezkedése a telken:	Zárt sorú beépítésű.
Jelenlegi hasznosítás:	Laborhelyiség
Parkolás:	Az épület előtt a közterületen, illetve a kapcsolódó utcákban megoldott (díjfizető övezet), átlagos parkolás.
Értékbefolyásoló környezeti tényezők:	Kedvező elhelyezkedés, társasházakkal beépített környezet.

Épület általános jellemzői:

Építési módja:	Hagyományos módon épült.
Alapozás:	Kavicsbeton alap.
Szigetelés:	Bitumenes lemezes szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	Téglafalazat 40 cm vastagságban.
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Vb. födém.
Tető formája, szerkezete, fedése:	Nyeregtető, cserépfedéssel.
Épület külső burkolata:	Hagyományos vakolat, kőporos felülettel.
Épület tagolódása:	Pince + földszint + háromemeletes kialakítású.
Épület építési éve:	Az 1950-es években.
Szerkezeti hibák:	Helyszíni bejárásunk során, az épület tartószerkezetein teherbírási rendellenességre, vagy alapozási zavarra utaló károsodásokat nem láttunk, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk.
Épület műszaki állapota:	A tartószerkezet sérülésmentes, az épületen vizesedés nem tapasztalható, az vízvezetés jól működik. A homlokzat és a nyílászárók nem biztosítják a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet.

Funkcionális jellemzők:

Bejárata:	Utcáról nyíló bejáratok.
Nyílászárók anyaga, állapota:	Fém-fa szerkezetű, üvegezett bejárati ajtó és ablakok, valamint kapcsolt gerébtokos fa ablakok, melyek hőszigetelő üvegezés nélkül készültek. Táblás fa beltéri ajtók.
Fűtés és használati melegvíz:	Távfűtőművek által biztosított fűtés.
Helyiség tájolása:	A közterület irányába tájolt.
Helyiségek:	A belső terek kialakítása a funkciónak megfelelő.
Megjegyzés:	A helyiségek mérete megfelelő, természetes fénnel ellátott.
Felépítmény belső leírása, állapota:	Átlagos műszaki és esztétika állapotban van, kerámia lapburkolat.

Közművek:

Víz	Vezetékes, fogyasztása egyedileg mérhető.
Villany	Van, fogyasztása egyedileg mérhető.
Gáz	-
Csatorna	Van, vízfogyasztás alapján elszámolt.
Távhő	Távfűtés bekötve.

TERÜLETKIMUTATÁS					
Megnevezés	szint	Nettó terület	Burkolatok	K	Állapot
labor	földszint	21,05	greslap	1	átlagos
közlekedő	földszint	1,76	greslap	1	átlagos
wc	földszint	1,76	greslap	1	átlagos
ÖSSZESEN:		24,6			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	redukáló tényező	redukált terület
		m ²		m ²
K=1	labor	24,6	1,00	24,6
	összesen:	24,6		25

Tulajdoni lap szerinti alapterület 23 m², a természetben felmért alapterület összesen (földszint) 25 m², a redukált alapterület 25 m². A tulajdoni lap szerinti alapterülettel számoltunk az értékelés során!

Gazdasági áttekintés – Üzlethelyiségek ingatlanpiac

Jelen értékelési szakvélemény kiadásának időpontjában pandémiás (világméretű) járvány van. A koronavírus járvány gazdasági – és ingatlanpiaci hatásai jelen pillanatban nem ismert következményekkel járnak a jövőre nézve, így az ingatlanok piaci értékének változására sem lehet egyértelmű jelzést adni. Az ingatlanpiaci szakértők az elkövetkező időszakra – lokációtól és ingatlantípustól függően – kisebb-nagyobb mértékű átmeneti csökkenést jósolnak. A jogszabályi keretek az értékelési szakvélemény érvényességét 90 napban határozzák meg. Nem ismert, hogy a jelen szakvéleményhez felhasznált kínálati adatok a járványügyi helyzetet megelőzően vagy már annak hatását is figyelembe véve kerültek publikálásra, így a megállapított érték tekintetében a járvány miatti korrekciónak nem látjuk indokát, de az érték az átlagosnál is nagyobb bizonytalanságot tartalmaz. (TEGOVA)

MNB elemzése:

