



Forgalmi érték felülvizsgálata a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. részére

a Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képező,
1143 Budapest XIV. kerület, Szobránc utca 18-22. lh:B. ajtó:1. alatti
32521/0/B/1 helyrajzi számú, üzlethelyiség megnevezésű ingatlanról



Készítette:
Horváth András
ingatlanvagyon-értékelő

Készült 2 példányban.
1 példány megbízói
1 példány irattár

**BUDAPEST
2018. május 15.**



A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft
1134 Budapest, XIII. kerület, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.
tel.: +36 1 2364920; fax: +36 1 2364929; e-mail: anzso@anzso.hu



TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
<u>ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK</u>	<u>3</u>
1. <u>ELŐZMÉNYEK</u>	<u>5</u>
2. <u>AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</u>	<u>5</u>
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú értékelés	7
2.3. A költségalapú értékelés	9
3. <u>A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE</u>	<u>9</u>
4. <u>KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</u>	<u>11</u>
4.1. A Tulajdoni Lap adatai	11
4.2. Az ingatlan helyszíni adatai	11
4.3. Az épületek műszaki jellemzői	14
4.4. Kereskedelmi ingatlanpiac	16
5. <u>ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</u>	<u>17</u>
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	17
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	18
5.3. Forgalmi érték meghatározása költségyszámításon alapuló értékelési módszerrel	18
5.4. Összesítő adatok	18
6. <u>MEGJEGYZÉSEK</u>	<u>19</u>

MELLÉKLETEK

- Számítási táblázatok
- Fényképek
- Tulajdoni lap
- Alaprajz

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Zuglói Vagyongazdálkodási Közzolgáltató Zrt.
Megbízó címe:	1145 Budapest XIV. ker. Pétervárad utca 11-17.

Ingtalan címe tul. lap szerint:	1143 Budapest XIV. ker., Szobránc utca 18-22. lh:B. ajtó:1.
címe természetben:	1143 Budapest XIV. ker., Szobránc utca 20. fszt.1.
helyrajzi szám:	32521/0/B/1
típusa:	üzlethelyiség
funkciója:	üzlethelyiség

Megbízás célja:	forgalmi érték felülvizsgálata
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek területe:	- m ²
Felépítmény figyelembe vett alapterülete:	315,7 m ²
Értékelés határnapja:	2018. május 15.

Elfogadott végső érték összesen:

Forgalmi érték:	40.200.000 Ft, azaz Negyvenmillió-kétszázezer forint
-----------------	---

Megjegyzés:**A meghatározott érték ÁFA-t nem tartalmaz.****Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe eltér a természetbeni címtől. A beazonosítás az előzményekhez csatolt Társasházi Alapító Okirat alapján egyértelmű.**

A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Jelen értékelés a korábban társaságunk által, 2017. szeptember 8. fordulónappal készített értékbecslés felülvizsgálata. 2017. szeptember 7-én rendelkezésünkre bocsátott 32521/207 munkaszámú kitűzési vázrajz alapján a beépített terasz 32 m²-nyi területe közterületen helyezkedik el. Ennek megfelelően azt a jelenlegi értékbecslésben is a forgalmi érték felülvizsgálata során figyelmen kívül hagytuk.

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

Jelen értébecslés a Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt. megbízásából, a Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt. részére készült, írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

Az előző értékelés óta bekövetkező értéknövekedés a kedvező gazdasági folyamatok és a hasonló elhelyezkedési típusú ingatlanok piacán jelentkező keresletnövekedés, és a befektetési kedv javulásának eredménye.

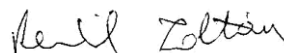
A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

A helyszíni szemle során az ingatlan külső- és belső szemrevételezésére is egyaránt sor került.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemlén az alábbi értébecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Horváth András	IVEK01/2010/0025 (OKJ 52 341 0300015401)
----------------	--

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003002



.....
Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

A Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. (1145 Budapest XIV. ker. Pétervárad utca 11-17..) 2018. május 15-én bízott meg, hogy a 1143 Budapest XIV. ker., Szobránc utca 18-22. lh:B. ajtó:1. alatti, 32521/0/B/1 helyrajzi számú, üzlethelyiség besorolású ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését forgalmi értékének felülvizsgálata céljából végezzük el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés fordulónapja: 2018. május 15.

Jelen értékelés az korábban társaságunk által, 2017. szeptember 8. fordulónappal készített értékbecslés felülvizsgálata. A rendelkezésünkre bocsátott 32521/207 munkaszámú kitűzési vázrajz alapján a beépített terasz közterületre eső részét (32 m²) elbontják. Ennek megfelelően a forgalmi érték felülvizsgálata során az előzménynek megfelelően az érintett területet az értékeléskor figyelmen kívül hagytuk.

A Megbízó az értékelés elvégzéséhez rendelkezésünkre bocsátotta az alábbi dokumentumot:

- tulajdoni lap (2018.05.14.)

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentáció áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlélt és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyoneértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Bejártuk az ingatlant, annak állagát fényképfelvételeken rögzítettük.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

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 értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító 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 értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS 2012 és 2016 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség 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 külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékebecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;

- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelekek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

A ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 360 napig érvényes.

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom

azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;

- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

2.3. A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK 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.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- 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.

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

4.1. A Tulajdoni Lap adatai:

Tulajdoni lap dátuma:	2018.05.14.
Ingatlan címe:	1143 Budapest XIV. ker., Szobránc utca 18-22. lh:B. ajtó:1.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	32521/0/B/1

I. rész

Terület megnevezése	üzlethelyiség
Területe:	368 m ²
Eszmei hányad:	6660/100000

I/2.	
Társasház	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész

II/2.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata
Jogosult címe:	1149 Budapest XIV. ker., Pétervárad utca 2.

III. rész Bejegyzést nem tartalmaz.

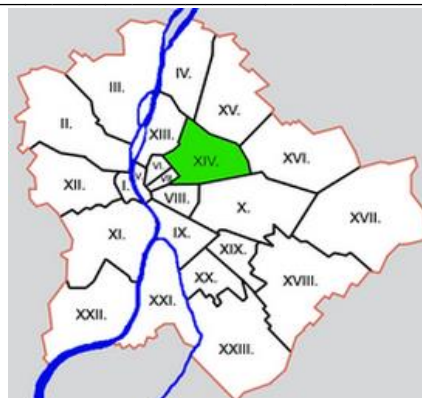
Megjegyzés: Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe eltér a természetbeni címtől. A tulajdoni lapon a házszám 18-22. Lh:B., természetben a lépcsőházakat nem jelölik betűvel, hanem a házszámozás különbözteti meg őket. Az értékelte üzlet a 20-as házszámhoz tartozik. A beazonosítás Társasházi Alapító Okirat alapján egyértelmű. (8. oldal, B. épület, 18-as sorszám.)

4.2. Az ingatlan helyszíni adatai

Település jellemzése

A főváros területe 525 km, Budára és Pestre tagolódik. Területét az észak-déli irányú Duna két alapvetően eltérő részre osztja. A folyó jobb partján, a nyugati oldalon a Budai-hegység helyezkedik el. A bal parton pedig, a város keleti oldalán a Pesti-síkság húzódik, amelyet északkeletről a Gödöllői-dombság lankái öveznek. Budapest 23 kerületből áll. A főváros észak-

