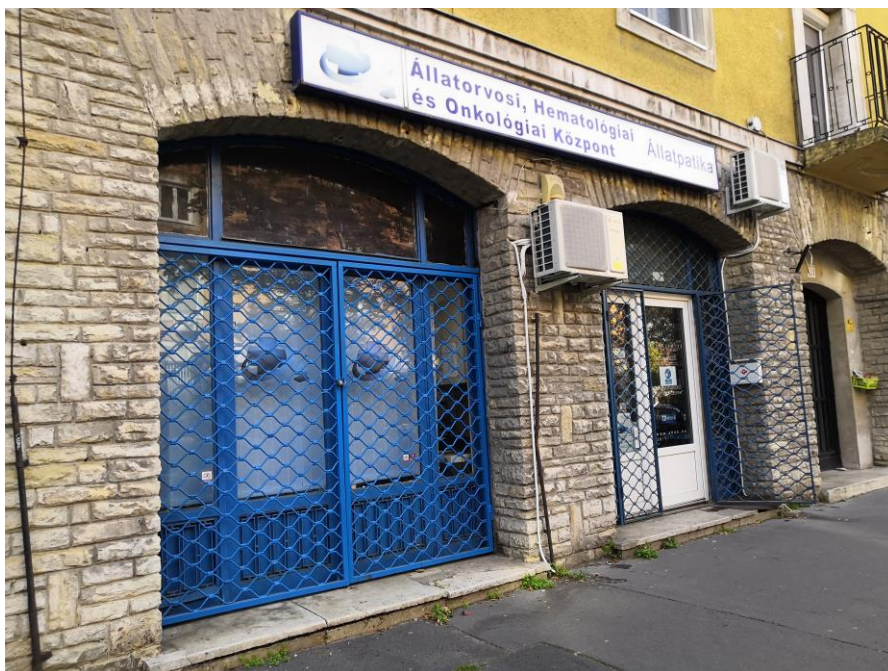


ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLMÉNY

5 8 5 2 / 2 0 2 0

| | |
|----------------------|--|
| Megbízó neve: | Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. |
| Tulajdonos neve: | Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata |
| Ingtatlan címe: | 1148 Budapest XIV. ker. Bolgárkerék utca 3. – ajtó: 1. |
| Természetbeni címe: | 1148 Budapest XIV. ker. Bolgárkertész utca 31. földszint 1. |
| Hrsz: | 31924/20/A/65 |
| Szakvélemény típusa: | Bérleti díj felülvizsgálat |



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. Bolgárkertész utca 31. földszint 1. |
| HRSZ: | 31924/20/A/65 |

| | |
|-------------------------|-------------------------------------|
| Ingatlan típusa: | Üzlethelyiség / állatorvosi klinika |
|-------------------------|-------------------------------------|

| | |
|--------------------------|--|
| Értékelés típusa: | Bérleti díj meghatározás, a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. részére |
|--------------------------|--|

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

| | |
|--|--------------------|
| Tulajdoni lap szerinti terület: | 190 m ² |
| Felmért alapterület: | 174 m ² |
| Redukált alapterület: | 160 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 | 60.000.000.- Ft |
| Hozamszámításon alapuló érték | |
| fő módszer | 32.900.000.- Ft |

| | |
|---|------------------------|
| Összesített forgalmi érték kerekítve | 46.500.000.- 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 **Negyvenhatmillió - ötszázezer Forint + ÁFA**

Összesített bérleti díj meghatározása - JELENLEGI ÁLLAPOTÁBAN:

| | | | | | |
|---------------------------|---------|----|-------|------|------------|
| Bérletidíj az ingatlanra: | 320 000 | Ft | súly: | 100% | 320 000 Ft |
|---------------------------|---------|----|-------|------|------------|

A vizsgált ingatlan havi (nettó) bérleti díja kerekítve = **320 000 Ft**

A szakértői jelentésben szereplő - 1148 Budapest XIV. ker. Bolgárkerék utca 3. – ajtó: 1.

31924/20/A/65 hrsz alatti 1/1-es ingatlan bérleti díját az Általános Feltételrendszerben

foglaltak szerint elvégezve 2020.10.11 -i fordulónapra 320 000 Ft/hó + ÁFA összegben, azaz

Háromszázhuszezer forint/hó + 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: 10701207-46711207-51103005

Vizsgálatunk tárgyát az ingatlan-nyilvántartás szerint 1148 Budapest XIV. ker. Bolgárkerék utca 3. – ajtó: 1., természetben a 1148 Budapest XIV. ker. Bolgárkertész utca 31. földszint 1. szám alatt elhelyezkedő 160 m² (redukált) alapterületű, utcai bejárattal rendelkező, földszinti+pincészínti üzlethelyiség képzí.