KISKERESKEDELMI PIAC

Rövid távon: A kiskereskedelmi szektorra azonnali, jelentős, ám kettős hatása körvonalazódik a járványnak. Egyes üzlettípusok (élelmiszer, drogéria, gyógyszertár) esetében egyelőre pozitív a hatása az előrehozott keresletnek köszönhetően, másokra azonban azonnali negatív hatást gyakorolt. Egy szűkebb kör már a teljes bezárásban érintett (többek között játszóház, óvoda, magánegészségügy), emellett vannak a különösen érintett, főként szolgáltató tevékenységek, ahol már rövid távon szinte minden bérlő jelezte, hogy nem tud bérleti díjat fizetni (turizmus, étterem), de más szegmensekben is sorra jelzik a bérlők, hogy kedvezményeket kérnek a kieső forgalom miatt. Az étteremek egyetlen lehetősége a kiszállítás erősítése, bővítése. A kiskereskedelmi egységek korlátozott nyitvatartása jelentős bevételkiesést generál mind az üzleteknek, mind az ingatlantulajdonosoknak, ami ráadásul még hozzávetőlegesen 40–80 százalékkal alacsonyabb látogatószámmal párosul. Az élelmiszerüzletek, drogériák és gyógyszertárak átmeneti emelkedett forgalma nem tudja ellensúlyozni a bevásárlóközpontok kiesett látogatóinak fogyasztását. A forgalmat tovább csökkenti, hogy a fogyasztók – már az elmúlt években is, a járványtól függetlenül – egyre erősebben preferálták az online üzleteket, rendelést és a házhozszállítást, amely trend a kialakult helyzetben tovább erősödhet. A szakemberek szerint bérbeadói segítség nélkül több üzlet mehet tönkre, növelve a munkanélküliséget. A bérbeadók azonban egyoldalúan nincsenek abban a helyzetben, hogy finanszírozni tudják ezeket a veszteségeket, így állami szerepvállalás nélkül ez a szektor már rövidebb távon is jelentős visszaesést fog elszenvedni, és a veszélyhelyzet elhárulta után a helyreállítás is el tud húzódni.

Hosszú távon: A LITT szakemberei a járvány és a korlátozások enyhülésével kétféle átmeneti trendet tartanak elképzelhetőnek: az első, a pozitív trend szerint a fogyasztói bizalom és kedv emelkedni fog, hiszen a vásárlók megkönnyebbülnek, és újra kiemelten igényelni fogják az elhalasztott közösségi programokat, eseményeket. Ez alapján a csökkenés/leállás után egy bizonyos ideig kiemelkedően erős fogyasztói kedv és pozitív magatartás lehet a jellemző, ezt azonban a gazdaság járványhelyzet utáni állapota befolyásolja majd. A negatív trend azt feltételezi, hogy jelentős munkanélküliség alakul ki a gazdaságban, a háztartások felélik megtakarításaikat, az óvatossági motiváció erősödik, ami visszaveti majd a járvány végét követő fogyasztásukat. Egyes szakemberek szerint a vásárlási szokások tartós átalakulása is előfordulhat, ami szintén hosszán tartó negatív hatást jelent a kiskereskedelmi ingatlanok piacára nézve.

A budapesti bevásárlóközpontok relatíve alacsony 1–4 százalékos kihasználatlanság mellett működtek 2019 végén, míg a 100 ezer lakost meghaladó népességű városok bevásárlóközpontjainak átlagos kihasználatlansági rátája is 3 százalékot mutatott. Továbbá a hatályos szabályozásból fakadóan, Magyarországon jelenleg kevés kiskereskedelmi terület épül, így az alacsony kihasználatlanság és kevés új átadás mellett a járvány megjelenését megelőzően nem merült fel túlkínálati kockázat középtávon sem.

4.4.1. A kiskereskedelmi üzletek számának alakulása (2/2)

Üzlet típus	2018		2019	
	június 30.	december 31.	június 30.	december 31.
Élelmiszer és élelmiszer jellegű összesen	39 263	38 987	38 510	38 140
Nem élelmiszertermék jellegű összesen	81 345	80 568	79 875	79 103
Élelmiszer és nem élelmiszertermék jellegű összesen	120 608	119 555	118 385	117 243
Kiskereskedelmi üzlet összesen	122 652	121 609	120 448	119 305
Gépjármű és járműalkatrész	7 525	7 611	7 598	7 692
Mindösszesen	130 177	129 220	128 046	126 997

A koronavírus-járvány (COVID-19) terjedésének megelőzése érdekében számos korlátozó intézkedés került bevezetésre, amely korlátozások érzékenyen érintik az ingatlanbérleti jogviszonyokat is. A korlátozások következtében általánossá vált a távmunka, az üzletek jelentős része korlátozott ideig tart nyitva, forgalmuk jelentősen csökkent, ennek ellenére azonban a bérleti szerződések továbbra is fennállnak. Joggal merül fel a kérdés, hogy a néhány hete fennálló, gazdaságilag teljesen atipikus környezetben a bérlők jogosultak-e a bérleti díj elengedésére, vagy legalább csökkentésére kérni. A koronavírus-járvány következtében egy teljesen újszerű, a joggyakorlat által még nem kezelt körülmény állt elő, amelyre tekintettel minden bizonnyal a joggyakorlat is reflektálni fog. (PWC Magyarország)

Hasznosítás:

Vizsgált ingatlan jelenleg bérlő által felújított és hasznosított állatorvosi labor. Ideális hasznosítási forma.

Alternatív használat:

Alternatív hasznosítási lehetősége, elhelyezkedéséből adódóan többféle kereskedelmi és szolgáltatási tevékenységre alkalmas lehet.