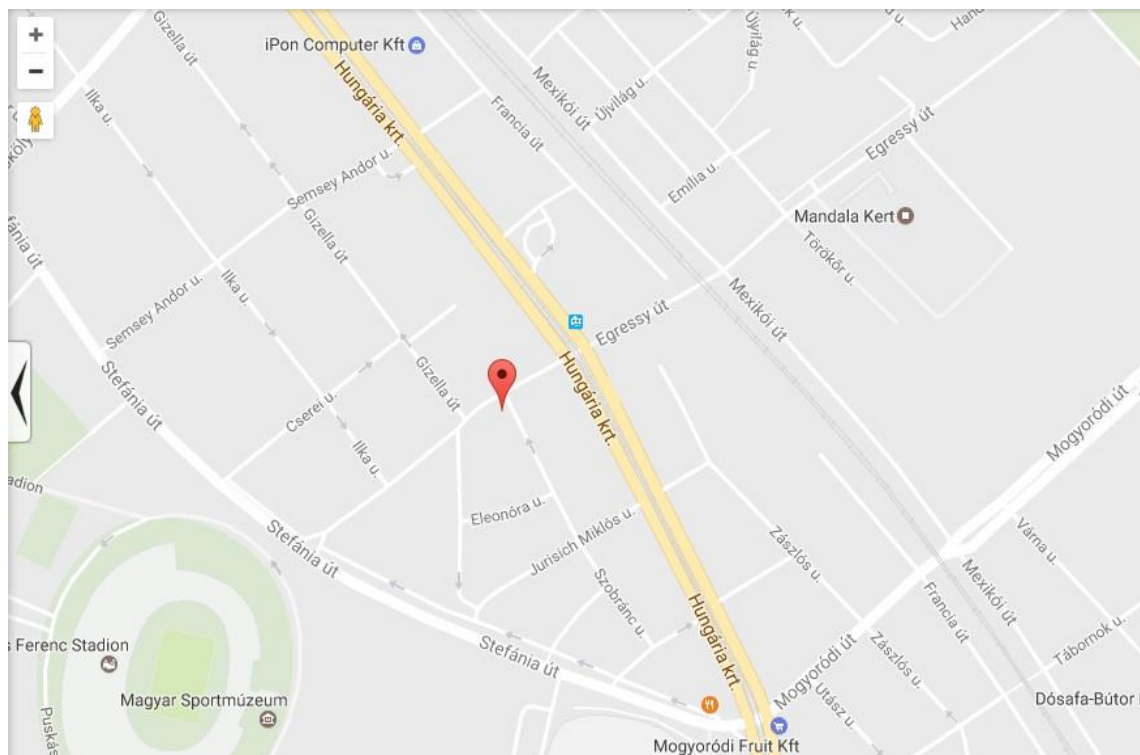
déli irányban 25, kelet-nyugati irányban 29 km kiterjedésű. Az Európai Unió nyolcadik legnépesebb városa. Budapest XIV. kerülete a főváros pesti oldalán található. Történelmi neve Zugló, a kerületi önkormányzat is ezt használja hivatalos névként. Közepes méretű, területe 18,13 km², több mint 124 000 ember otthona. 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.



Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan a XIV. kerületben, Istvánmező elnevezésű kerületrészben, városias jellegű területen, a Gizella út Cserei utca és az Egressy út közötti szakaszán helyezkedik el. Az ingatlan megközelíthetősége mindvégig aszfaltozott úton lehetséges, tömegközlekedési kapcsolata jó. A tömegközlekedési megálló kb. 100 m-en belül elérhető. Az ingatlan közvetlen környezetében eltérő korú, lakó funkciójú társasházak láthatók.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését, környezetét a következő térkép részlet mutatja:



Infrastrukturális ellátottság

A szolgáltatási hálózat az ingatlan kb. 200-1500 méteres környezetében megtalálható, de Budapest egyéb részeire való eljutás is biztosított a tömegközlekedés segítségével. A kereskedelmi, egészségügyi és közigazgatási létesítmények szintén kb. 1000 méteres körzetben elérhetők.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai

Az ingatlan sík felszínű, sokszög alakú területre épült. Összközműves, részlegesen kerített és utcafrontra beépített telek.

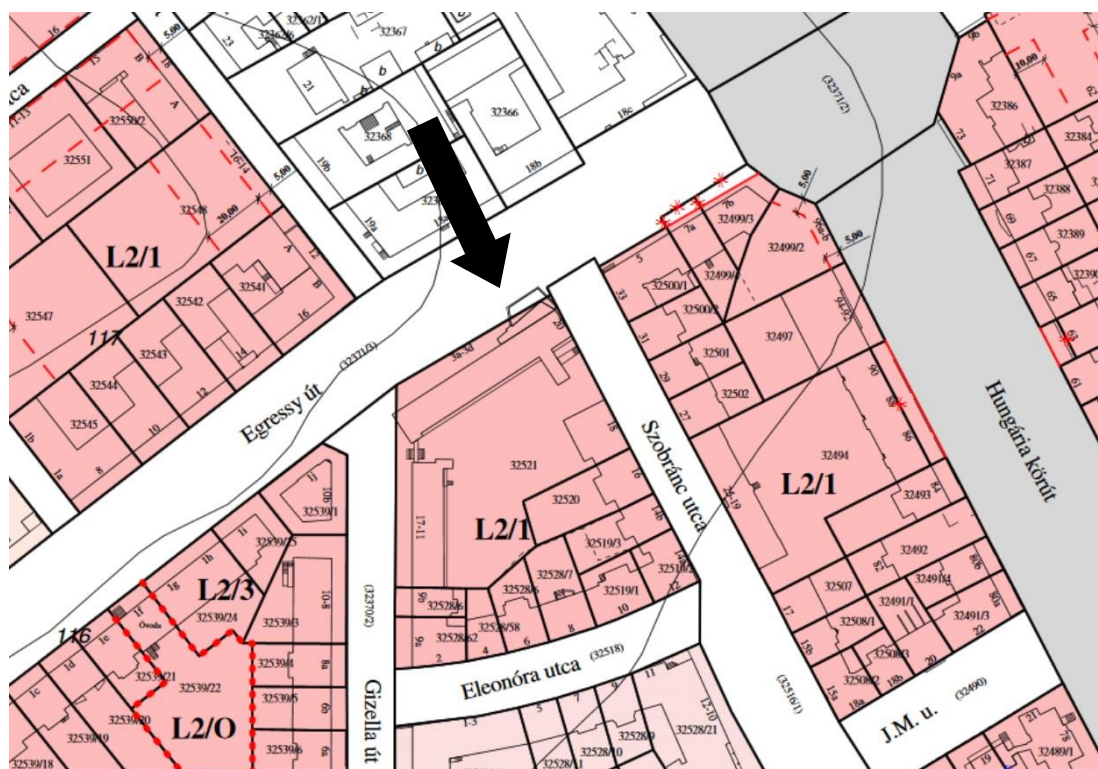
Közműellátottság

Közművesítettsége teljes körű, bekötéseivel a közműhálózatra csatlakozik, de a gázórát a bérlő kérésére leszerelték. Parkolás az épület előtti közterületen lehetséges. Az ingatlant a környező, forgalmas útvonalon zajló közúti közlekedésből adódó zaj,- por- és légszennyezés jelentősen nem érinti.

A telek övezeti besorolása

Az értékelt ingatlanra vonatkozóan az érvényben lévő Zugló Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzata tartalmazza a beépíthetőségi korlátozásokat. Az ingatlan övezeti besorolása L2/1 jelű, városias övezeti terület.

Az ingatlan övezeti besorolását a következő ábra mutatja:



Az övezeti besoroláshoz tartozó beépíthetőségi korlátok a HÉSZ kivonata mutatja:

Városias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületekre vonatkozó előírások (L2) ^{*2}
27. §

(1) Az építési övezet telkein az önálló rendeltetési egységként kialakított kereskedelmi funkció bruttó szintterülete összesen legfeljebb 2000 m² lehet.

(2) Az építési övezet telkein a kialakítható bruttó szintterület minden 130 m²-ére vetítve legfeljebb egy lakás vagy egyéb, önálló – nem kereskedelmi – rendeltetési egység helyezhető el. Amennyiben az építési övezet telkén kereskedelmi funkció létesül, a lakások és egyéb rendeltetési egységek számát a kereskedelmi rendeltetési egység tényleges bruttó területével csökkentett bruttó szintterülettel kell számítani.

(3) Önálló parkolóház létesítése esetén a beépítés megengedett legnagyobb mértéke 75 %, a szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 4,0 m²/m².

(4) Az építési övezetben kialakítható építési telek szélessége 20,0 méternél, mélysége 40,0 méternél kisebb nem lehet.

(5) Az L2/O építési övezet telkei kizárólag alapintézmények és a fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú (önálló) épületek elhelyezésére szolgálnak. Területen oktatási, nevelési, művelődési és kulturális, szálláshely-szolgáltató, egészségügyi, szociális, igazgatási, kereskedelmi vagy egyéb közösségi rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(6) Az építési övezetek telkein a 2. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

2. sz. táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²]
L2/1	800/2000	Z	50	- / 18,0	35	60	3,5
L2/2	800/2000	Z	35	- / 18,0	50	45	2,5

¹ Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 16. §-a

² Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 17. §-a

A szabályozási tervből látható, hogy a beépített terasz, mely TAO alapján az ingatlanhoz tartozik, nagyrészt közterületi részen fekszik.