Az üzlethelyiség jelenleg állatklinikaként üzemel, bérlő által.

Tulajdoni lap szerinti alapterület 190 m², a természetben felmért alapterület összesen (pince+földszint) 174,6 m², a redukált alapterület 160 m². A redukált 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 mindentől 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. Bolgárkerék utca 3. – ajtó: 1.** alatt elhelyezkedő, **31924/20/A/65** 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
- ◆ költségalapú 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 végünk 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 módszert 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 érték-megállapító 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 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 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 vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az **ingatlan** becslést 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 becslést 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 becslést értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becslést 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 bérbeadó köteles a dolgot időlegesen a bérlő használatába adni, a bérlő pedig bért fizetni.

A bér nagyságát főszabályként a felek megállapodása határozza meg.

A bérelt 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 bérbeadó és a bérlő

A felek jogai és kötelezései

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

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

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

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

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

A bérlő legfontosabb kötelezése a bérlleti díj megfizetése. A bérlleti díjat a szerződésben kikötött időben, módon és összegben megfizetni. A bérlő nem, köteles a bérlleti díj fizetésére arra az időre, amíg nem tudja a bérelt dolgot használni, ha ez az ok a bérlőtől függetlenül keletkezett.

A bérfizetési kötelezettség megszegésének következményeként a bérbeadót megilleti az azonnali hatályú felmondás. Ez előtt azonban a bérbeadó köteles írásban felszólítani a bérlőt 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 bérbeadó viseli. A bérlő kérheti a dologra fordított költségei megtérítését.

A bérllet megszűnése

Bekövetkezik: a szerződésben kikötött idő elteltével

a szerződésben 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 bérlleti idő lejártá után a bérlő a dolgot tovább használja.

Ingtalan nyilvántartási adatok:

| | | |
|---|--|----------------------|
| 1148 Budapest XIV. ker. Bolgárkerék utca 3. – ajtó: 6. | | Belterület |
| Hrsz.: | | 31924/20/A/65 |
| <i>Társasház</i> | | |
| <i>Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.</i> | | |

I. rész.

| | |
|----------------------|--------------------------|
| Terület megnevezése: | üzlethelyiség |
| Nettó területe: | 190 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

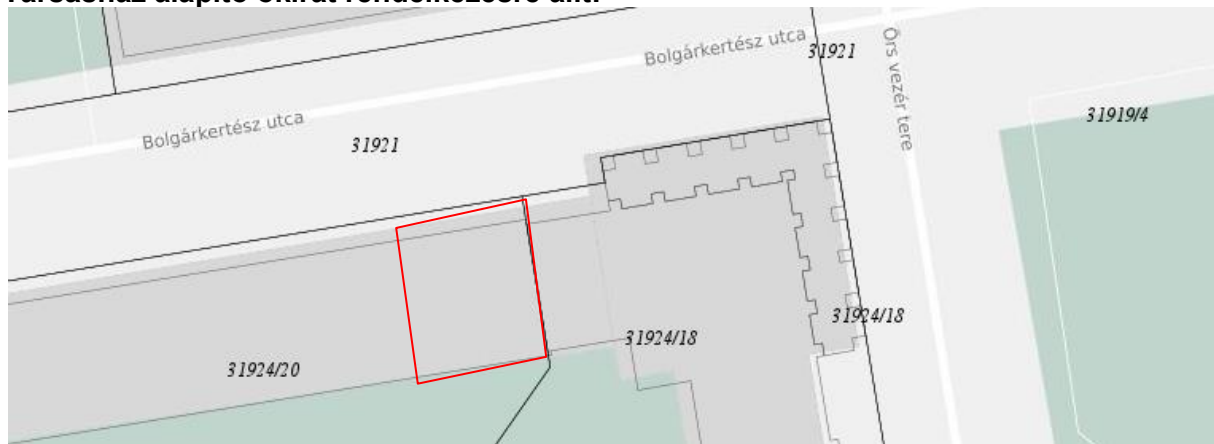
| |
|---------------------------------|
| Nem tartalmaz bejegyzést |
|---------------------------------|

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

A vizsgált ingatlan természetben a 1148 Budapest XIV. ker. Bolgárkertész utca 31. földszint 1. szám alatt található.


Az ingatlan beazonosítása a Megbízó tájékoztatása alapján történt.

Társasház alapító okirat rendelkezésre állt!