Értékbefolyásoló tényezők:

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erőségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából. Az erőségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legkritikább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)
Utcai bejárat Állapot	Átlagos gyalogos forgalom Kis alapterület
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	VESZÉLYEK (THREATS)
Üzlet/iroda/egyéb	Koronavírus járvány ingatlanpiaci hatásai

Alap feltételezések - JELENLEGI ÁLLAPOT:

Értékbecslés időpontja	2020.10.11
Éves növekedési ütem - EUSTAT	1,00%
EURO/Ft valutaárfolyam az értékbecslés napján	356,82
Bérleti díj üzlet/iroda	6,75
Diszkont ráta	8,50%
Tőkésítési ráta	8,00%

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

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

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

Az alaphalmaz kiválasztása

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

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

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

Fajlagos alapérték meghatározása

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

Értékmódosító tényezők elemzése

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

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

Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

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

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

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

Ha egy adott ingatlan nagyobb, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árait.

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

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

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

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

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

Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyzetméterenként.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel – JELENLEGI ÁLLAPOTBAN

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingotlan címe:	1148 Budapest XIV. ker. Őrs vezér tere 3. földszint	XIV. Bp., Bosnyák u.	14. kerület, Erzsébet királyné útja	14. kerület, Dorozsma köz
Felépítmény tagolása:	földszint	földszint	földszint/félszuterén	földszint/félszuterén
Jelleg, funkció:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Építés éve:	1956	2011	1950	1960
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		29722160	31784429	31692996
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		43 307 087	10 000 000	16 456 693
redukált alapterület (m2)	23	81	24	41
fajlagos ár (Ft/m2)		534 655	416 667	401 383
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2020. október	2020. október	2020. október
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		481 190	375 000	361 244

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
alapterület (m2)	23 tulajdoni lap szerint	nagyobb 1,15	nagyobb 1,00	nagyobb 1,05
<i>műszaki állapot</i>	<i>átlagos</i>	<i>kedvezőbb</i> 0,90	<i>kedvezőbb</i> 0,90	<i>hasonló</i> 1,00
emeleti fekvés	földszint	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,10	kedvezőtlenebb 1,10
építés éve	1956	2011 0,95	1950 1,00	1960 1,00
jogi jelleg	társasházi albetét	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
fűtési mód	távhő	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
településen belüli elhelyezkedés	Bolgárkertész u. Őrs vezér tere	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,10
gyalogos forgalom	átlagos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
hasznosíthatóság	üzlet/iroda/egyéb	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		454 724	375 938	431 687
Összes korrekció		-5%	0%	19%
SÚLYOZÁS		34%	33%	33%

számítás alapját képező terület (m2)	23
fajlagos átlagár (Ft/m2)	421 122
becsült érték (Ft)	9 685 816
Becsült érték kerekítve (Ft)	9 700 000

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel – FELÚJÍTOTT ÁLLAPOTBAN

A Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott felújítási költségvetés végösszege (667.927 Ft) és műszaki tartalma alapján véleményünk szerint nem mutatható ki a vizsgált ingatlan piaci értékében (forgalmi érték, bérleti díj) változás.

Hozamszámításon alapuló érték becslése:

Vizsgált ingatlan jelenleg bérlő által felújított és hasznosított állatorvosi labor. Ideális hasznosítási forma. Bérleti szerződés nem állt rendelkezésünkre.

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

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

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

Első lépésben feltérképeztük a jelenlegi tevékenységhez tartozó bérleti díj tartományokat.

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

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

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

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

A CF változó eredményességű időszaka, 2021-2026

Működési bevételek

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

Bérleti bevételek:

- a piaci összehasonlító adatok alapján kalkulálható bérleti díj az ingatlan esetében (jelenlegi állapotban - földszint) **6,75 €/m²/hó**;
- a kihasználtság tényezőt a 0. évben 75%-on vesszük figyelembe, majd növekedést feltételeztünk.

Bérbeadás költségei:

- a bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a közüzemi számlákat a bérlő téríti;
- az ingatlan bérbeadásához a bérbeadó részéről nem szükséges főállású alkalmazott, a menedzsment díjjal, mint megbízási díjjal számoltunk (0,5%).
- a tulajdonost terheli a felújítási alap, mely a folyamatos bérbe adhatóságnak biztosításához szükséges, ezt 1000 Ft/nm összegben vesszük föl;

- a bérbeadót terheli a tűz- és elemi kár biztosítás díja, ami más ingatlanok tényadatai alapján a becsült működési bevétel 2,0 %-ban vesszük föl;
- a területben fizetendő építményadó mértéke 1400 Ft/m².

Diszkontráta megállapítása:

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

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

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

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

A tőkésítési ráta meghatározásánál Build-up módszerrel.