4.3. Az épület műszaki jellemzői

Az értékelt ingatlan egy többszintes tömbház földszintjén helyezkedik el. Társasházi Alapító Okirat szerint tartozik hozzá egy 71,66 m²-es terasz, melyet zárttá tettek és jelenleg nemzeti dohánybolt működik benne. A terasznak új kis hajlásszögű könnyűszerkezetes tetőt készítettek, mivel az eredeti vb. tető rossz állapotú. **2017. szeptember 7-én rendelkezésünkre bocsátott 32521/207 munkaszámú kitűzési vázrajz alapján a beépített terasz 32 m²-nyi területe közterületen helyezkedik el. Ennek megfelelően a forgalmi érték felülvizsgálata során figyelmen kívül hagytuk a beépített terasz ezen részét.** Az értékelés során a teraszt 10%-ban vettük figyelembe, eredeti TAO szerinti funkciójának megfelelően.

A tulajdoni lapon felvett 368 m² alapterület két részre oszlik: egy 274,2 m²-es földszinti üzlethelyiségre és egy 93,9 m²-es pincésinti tároló és kazánház részre. A pincébe viszonylag szűk és meredek lépcső vezet le, emiatt üzleti hasznosíthatósága korlátozott. A bérlő elmondása alapján nem is tudják raktározásra használni, csak felesleges lomokat tartanak lent. Emiatt a

pinceszinti területeket az értékelés során 40%-ban vettük figyelembe.

Az ingatlan közepes / felújítandó műszaki állapotú. A terasz utólag készült falán több helyen sérült a vakolat. A belső terekben a padlóburkolatok avultak, kivéve a vizes helyiségeket, ahol pár éve felújítások voltak és cserélték a burkolatokat átlagos állapotú és igény szintű csempére és járólapra.

Az ingatlan jelenleg nem rendelkezik használható fűtési rendszerrel, a fűtést a felszerelt klíma berendezésekkel és szükség esetén elektromos radiátorral lehet megoldani. A felszerelt kamerarendszer, riasztórendszer és a klíma berendezések a bérlő tulajdonában vannak, ezért az értékelés során nem vettük figyelembe őket.

Az előzmény árrákelés óta az értékelt ingatlanban értéknövelő beruházás nem történt. karbantartottsága átlagos.

üzlethelyiség		
Építés éve:	1972	
Értékelt ingatlan figyelembe vett alapterülete:	315,7 m ²	
Szintek (épület):	pince + fszt + 5 emelet	
Funkció:	üzlet	

Beépítési mód:	oldalhatáron álló
Alapozás módja:	mélyalapozás
Talajnedvesség elleni szigetelés	van
Szerkezeti rendszer	vasbeton vázszerkezet
Födém anyaga:	vb. födémszerkezet
Határoló falak:	tégla falazat
Belső válaszfalak:	tégla falazat
Tető és fedése:	lapostető bitumenes lemezszigeteléssel
Nyílászárók:	fa szerkezetű ablakok dupla üvegezéssel, műanyag és fém bejárati ajtók, faszerkezetű belső ajtók
Padlóburkolatok:	kerámia, PVC, beton
Falfelületek:	festett, részben csempézett
Külső felület:	dörzsölt vakolat
Vízellátás:	vezetékes ivóvíz ellátás, mérőóra felszerelt
Csatornázás:	vezetékes hálózatra bekötve
Gázellátás:	vezetékes gázellátás, a gázmérőt leszerelték
Fűtés- és melegvíz-ellátás:	fűtés egyedi villanyfűtéssel megoldható + klímaberendezéssel melegvíz-ellátás villanybojlerről

Elektromos áramellátás:	elektromos művek hálózatáról, mérőóra felszerelt
Extrák (bérlet tulajdonát képezi):	riasztó rendszer, kamera rendszer, klímák
Állapot:	közepes/felújítandó állapotú

4.4. Kereskedelmi ingatlanpiac

Az utóbbi két évben csaknem folyamatosan emelkedtek a GKI indexei, azaz szinte permanensen javultak a kilátások. Történt mindez annak ellenére, hogy ebben az időszakban a forgalmi és üresedési statisztikák korántsem mutattak töretlen fejlődést. A jelenlegi felmérés eredményei követik e kedvező tendenciát, a várakozások most is komoly mértékű javulást mutatnak az előző megkérdezéshez képest.

Üzlethelyiség-piac: javuló kilátások

A kereskedelmi ingatlanpiacon egyértelműen nőtt a derűlátás: a jelen felmérés során az üzlethelyiség-piaci indexek értéke a fővárosi agglomerációra és az ország egészére vonatkozóan is 3-3 ponttal emelkedett. Az egy évvel ezelőtti szintet az előbbi jelzőszám 1, az utóbbi 11 ponttal haladja meg. A bérleti díjak esetében továbbra is inkább csak Budapesten és környékén lehet érdemi növekedésre számítani (4-5%-osra).

Az ingatlanok eladási árának következő 12 hónapban várható változása, 2018. január (százalékban a jelenlegi árakhoz képest)

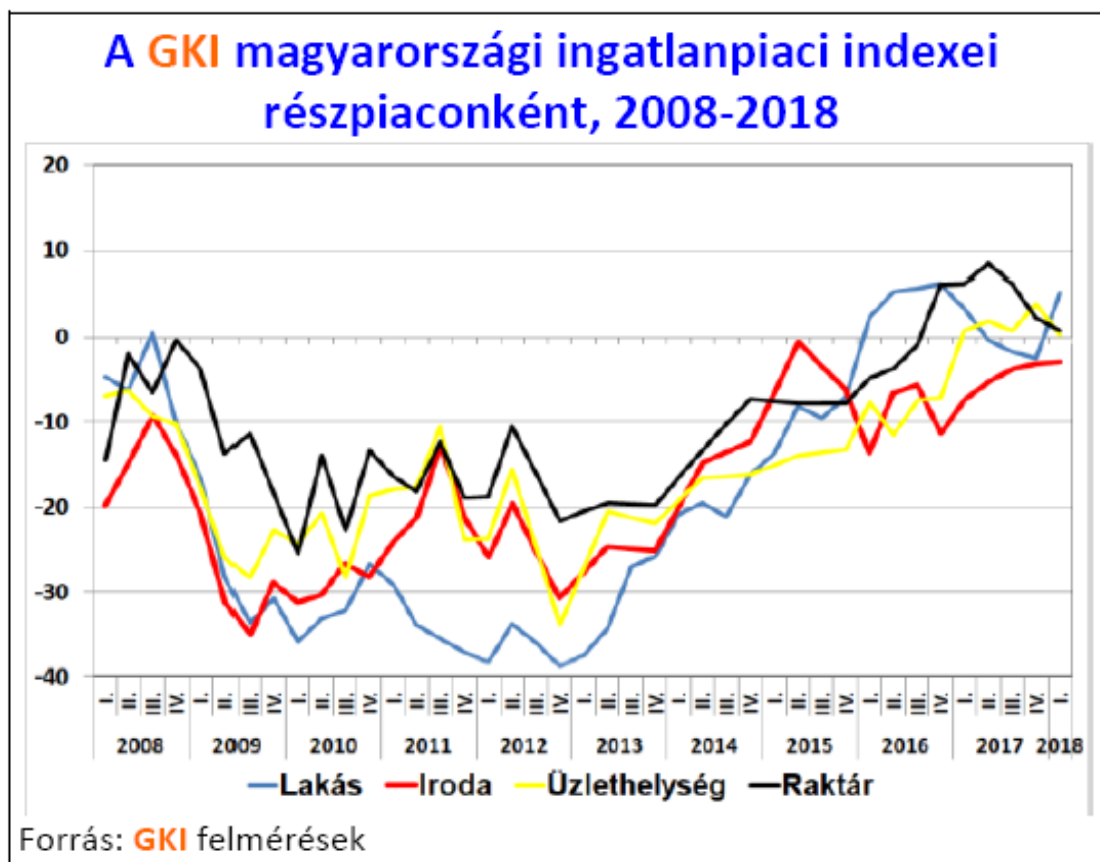
	Budapest	Kelet-Magyarország	Nyugat-Magyarország	Országos átlag
Használt lakás	2,7 (4,3)	4,3 (0,7)	4 (2,5)	3,7 (2,5)
Új lakás	4 (4)	5 (5)	2 (7)	3,7 (5)
Iroda	6 (6)	1 (2)	8 (5)	5 (5)
Üzlethelyiség	4 (4)	5 (1)	7 (5)	5,3 (3,3)
Raktár	2 (7)	0 (0)	2 (2)	1,3 (3)
Építési telek	2 (10)	5 (5)	2 (7)	3 (7,3)

Zárójelben az előző – 2017. októberi - felmérés adatai.