65. A Budapest Zuglói Önkormányzatot illeti a tervrajzon 65. számmal jelölt Ű-1. jelű üzlethelyiségből, kettő irodából, kettő raktárból, öltözőből, WC-ből, közlekedőből, lépcsőből és pincei raktárból, álló 190,10 m² kerekítve 190 m² alapterületű üzlethelyiség, valamint a közös tulajdonból 404/10.000 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: | Zártsorú beépítésű. |
| Jelenlegi hasznosítás: | Állatklinika |
| Parkolás: | Az épület előtt a közterületen, illetve a kapcsolódó utcákban megoldott (fizető övezet), átlagos parkolás, kevés parkolóhely. |
| 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: | Újszerű műanyag szerkezetű, hőszigetelt üvegezett bejárati ajtó és fém szerkezetű, gyenge állapotú ablakok, valamint kapcsolt gerébtokos fa ablakok, melyek hőszigetelő üvegezés nélkül készültek. Táblás fa beltéri ajtók. |
| Fűtés és használati melegvíz: | Távfűtőművek által biztosított fűtés. Villanybojler. |
| Helyiség tájolása: | A közterület és a belső udvar irányába tájolt. |
| Helyiségek: | A belső terek kialakítása a funkciónak megfelelő. |
| Megjegyzés: | A helyiségek mérete megfelelő, természetes fénnel ellátott. |
| Felépítmény belső leírása, állapota: | Jó/felújított műszaki és esztétika állapotban van, kerámia lapburkolat. Riasztós, klímás. Jelenlegi állapotát 2008-ban érte el. |

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 |
|------------------|------------|---------------|------------|---|---------|
| patika | földszint | 23,06 | greslap | 1 | jó |
| vizsgáló 1 | földszint | 8,24 | greslap | 1 | jó |
| vizsgáló 2 | földszint | 9,12 | greslap | 1 | jó |
| őrző | földszint | 4,75 | greslap | 1 | jó |
| őző | földszint | 4,75 | greslap | 1 | jó |
| UHG/Endo. | földszint | 4,86 | greslap | 1 | jó |
| műtő előkészítő | földszint | 4,34 | greslap | 1 | jó |
| műtő előkészítő | földszint | 12,89 | greslap | 1 | jó |
| közlekedő | földszint | 3,66 | greslap | 1 | jó |
| kórház | földszint | 13,17 | greslap | 1 | jó |
| közlekedő | földszint | 11,09 | greslap | 1 | jó |
| nagy labor | földszint | 13,65 | greslap | 1 | jó |
| kis labor | földszint | 11,04 | greslap | 1 | jó |
| teakonyha | földszint | 9,93 | greslap | 1 | jó |
| öltöző | földszint | 3,30 | greslap | 1 | jó |
| zuhanyzó/wc. | földszint | 3,24 | greslap | 1 | jó |
| mosdó | földszint | 2,95 | greslap | 1 | jó |
| wc | földszint | 1,36 | greslap | 1 | jó |
| folyosó | pinceszint | 8,25 | PVC | 2 | jó |
| röntgen | pinceszint | 9,60 | PVC | 2 | jó |
| raktár | pinceszint | 8,53 | PVC | 2 | jó |
| előhívó | pinceszint | 2,77 | PVC | 2 | jó |
| ÖSSZESEN: | | 174,6 | | | |

| | helyiségcsoport megnevezése | nettó terület | redukáló tényező | redukált terület |
|-----|--------------------------------|----------------|---------------------|------------------|
| | | m ² | | m ² |
| K=1 | üzlethelyiség | 145,4 | 1,00 | 145,4 |
| K=2 | pinceszint | 29,2 | 0,50 | 14,6 |
| | összesen: | 174,6 | | 160 |

Tulajdoni lap szerinti alapterület 190 m², a természetben felmért alapterület összesen (pince+földszint) 174,6 m², a redukált alapterület 160 m². A redukált 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, éttermek), de más szegmensekben is sorra jelzik a bérlők, hogy kedvezményeket kérnek a kieső forgalom miatt. Az éttermek 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 elhárulása 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 |