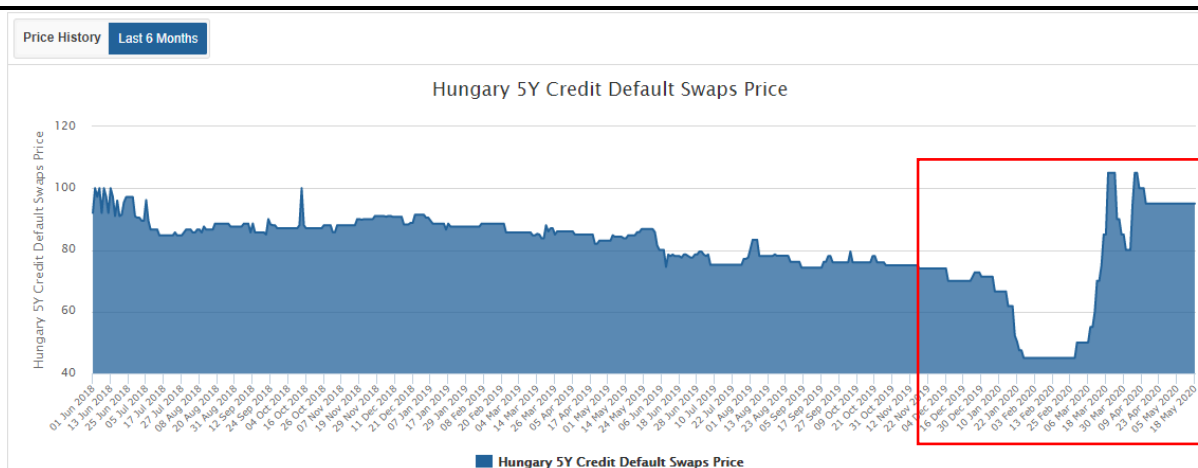
	minimum	maximum
Kockázatmentes megtérülés	2,00%	2,00%
Ország kockázati felár	1,00%	1,00%
Szektorkockázati ráta	1,00%	5,00%
Vállalkozás specifikus kockázati ráta	1,00%	5,00%
Összesen	5,00%	13,00%

Kockázatmentes megtérülés:

Állampapírkamat 2%

Ország kockázati felár:

Magyarország legfrissebb ország kockázati mutatója CDS felár 95 pont közelében mozog, ez azt jelenti, hogy ha a nemfizetési kockázatra biztosítani szeretnék a befektetésünket (magyar államkötvényeket) akkor a CDS 1 %-os díj mellett tehetjük meg.



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

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

Ágazati – szektor kockázat:

Az ingatlanpiacon belül az adott szegmens sajátos kockázatait jelenti:

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

Vállalkozás specifikus kockázatok:

Meghatározza:

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

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

A vizsgált ingatlan –fekvése miatt az átlagosnál nagyobb kockázati kategóriába sorolható. Az ingatlan reális piaci értékének meghatározásakor az adott szegmens átlagos rátájához közelítő 8,0 %-os tőkésítési rátát vettünk alapul.

A tőkésítési ráta másik lehetséges meghatározása piaci tapasztalatok alapján: $R = NOI/V$
Tőkésítési ráta = Működési bevétel / Piaci értékkel

Az ingatlan hozadéki értékelését DCF számítással végeztük el.

Piaci bérleti adatok – Iroda/üzlet – JELENLEGI ÁLLAPOT

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingtalan címe:	1148 Budapest XIV. ker. Örs vezér tere 3. földszint	Budapest XIV. ker. Telepes u.	14. kerület, Nagy Lajos király útja	Budapest XIV. ker. Zászlós u.
Emeleti elhelyezkedése:	földszint	földszint	földszint	földszint
Jelleg, funkció:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		31808705	30133925	31672221
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		54 331	157 480	118 110
redukált alapterület (m2)	23	25	40	47
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		2 173	3 937	2 513
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2020. október	2020. október	2020. október
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		1 847	3 346	2 136

ÉRTÉKELÉSI ÉRTÉKELÉS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
kerületen belüli elhelyezkedés	Bolgárkertész u. Örs vezér tere	kedvezőtlenebb 1,10	kedvezőbb 0,85	kedvezőtlenebb 1,05
alapterület	23 m2 tulajdoni lap szerint	hasonló 1,00	nagyobb 1,05	nagyobb 1,05
<i>műszaki állapot</i>	<i>átlagos</i>	<i>hasonló</i> 1,00	<i>hasonló</i> 1,00	<i>hasonló</i> 1,00
bejárat	utcai árkádós	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
emeleti elhelyezkedése	földszint	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
fűtési mód	távhő	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00
hasznosíthatóság	labor/egyéb	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		2 032	2 844	2 350
Összes korrekció		10%	-15%	10%
SÚLYOZÁS		33%	33%	34%
számítás alapját képező terület (m2)	23,00			
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	2 408			
BÉRLETI DÍJ ÖSSZESÍTÉS				
INGATLANC SOPORT	ALAPTERÜLET (m2)	BÉRLETI DÍJ EGYSÉG (EUR/m2/hó)	BÉRLETI DÍJ EGYSÉG (Ft/m2/hó)	BÉRLETI DÍJ (Ft/hó)
labor	23	6,75	2 408	55 386
becsült bérleti díj (Ft/hó)	55 386	<i>Teljes ingatlan havi nettó bérleti díja kerekítve összesítve (alapterületi redukciónkat figyelembevéve)</i>		
becsült bérleti díj (Ft/hó)	55 000			

HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE - JELENLEGI ÁLLAPOTÁBAN									
357 Ft/€ - MNB- napi középár.		Alapterület:		23 m ²					
DCF szerinti évek	0. év	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év			
Naptári év	2021	2022	2023	2024	2025	2026			
A. BEVÉTELEK									
Éves növekedési ütem - EUSTAT ajánlás %									
PGI I=Potenciális bevétel		euró/év		1,00%					
Földszint	€/m ² /hó	m ²	szorzódás szerint						
Földszint	6,75	23 m ²	placi	1 863 €	1 863 €	1 863 €	1 863 €	1 863 €	1 864 €
Kilhasználtság:				75%	80%	85%	90%	90%	95%
ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET:									
Összes bérleti bevétel	euró/év	23 m ²							
Kilhasználtságból adódó veszteség			1 863	1 863	1 863	1 863	1 863	1 863	1 864
Működési és behajlási veszteség			466	373	279	186	186	186	93
Összes tervezhető bevétel	3% Ft/év		56	56	56	56	56	56	56
Összes működési bevétel	euró/év		1 341	1 434	1 528	1 621	1 621	1 621	1 715
Összes működési bevétel	Ft/év		478 539	511 822	545 112	578 408	578 408	578 466	611 773
B. KIADÁSOK									
Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül)									
Menedzsment díja	Működési bevétel	0,5%-a	2 393	2 559	2 726	2 892	2 892	2 892	3 059
Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési díjon felül)	Működési bevétel	1,0%-a	4 785	4 786	4 786	4 787	4 787	4 787	4 788
Ingyanadó	Alapterület x	1 400 Ft	32 200	32 200	32 200	32 200	32 200	32 200	32 200
Épületbiztosítás, egyéb ktsg.	Működési bevétel	2,0%-a	9 571	10 236	10 902	11 568	11 569	11 569	12 235
Összes kiadás			71 949	72 784	73 619	74 454	74 458	74 458	75 294
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)									
Diszkontírozó	r =	8,50%	1,0000	0,9217	0,8495	0,7829	0,7216	0,6650	
ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)			406 590	439 039	471 493	503 954	504 008	536 479	
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE	Tőkésítési ráta	8,00%	406 590	404 644	400 512	394 550	363 679	445 978	
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE									
FAJLAGOS ÉRTEK (Ft/m ²) - bérbeadó területre			278 261						
FAJLAGOS ÉRTEK (Ft/m ²) - teljes területre			278 261						
6 400 000 Ft									

Az ingatlan értékelésének összesítése:

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS és HOZADÉKI MÓDSZERT, mint fő módszereket, alkalmaztuk, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

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

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

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint megállapított értékeket és a hozamszámítási módszer eredményét 70-30%-os súlyozással vettük figyelembe.

Végső érték meghatározása - JELENLEGI ÁLLAPOTBAN:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	9,7 MFt	súly: 70%	6,8 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	6,4 MFt	súly: 30%	1,9 MFt
Költség alapú érték:	- MFt	súly: 0%	- MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **8,7 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő - 1148 Budapest XIV. ker. Örs vezér tere 3. földszint ^{31924/18/A/1}₀₃ hrsz
alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelését az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve
2020.10.11 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes értékét összesen: 8 700 000- Ft-ban, azaz

Nyolcmillió - hétszázezer forint + ÁFA

Összesített bérleti díj meghatározása - JELENLEGI ÁLLAPOTÁBAN:

Bérletidíj az ingatlanra:	55 000	Ft	súly: 100%	55 000 Ft
---------------------------	--------	----	------------	-----------

A vizsgált ingatlan havi (nettó) bérleti díja kerekítve = **55 000 Ft**

A szakértői jelentésben szereplő - 1148 Budapest XIV. ker. Örs vezér tere 3. földszint
^{31924/18/A/103} hrsz alatti 1/1-es ingatlan bérleti díját az Általános Feltételrendszerben
foglaltak szerint elvégezve 2020.10.11 -i fordulónapra 55 000 Ft/hó + ÁFA összegben, azaz

Ötvenötezer forint + ÁFA

Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/257537/2020

2020.09.17

BUDAPEST XIV.KER.

Belterület 31924/18/A/103 helyrajzi szám

1148 BUDAPEST XIV.KER. Órs vezér tere 3. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

üzlethelyiség	23	0 0	32/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999988/1996/1996.06.21				

2. bejegyző határozat: 215604/1994/94.10.13

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 73021/1/2013/13.05.22

bejegyző határozat, érkezési idő: 137387/1992/92.07.22

törölő határozat: 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 137387/1992/92.07.22

jogcím: eredeti felvétel 215604/1994/94.10.13 215604/1994/94.10.13

jogállás: tulajdonos

név: XIV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER Pétervárad utca 2