Forrás: **GKI** felmérések

A magyar piacon több, nagyobb kiskereskedelmi lánc is terjeszkedni szeretne, a dinamikus forgalom-bővülés pedig új szereplőket vonz a piacra. Ezt a szegmenset illető kilátások az elmúlt két évben enyhe hullámvázst mutattak, határozott tendencia nélkül. A jelen megkérdezés során az üzlethelyiség-piaci index a fővárosi agglomerációra vonatkozóan 3, az ország egészére vonatkozóan 4 ponttal csökkent az egy negyedévvvel ezelőttihez képest. Csaknem ugyan ekkora emelkedés volt regisztrálható a tavaly októberi felmérés alkalmával. A bérleti díjak esetében

Budapest lehet az élenjáró (+5%), de a vidéki körzetekben is lehet némi emelkedés (2-3%-os) – nyilván komoly területi különbségekkel.



5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározás során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték megállapítása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlant forgalmi értékének meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló ingatlanok ajánlati áraival vettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével kerekítve

40.900 eFt-ban, azaz negyvenmillió-kilencszázezer forintban

határoztam meg.

5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer meghatározásánál az ingatlan környezetében lévő hasonló adottságú irodahelyiségek kínálati bérleti díjait vettem figyelembe. Ezt követően az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentettem a kihasználtsággal, üzemeltetési és egyéb költségekkel, adókkal, így meghatározva a nettó éves bevételt. Ezt felhasználva a jövőben képződő bevételeket jelenértékre vetítve határozom meg a hozamszámításon alapuló forgalmi értéket, amelyet a mellékelt számítási táblázatok ismertetnek.

Ennek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel, kerekítve

39.300 eFt-ban, azaz harminckilencmillió- háromszázezer forintban

határoztam meg.

5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

A költségalapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A tárgyi ingatlan vonatkozásában ezt a módszert nem alkalmaztuk.

5.4. Összesítő adatok

Végző érték meghatározása:

Ingatlan értéke a köztér telekértéke nélkül:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	40,9 MFt	súly:	50%	20,5 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	39,3 MFt	súly:	50%	19,7 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **40,2 MFt**

A választott értékelési módszer indoklása: Az ingatlan reális értékét – tekintettel funkciójára és földrajzi elhelyezkedésére – legjobban a piaci és hozamszámításon alapuló érték reprezentálja, ezért az értékképzésnél a súlyozott átlagot vettük figyelembe.

Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira: Az elmúlt időszakban minimális kereslet és pozitív piaci árváltozás tapasztalható a Fővárosi üzleti ingatlanpiacon. Tekintettel az értékelt ingatlan funkciójára, földrajzi és településen belüli elhelyezkedésére a közeljövőben az ingatlan értékének stagnálása várható.

Jelen értékelés a korábban társaságunk által, 2017. március 28. fordulónappal készített értékbecslés felülvizsgálata. 2017. szeptember 7-én rendelkezésünkre bocsátott 32521/207

munkaszámú kitűzési vázrajz alapján a beépített terasz 32 m²-nyi területe közterületen helyezkedik el. Ennek megfelelően a forgalmi érték felülvizsgálata során figyelmen kívül hagytuk a beépített terasz ezen részét.

Az ingatlan forgalomképesége:

önállóan forgalomképes

6. MEGJEGYZÉSEK

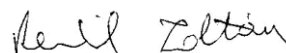
- 6.1. Az Értékelési Szakvélemény csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 6.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 360 napig érvényesek.
- 6.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 6.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- 6.5. Az Értékelési Szakvéleményben közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- 6.6. Az Értékelési Szakvélemény másolt Tulajdoni Lapot tartalmaz. Az Értékelési Szakvéleményben meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni Lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles Tulajdoni Lap bemutatásával együtt érvényes.

Budapest, 2018. május 15.

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003002



.....
Horváth András
ingatlanvagyon - értékelő



.....
Rendik Zoltán
ügyvezető igazgató
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

Ingatlan címe: 1143 Budapest, XIV. ker., Szobránc utca 18-22. lh:B. ajtó:1.

Helyrajzi szám: 32521/0/B/1

Tulajdoni lapon szereplő terület [m2]: 368

Értékelt tul. hányad: 1 / 1

Értékbecslés dátuma: 2018.05.15

TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
tároló	pinceszint	6,1	közepes	3	
tároló	pinceszint	23,7	közepes	3	
tároló	pinceszint	35,0	közepes	3	
előtér	pinceszint	2,7	közepes	3	
közlekedő	pinceszint	5,2	közepes	3	
kazánház	pinceszint	20,2	közepes	3	
tároló	pinceszint	1,1	közepes	3	
beépített terasz	földszint	39,7	közepes	2	
eladótér	földszint	136,9	közepes	1	
előtér	földszint	2,3	közepes	1	
raktár	földszint	16,3	közepes	1	
raktár	földszint	18,5	közepes	1	
raktár	földszint	4,6	közepes	1	
raktár	földszint	4,8	közepes	1	
iroda	földszint	10,0	közepes	1	
közlekedő	földszint	24,2	közepes	1	
tálaló	földszint	3,8	közepes	1	
közlekedő	földszint	4,3	közepes	1	
közlekedő	földszint	4,0	közepes	1	
iroda	földszint	4,4	közepes	1	
iroda	földszint	2,4	közepes	1	
iroda	földszint	5,1	közepes	1	
tároló	földszint	6,5	közepes	1	
előtér	földszint	1,3	közepes	1	
közlekedő	földszint	3,9	közepes	1	
öltöző	földszint	2,8	közepes	1	
tusoló	földszint	1,0	közepes	1	
wc	földszint	1,0	közepes	1	
wc	földszint	1,0	közepes	1	
iroda	földszint	6,1	közepes	1	
előtér	földszint	1,2	közepes	1	
raktár	földszint	1,1	közepes	1	
zuhanyzó	földszint	1,1	közepes	1	
előtér + 2 wc	földszint	3,0	közepes	1	
lépcsőlejáró	földszint	3,1	közepes	1	
Összesen:		407,8			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	redukáló tényező	redukált terület
		m ²		m ²
K=1	földszint	274,2	1,0	274,2
K=2	beépített terasz	39,7	0,1	4,0
K=3	pinceszint	93,9	0,4	37,6
K=4				
	összesen:	407,8		315,7

1143 Budapest, XIV. ker., Szobránc utca 18-22. lh:B. ajtó:1., 32521/0/B/1 hrsz.

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Budapest XIV. ker., Telepes utca	Budapest XIV. ker., Alsórákos	Budapest XIV. ker., Nagyzugló
Tagolása:	pince + fszt	3 szintes	többszintes	többszintes
Környezete:	városi lakó	városi lakó	városi lakó	városi lakó
Jelleg, funkció:	üzlet	üzlet, iroda, raktár	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Infrastrukturális adottságok (közútvégek, utak, kerítettség, stb.):	városi környezetben, jó infrastrukturális kapcsolatokkal és tömegközlekedéssel rendelkező területen	városi környezetben, jó infrastrukturális kapcsolatokkal és tömegközlekedéssel rendelkező területen	városi környezetben, nagyon jó infrastrukturális kapcsolatokkal és tömegközlekedéssel rendelkező területen	városi környezetben, jó infrastrukturális kapcsolatokkal és tömegközlekedéssel rendelkező területen
Építés éve:	1972	1970	1980	1960
Műszaki állapot:	közepes/felújítandó	jó állapot	jó állapot	jó állapotú
Megjegyzés:		szuterén szinten lévő közvetlen utcai bejáratos, üzlethelyiség, jelenleg iuroda, üzlet és raktárként is használt	földszinti, közvetlen utcai bejáratos, üvegportálás, irodai funkcióra is alkalmas üzlethelyiség	fszt-i, utcai bejáratos kereskedelmi tevékenységre is alkalmas, akadálymentesített, légkondicionált
Adat forrása:		ingatlan.com/25369617	ingatlan.com/21026978	ingatlan.com/26676299
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		37 500 000	38 000 000	37 415 000
telekméret (m ²)	0	0	0	0
redukált alapterület (m2)	315,7	142,0	135,0	129,0
fajlagos ár (Ft/m2)		264 085	281 481	290 039
kinálat/adásvétel		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2018. május	2018. május	2018. május
kinálat/adásvétel korrekciós tényező		0,80	0,80	0,80
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		211 268	225 185	232 031