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 137387/1992/92.07.22

jogcím: eredeti felvétel 215604/1994/94.10.13 215604/1994/94.10.13

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA

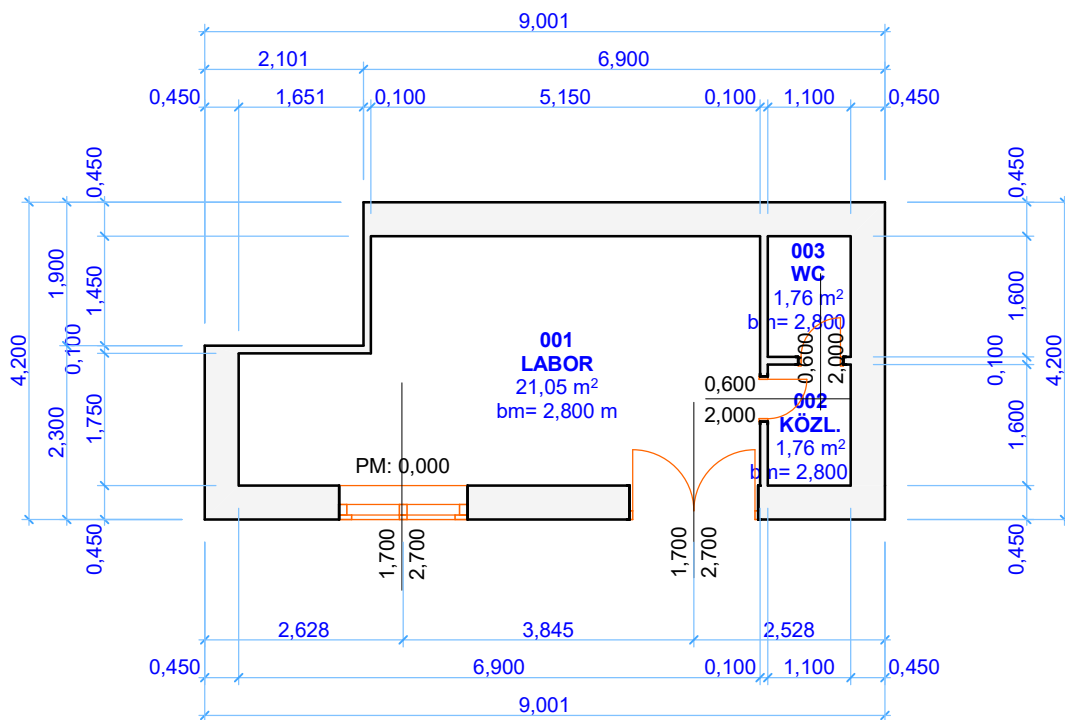
cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

törzsszám: 15735777

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE



Helyiséglista

001 Labor	21,05 m ²
002 Közlekedő	1,76 m ²
003 Wc	1,76 m ²
Összesen:	24,57 m²

Cím: 1148 Bp., Bolgárkerék u. 3. Labor

Hrsz: 31924/20/A/103

Készítette: Cselényi Judit

2020.09.28.