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIAATT

településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	kedvezőbb
	1,00	1,00	0,95
telekméret	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	kisebb	kisebb	kisebb
	0,85	0,85	0,85
műszaki állapot	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,80	0,80	0,80
építési mód	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
építés éve	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
fűtési mód	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,90	0,90	0,90
felszereltség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alaprajzi kialakítás	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
	0,95	0,95	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	122 831	130 923	134 903
SÚLYOZÁS	33%	33%	34%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2)	315,70
helyszíni szemlén mért terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m2)	129 606
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	129 600
becsült érték (Ft)	40 914 461
becsült érték kerekítve (Ft)	40 900 000

1143 Budapest, XIV. ker., Szobránc utca 18-22. lh:B. ajtó:1., 32521/0/B/1 hrsz.

Építményes ingatlan értékelése - Bérleti díj összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingtalan címe:		Budapest XIV. ker., Vezér utca	Budapest XIV. ker., Mogyoródi út 171	Budapest XIV. ker., Gizella utca 18. fszt.2.
Tagolása:	pince + fszt	4 szintes	földszintes	többszintes
Környezete:	városi lakó	városi lakó	városi lakó	városi lakó
Jelleg, funkció:	üzlet	üzlet	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.):	városi környezetben, jó infrastrukturális kapcsolatokkal és tömegközlekedéssel rendelkező területen	városi környezetben, jó infrastrukturális kapcsolatokkal és tömegközlekedéssel rendelkező területen	városi környezetben, jó infrastrukturális kapcsolatokkal és tömegközlekedéssel rendelkező területen	városi környezetben, jó infrastrukturális kapcsolatokkal és tömegközlekedéssel rendelkező területen
Építés éve:	1972	1980	1970	2002
Műszaki állapot:	közepes/felújítandó	jó állapotú	átlagos állapotú	jó állapotú
Megjegyzés:		jó állapotú, többféle tevékenységre alkalmas utcai bejáratos üzlethelyiség	élelmélszer üzletként működő önálló, utcai bejáratos, üvegportálás üzlet	közvetlen utcai bejáratos üvegportálos üzlethelyiség
Adat forrása:		ingatlan.com/26648079	ingatlan.com/25969286	ingatlan.com/25968196
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		250 000	110 000	63 000
telekméret (m ²)	0	0	0	0
redukált alapterület (m2)	315,7	90,0	38,0	26,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		2 778	2 895	2 423
bérleti viszony típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/realizálás időpontja		2018. május	2018. május	2018. május
kinálat/realizálás korrekciós tényező		0,85	0,90	0,90
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		2 361	2 605	2 181

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
	1,00	1,00	1,10
telekméret	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	kisebb	kisebb	kisebb
	0,80	0,75	0,75
műszaki állapot	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,80	0,85	0,80
építési mód	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
építés éve	hasonló	hasonló	kedvezőbb
	1,00	1,00	0,90
felszereltség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
környezet forgalmassága	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
	1,00	1,00	1,10
épületen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

**ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS**

1 511	1 661	1 425
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2)	315,70
helyszíni szemlén mért terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	1 532
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	1 530
becsült bérleti díj (Ft/hó)	483 018
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)	483 000

HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

Ingatlan alapadatai I.

Ingatlan alapadatai I.								
Ingatlan címe:	1143 Budapest, XIV. ker., Szobránc utca 18-22. lh:B. ajtó:1.							
Tulajdonos:	Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata							
Helyrajzi szám:	32521/0/B/1		Ingatlan-nyilvántartási besorolása:			üzlethelyiség		
Teleknagyság [m²]:	0		Ingatlan jelenlegi funkciója:			üzlethelyiség		
Ingatlan alapadatai II.			Input adatok I.			Bevételek		
Helyiséglista	Összes építészeti nettó terület [m²]	Összes bérbeadható terület [m²] [nap] [szoba]	Bérleti díj		Bérleti szerződés lejárata [év]	Kihasz-náltság [%]	2018	
			[€/m²/hó]	[Ft/m²/hó]			Havi nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/hó]	Éves nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/év]
üzlethelyiség	316	316		1 532		80%	386 940 Ft	4 643 282 Ft
							0 Ft	0 Ft
							0 Ft	0 Ft
Osszesen:	316	316					386 940 Ft	4 643 282 Ft
Input adatok II.						Kiadások		
MNB aktuális deviza árfolyama						2018		
Vizsgált periódus hossza		5 év						
EURO HICP évi %		1,00%						
Diszkont tényező		9,00%		0,090				
Exit kamatláb		8,50%						
RENDSZERES KIADÁSOK						Havi kiadás [Ft/hó]	Éves kiadás [Ft/év]	
Behajtási veszteség		2,00%				7 739 Ft	92 866 Ft	
Fenntartási alap		2,50%				9 674 Ft	116 082 Ft	
Egyéb költség		2,50%				9 674 Ft	116 082 Ft	
Iparűzési adó						0 Ft	0 Ft	
Ingatlanadó		1560		Ft/m²/év		41 041 Ft	492 489 Ft	
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS						68 127 Ft	817 519 Ft	
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUITASSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE						Időszakos kiadás [Ft]	Annuitás [Ft/év]	
Atmeneti periódikus üresedés		2		havi bérleti díj		5	773 880 Ft	129 310 Ft
Beruházások		7 000		Ft/m²		5	2 209 886 Ft	369 255 Ft
Ingatlanügynöki díjak		1		havi bérleti díj		5	386 940 Ft	64 655 Ft
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN							563 220 Ft	
KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN							1 380 738 Ft	

HOZADÉKI ÉRTÉKELES

CASH-FLOW					
	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év
	2018	2019	2020	2021	2022
BEVÉTELEK A KIHASZNÁLTÁG FÜGGVÉNYÉBEN					
üzlethelyiség	4 643 282 Ft	4 689 714 Ft	4 736 612 Ft	4 783 978 Ft	4 831 818 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
ÖSSZES BEVÉTEL	4 643 282 Ft	4 689 714 Ft	4 736 612 Ft	4 783 978 Ft	4 831 818 Ft
RENDSZERES KIADÁSOK					
Behajtási veszteség miatti díjkiesés	92 866 Ft	93 794 Ft	94 732 Ft	95 680 Ft	96 636 Ft
Fenntartási alap	116 082 Ft	117 243 Ft	118 415 Ft	119 599 Ft	120 795 Ft
Bérbeadót terhelő egyéb költség	116 082 Ft	117 243 Ft	118 415 Ft	119 599 Ft	120 795 Ft
Bérbeadót terhelő iparűzési adó	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Bérbeadót terhelő ingatlanadó	492 489 Ft	497 414 Ft	502 388 Ft	507 412 Ft	512 486 Ft
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS	817 519 Ft	825 694 Ft	833 951 Ft	842 290 Ft	850 713 Ft
MŰKÖDÉSI BEVÉTEL	3 825 763 Ft	3 864 021 Ft	3 902 661 Ft	3 941 688 Ft	3 981 104 Ft
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE					
Átmeneti periódikus üresedés	0 Ft	129 310 Ft	129 310 Ft	129 310 Ft	129 310 Ft
Beruházások (beruházási-felújítási költség)	369 255 Ft	369 255 Ft	369 255 Ft	369 255 Ft	369 255 Ft
Ingyanlanügynöki díjak	0 Ft	64 655 Ft	64 655 Ft	64 655 Ft	64 655 Ft
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	369 255 Ft	563 220 Ft	563 220 Ft	563 220 Ft	563 220 Ft
CASH FLOW ADÓZÁS ELŐTT	3 456 508 Ft	3 300 801 Ft	3 339 441 Ft	3 378 468 Ft	3 417 885 Ft
JELENÉRTÉK SZÁMÍTÁS	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00
	0,91743	0,84168	0,77218	0,70843	0,64993
					11,765
	3 171 108 Ft	2 778 218 Ft	2 578 661 Ft	2 393 392 Ft	2 221 391 Ft
				maradvány:	26 134 007 Ft
Hozamszámításon alapuló érték:		39 300 000 Ft			

FÉNYKÉPMELLÉKLET I.

1143 Budapest, XIV. ker., Szobránc utca 18-22. lh:B. ajtó:1.; 32521/0/B/1 hrsz.



Egressy út



Szobránc utca



Egressy úti homlokzat



bejárat



eladótér



eladótér, bejárat

FÉNYKÉPMELLÉKLET II.

1143 Budapest, XIV. ker., Szobránc utca 18-22. lh:B. ajtó:1.; 32521/0/B/1 hrsz.



eladótér



eladótér, klima



eladótér



eladótér



eladótér



eladótér

FÉNYKÉPMELLÉKLET III.

1143 Budapest, XIV. ker., Szobránc utca 18-22. lh:B. ajtó:1.; 32521/0/B/1 hrsz.



raktár



raktár



raktár



raktár



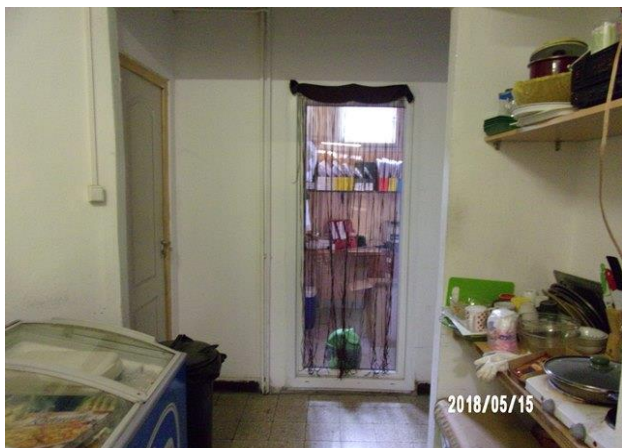
előtér-közlekedő



dohánybolt

FÉNYKÉPMELLÉKLET IV.

1143 Budapest, XIV. ker., Szobránc utca 18-22. lh:B. ajtó:1.; 32521/0/B/1 hrsz.



közlekedő

mosdó



öltöző-zuhanyzó

WC



iroda

iroda

FÉNYKÉPMELLÉKLET V.

1143 Budapest, XIV. ker., Szobránc utca 18-22. lh:B. ajtó:1.; 32521/0/B/1 hrsz.



udvari bejárat



pincszinti lejárát



pincszinti kazánház



pincszinti tárolók



pincszinti tároló



földszint, raktárjelyiség

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/155816/2018
2018.05.14

BUDAPEST XIV.KER.
Belterület 32521/0/B/1 helyrajzi szám

1143 BUDAPEST XIV.KER. Szobránc utca 18-22. lh:B. -. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"				
I.RÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	368	0 0	6660/100000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999919/1996/1996.07.09				
2. bejegyző határozat: 62865/1995/95.03.03				
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: 72130/2/1992/92.03.03				
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 72130/2/1992/92.03.03				
jogcím: eredeti felvétel 62865/1995/95.03.03 62865/1995/95.03.03				
jogállás: tulajdonos				
név: BUDAPEST ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA				
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. 1. § 72130/2/1992/92.03.03				
jogcím: eredeti felvétel 62865/1995/95.03.03 62865/1995/95.03.03				
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				

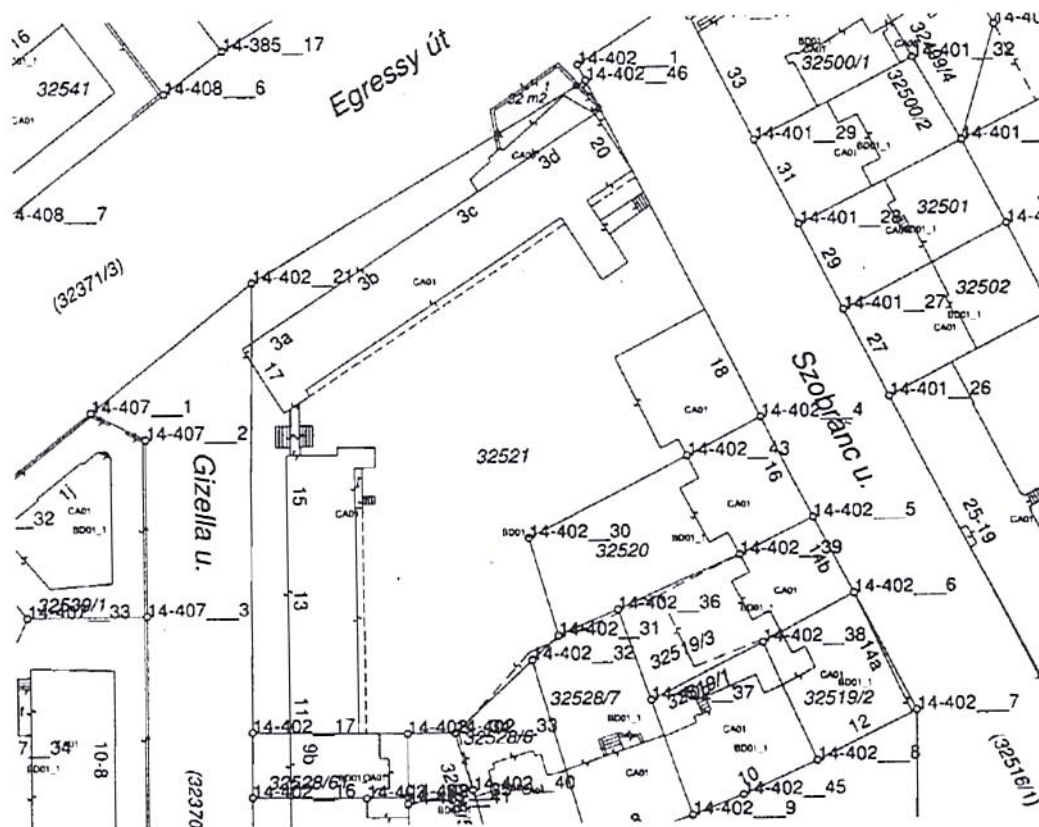
Geo-four Kft.
1104 Budapest, Dóczy J. u. 11.
Munkaszám: 32521/207

Budapest, XIV. ker.
belterület

Kitűzési vázrajz

a 32521 helyrajzi számú földrészlet kitűzéséről

Méretarány: 1:1000



Budapest, 2017. 06. 01.

Készítő:

Hortvath Norbert
földmérő ig. száma: 6485

GEO-FOUR Kft.
1104 Budapest, Dóczy J. u. 11.
Adószám: 11903574-2-42
Telefon: +36-20-9448-964

Minőséget tanúsító:

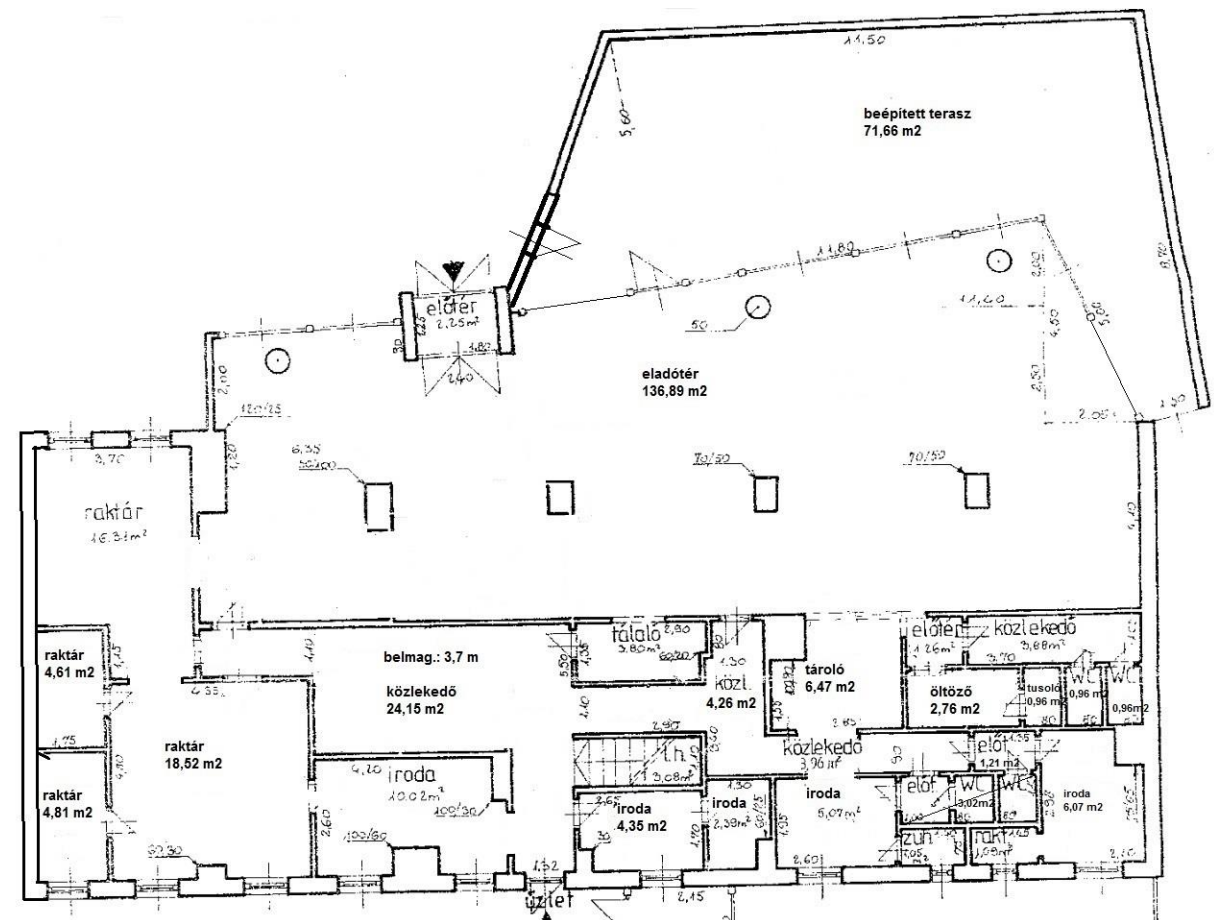
Portikné Szabó Zsuzsanna
Ing. rend. min. sz.: 470/1990 Földmérő szakmérnök, Igazságügyi szakértő
GD-T, GD-SZ; 7389/2007