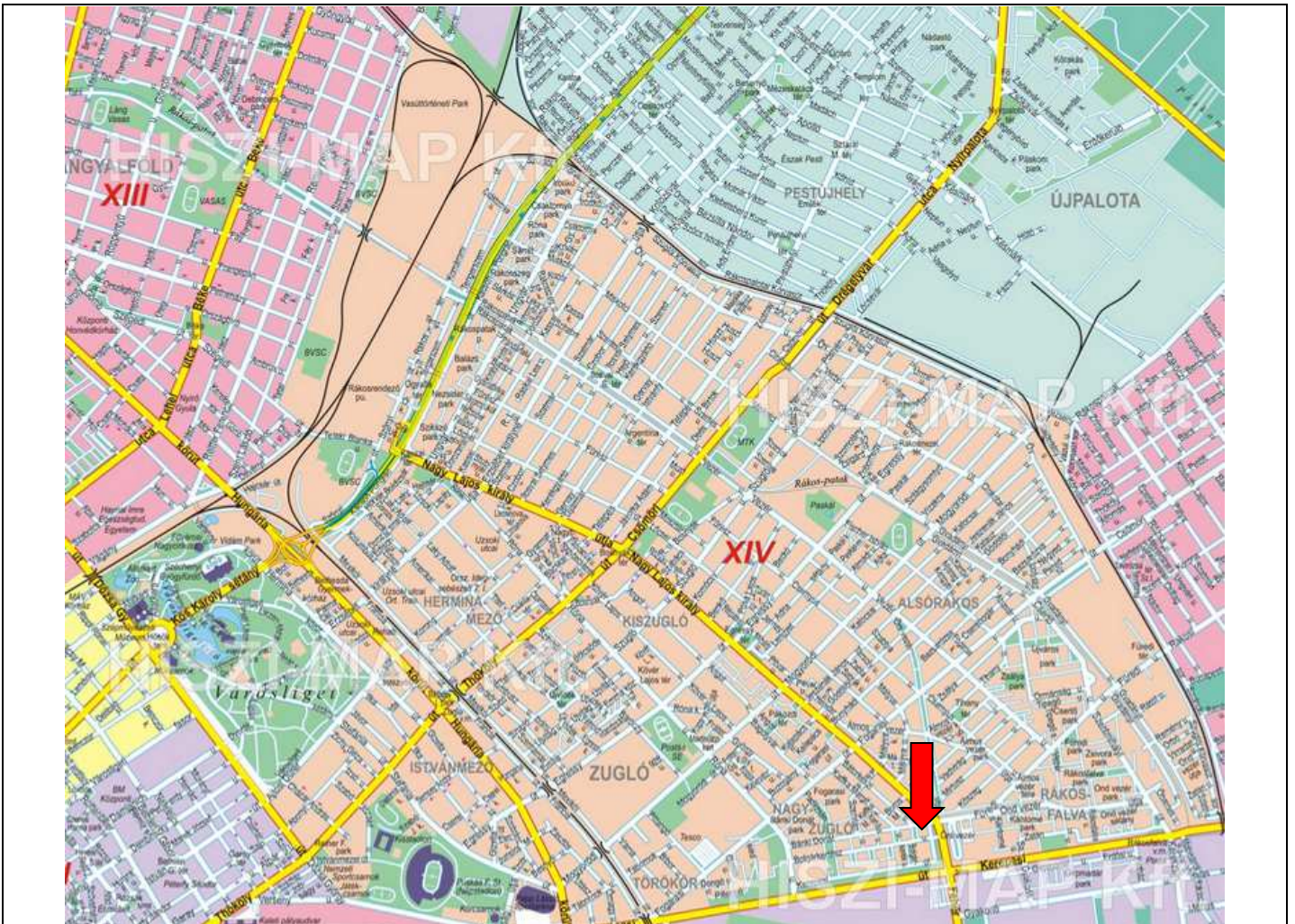
Ingtalan címe
Hrsz

1148 Budapest Örs vezér tere 3. földszint
31924/18/A/103

Budapest térkép



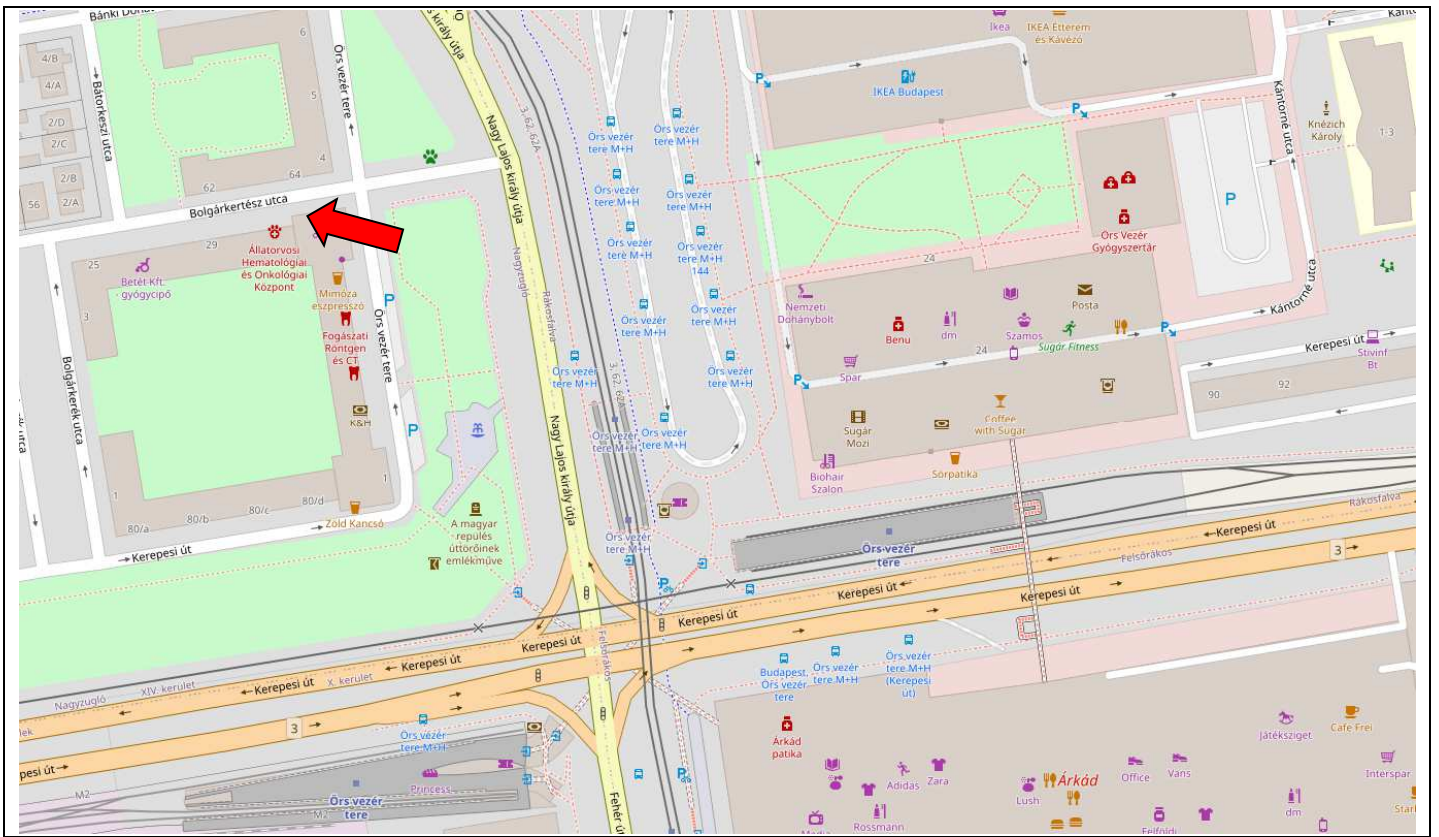
Kerület térkép



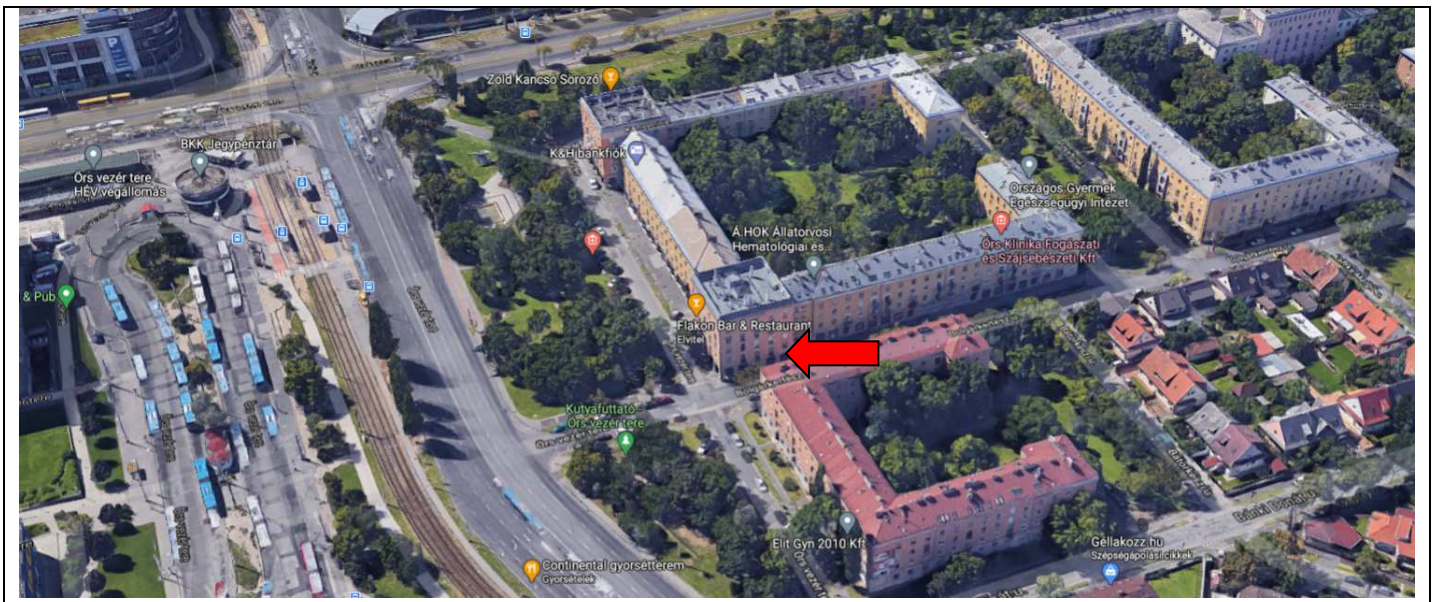
Ingtalan címe
Hrsz

1148 Budapest Örs vezér tere 3. földszint
31924/18/A/103

Térképrészlet



Műholdkép





Bolgárkertész u. képe



Vizsgált albetét bejárata



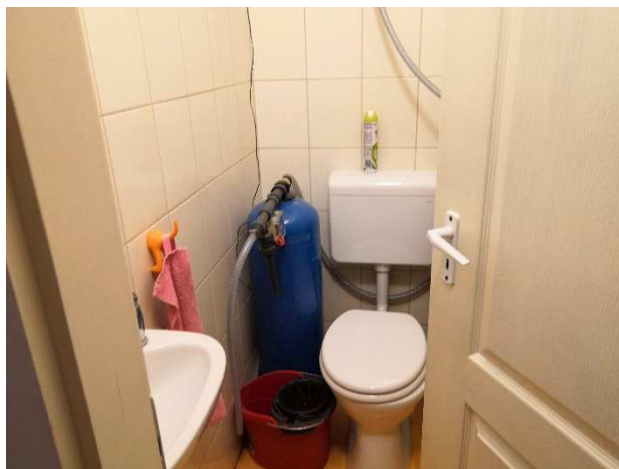
Vizsgált albetét bejárata



Vizsgált albetét



Vizsgált albetét



Vizsgált albetét