Portikné Szabó Zsuzsanna
IRM: 470/1990
Kamarai tagság: 01-5443
GD-T, GD-SZ: 7389/2007
1116 Budapest, Kalotaszeg u. 11

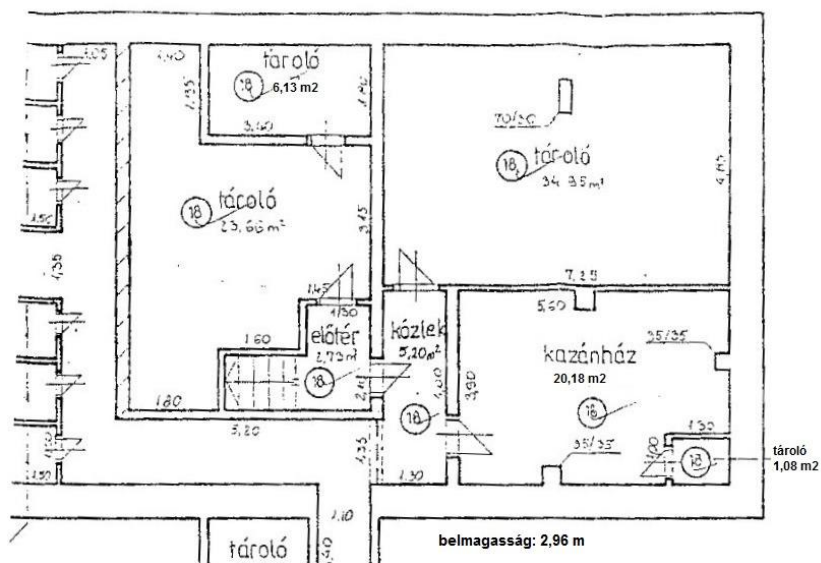
Alaprajzok

1143 Budapest, XIV. ker., Szobránc utca 18-22. lh:B. ajtó:1.; 32521/0/B/1 hrsz.

Földszint



Pinceszint



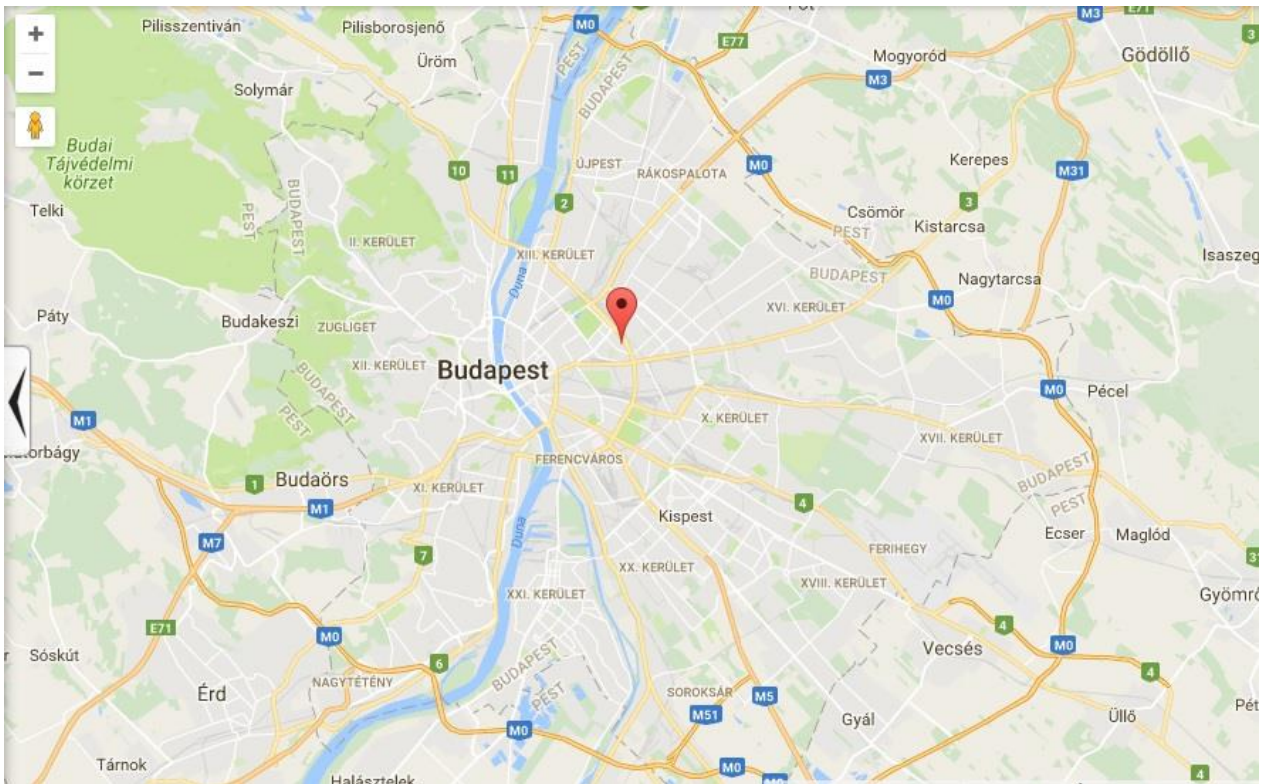
Térképmelléklet

1143 Budapest, XIV. ker., Szobránc utca 18-22. lh:B. ajtó:1.; 32521/0/B/1 hrsz.

Országon belüli elhelyezkedés



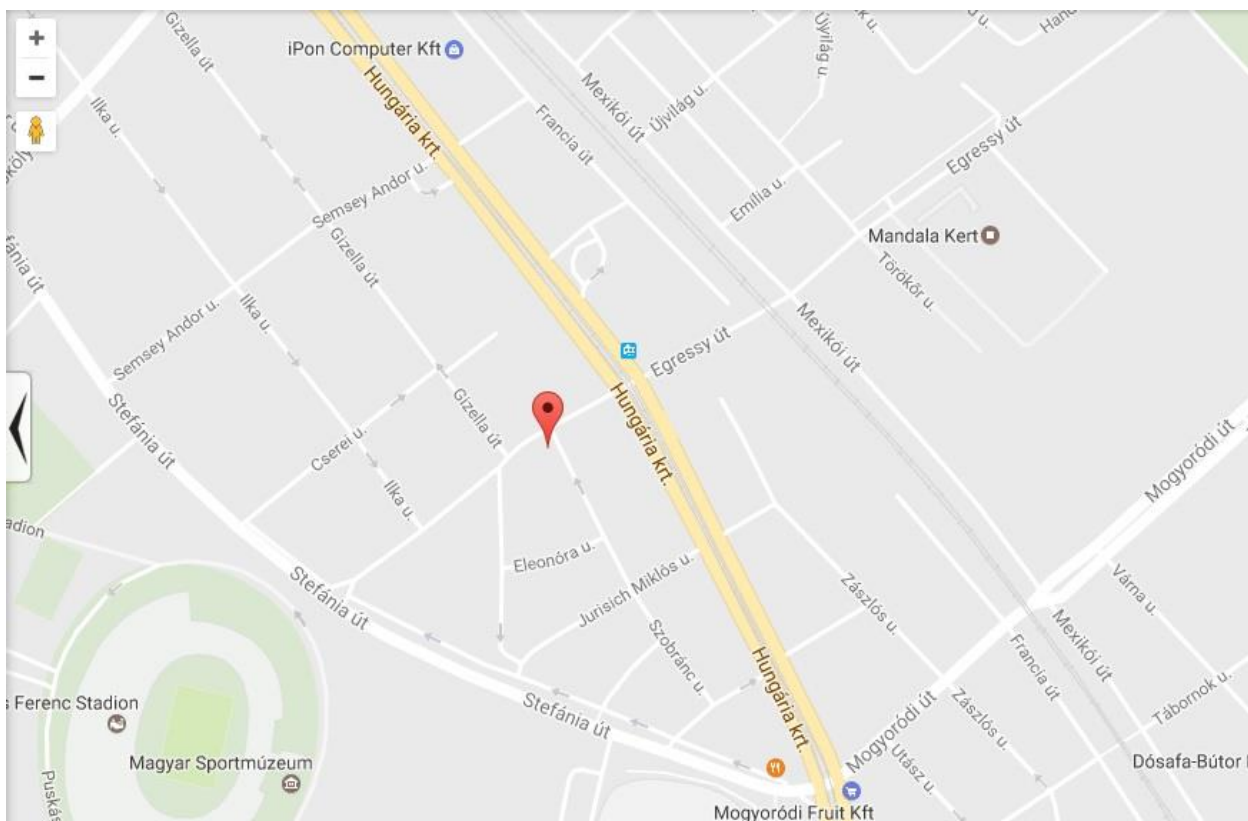
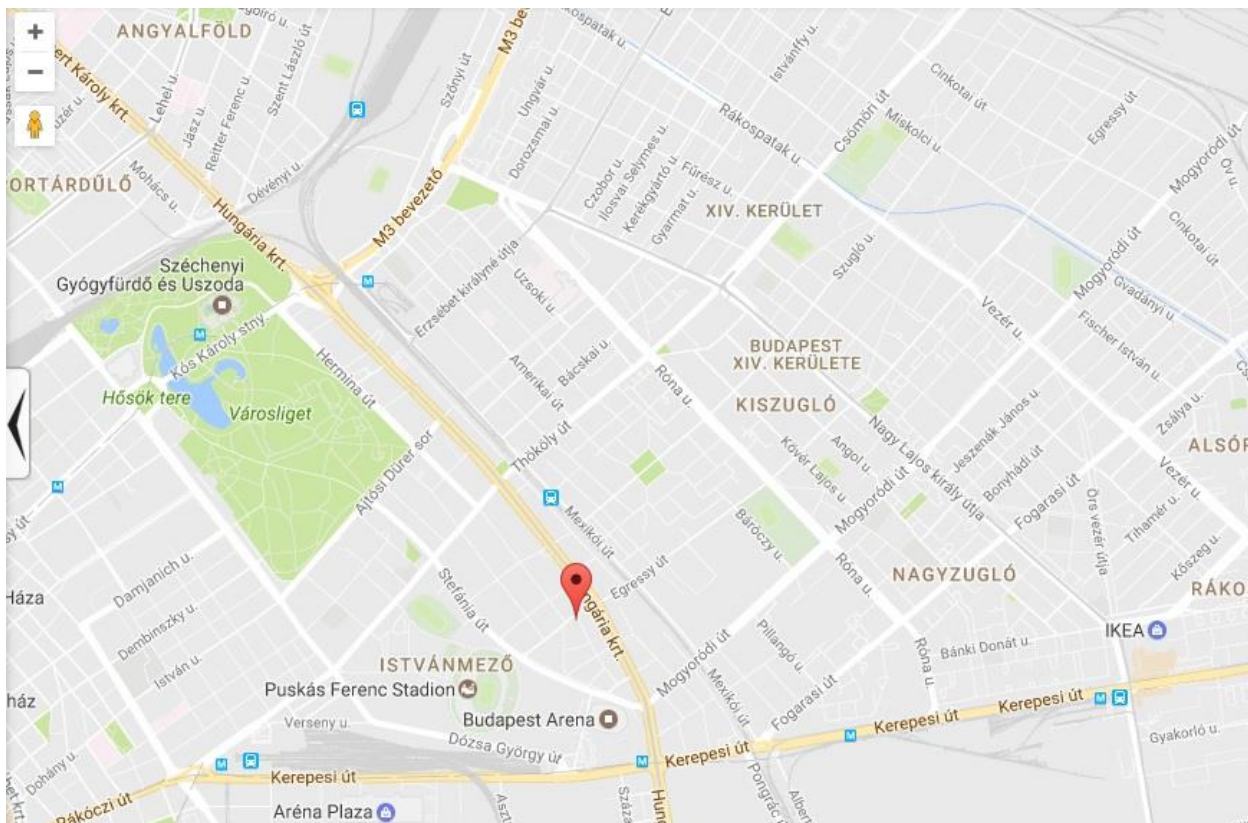
Településen belüli elhelyezkedés



Térképmelléklet

1143 Budapest, XIV. ker., Szobránc utca 18-22. lh:B. ajtó:1.; 32521/0/B/1 hrsz.

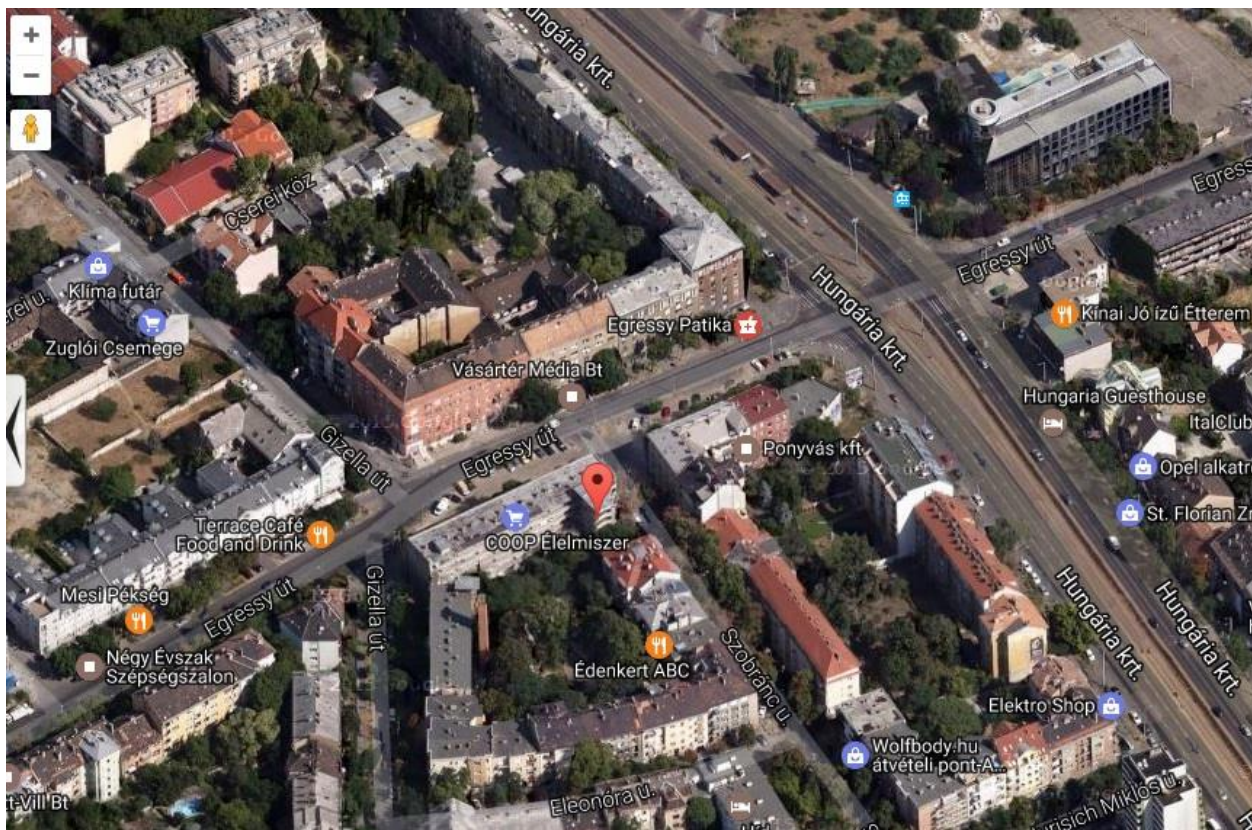
Kerületen belüli elhelyezkedés



Térképmelléklet

1143 Budapest, XIV. ker., Szobránc utca 18-22. lh:B. ajtó:1.; 32521/0/B/1 hrsz.

Műholdkép



Szabályozási terv részlet