4.4.13. A kiskereskedelmi üzletek forgalma üzlet típusonként

(millió forint)

| Üzlet típus | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Élelmiszer jellegű vegyes | 3 429 624 | 3 619 192 | 3 897 728 | 4 198 997 |
| Élelmiszer, ital, dohányáru ^b | 1 038 915 | 1 116 438 | 1 193 944 | 1 330 920 |
| Élelmiszer és élelmiszer jellegű vegyes összesen | 4 468 539 | 4 735 630 | 5 091 672 | 5 529 917 |
| Íparcikk jellegű vegyes | 314 423 | 356 471 | 431 897 | 501 502 |
| Textil, ruházati és lábbeli | 618 764 | 674 332 | 701 798 | 744 258 |
| Bútor, műszakcikk | 899 764 | 944 730 | 1 015 661 | 1 082 339 |
| Könyv, újság, papíráru | 98 195 | 97 693 | 100 110 | 100 736 |
| Számítástechnika és egyéb iparcikk | 580 257 | 609 639 | 656 505 | 687 781 |
| Könyv, számítástechnika és egyéb iparcikk | 678 452 | 707 332 | 756 615 | 788 517 |
| Gyógyszer, gyógyászati termék | 399 697 | 432 119 | 459 091 | 490 264 |
| Illatszer | 235 065 | 260 331 | 285 220 | 308 186 |
| Gyógyszer, gyógyászati termék és illatszer | 634 762 | 692 450 | 744 311 | 798 450 |
| Használatcikk | 41 023 | 43 650 | 44 960 | 46 236 |
| Csomagküldő és internet | 308 393 | 408 469 | 543 209 | 759 664 |
| Nem élelmiszertermék jellegű összesen | 3 495 581 | 3 827 434 | 4 238 451 | 4 720 966 |
| Összesen üzemanyag-forgalom nélkül | 7 964 120 | 8 563 064 | 9 330 123 | 10 250 883 |
| Gépjármű-üzemanyag forgalom | 1 437 557 | 1 639 894 | 1 897 004 | 2 019 234 |
| Mindösszesen | 9 401 677 | 10 202 958 | 11 227 127 | 12 270 117 |
| Gépjármű és járműalkatrész forgalom | 582 297 | 570 479 | 630 168 | 745 980 |

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 elengedését, vagy legalább csökkentését 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 klinika és patika. Ideális hasznosítási forma.

Alternatív használat:

Alternatív hasznosítási lehetősége, elhelyezkedéséből adódóan több féle 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 erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából. Az erősségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legkritkább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

| ERŐSSÉGEK (STRENGTHS) | GYENGESÉGEK (WEAKNESSES) |
|------------------------------------|---|
| Utcai bejárat Állapot | Átlagos gyalogos forgalom |
| 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 | 5,63 |
| Diszkont ráta | 9,00% |
| Tőkésítési ráta | 8,50% |

Alap feltételezések - FELÚJÍTOTT ÁLLAPOT:

| | |
|---|------------|
| Értékbecslés időpontja | 2020.10.11 |
| Éves növekedési ütem - EUSTAT | 1,00% |
| EURO/Ft valutaárfolyam az értékbecslés napján | 356,82 |
| Bérleti díj üzlet/iroda | 5,94 |
| Diszkont ráta | 9,00% |
| Tőkésítési ráta | 8,50% |

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, rendeltetészerű 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 árát. 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 árát.

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 |
|--------------------------------------|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| Ingatlan címe: | 1148 Budapest XIV. ker. Bolgárkerék utca 3. – ajtó: 1. | XIV. Bp., Bosnyák u. | XIV. Bp., Egressy út | XIV. Bp., Nagy Lajos király útja |
| Felépítmény tagolása: | földszint (+pince) | földszint | földszint | földszint |
| Jelleg, funkció: | üzlethelyiség | üzlethelyiség | üzlethelyiség | üzlethelyiség |
| Építés éve: | 1956 | 2011 | 1985 | 1960 |
| Adat forrása: | | ingatlan.com | ingatlan.com | ingatlan.com |
| Adat azonosítója: | | 29722160 | 31474989 | 31279129 |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK | | | | |
| kínálati/adásvételi ár (Ft) | | 43 307 087 | 57 874 016 | 53 543 307 |
| redukált alapterület (m2) | 160 | 81 | 110 | 90 |
| fajlagos ár (Ft/m2) | | 534 655 | 526 127 | 594 926 |
| 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 | 473 515 | 535 433 |

| ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT | | | | |
|--|-----------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| alapterület (m2) | 160 redukált | kisebb 0,97 | kisebb 0,98 | kisebb 0,97 |
| <i>műszaki állapot</i> | <i>jó</i> | <i>kedvezőbb</i> 0,95 | <i>hasonló</i> 1,00 | <i>kedvezőbb</i> 0,90 |
| emeleti fekvés | földszint (+pince) | kedvezőbb 0,95 | kedvezőbb 0,95 | kedvezőbb 0,95 |
| építés éve | 1956 | 2011 0,95 | 1985 1,00 | 1960 1,00 |
| jogi jelleg | társasházi albetét | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| fűtési mód | táv hő | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| településen belüli elhelyezkedés | Bolgárkertész u. | kedvezőbb 0,95 | kedvezőbb 0,95 | kedvezőbb 0,95 |
| gyalogos forgalom | átlagos | kedvezőbb 0,95 | kedvezőbb 0,95 | kedvezőbb 0,95 |
| hasznosíthatóság | üzlet/iroda/egyéb | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| ÖSSZE-HASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE | | 345 692 | 393 022 | 386 588 |
| Összes korrekció | | -28% | -17% | -28% |
| SÚLYOZÁS | | 34% | 33% | 33% |
| számítás alapját képező terület (m2) | 160 | | | |
| fajlagos átlagár (Ft/m2) | 374 806 | | | |
| becsült érték (Ft) | 59 959 658 | | | |
| Becsült érték kerekítve (Ft) | 60 000 000 | | | |

Tekintettel a COVID járvány okozta gazdasági recesszió jelentősen kihat a kiskereskedelmi üzlethelyiségek bérleti piacára. A kiszámíthatatlan bérleti piaci viszonyok (üzletek tömeges visszaadása, kiskereskedelem gyökeres átalakulása, forgalom jelentős visszaesése) miatt markánsabb kínálati korrekciók használatát is elfogadhatónak vélünk szakmailag.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel – FELÚJÍTOTT ÁLLAPOTBAN

| Összehasonlítás szempontjai | Értékelendő | Össze- hasonlító - 1 | Össze- hasonlító - 2 | Össze- hasonlító - 3 |
|--|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| Ingotlan címe: | 1148 Budapest XIV. ker. Bolgárkerék utca 3. – ajtó: 1. | XIV. Bp., Bosnyák u. | XIV. Bp., Egressy út | XIV. Bp., Nagy Lajos király útja |
| Felépítmény tagolása: | földszint (pince) | földszint | földszint | földszint |
| Jelleg, funkció: | üzlethelyiség | üzlethelyiség | üzlethelyiség | üzlethelyiség |
| Építés éve: | 1956 | 2011 | 1985 | 1960 |
| Adat forrása: | | ingatlan.com | ingatlan.com | ingatlan.com |
| Adat azonosítója: | | 29722160 | 31474989 | 31279129 |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK | | | | |
| kínálati/adásvételi ár (Ft) | | 43 307 087 | 57 874 016 | 53 543 307 |
| redukált alapterület (m ²) | 160 | 81 | 110 | 90 |
| fajlagos ár (Ft/m ²) | | 534 655 | 526 127 | 594 926 |
| 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/m ²) | | 481 190 | 473 515 | 535 433 |

| ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT | | | | |
|--|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| alapterület (m ²) | 160 redukált | kisebb 0,97 | kisebb 0,98 | kisebb 0,97 |
| műszaki állapot | jó esztétikai felújítás | kedvezőbb 0,95 | hasonló 1,00 | kedvezőbb 0,95 |
| emeleti fekvés | földszint (+pince) | kedvezőbb 0,95 | kedvezőbb 0,95 | kedvezőbb 0,95 |
| építés éve | 1956 | 2011 0,95 | 1985 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. | kedvezőbb 0,95 | kedvezőbb 0,95 | kedvezőbb 0,95 |
| gyalogos forgalom | átlagos | kedvezőbb 0,95 | kedvezőbb 0,95 | kedvezőbb 0,95 |
| hasznosíthatóság | üzlet/iroda/egyéb | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE | | 345 692 | 393 022 | 413 360 |
| Összes korrekció | | -28% | -17% | -23% |
| SÚLYOZÁS | | 34% | 33% | 33% |
| számítás alapját képező terület (m ²) | 160 | | | |
| fajlagos átlagár (Ft/m ²) | 383 641 | | | |
| becsült érték (Ft) | 61 372 981 | | | |
| Becsült érték kerekítve (Ft) | 61 400 000 | | | |

A 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben meghatározottak szerint az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Jelen esetben az összehasonlító adatok értékmódosító tényezőnek hatása a 30%-t meghaladja, mely az ingatlan rossz műszaki állapota, nem ideális fekvése miatt adódott.

Hozamszámításon alapuló érték becslése:

Vizsgált ingatlan jelenleg bérlő által felújított és hasznosított állatorvosi klinika és patika. 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 szakajtók 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) **5,63 €/m²/hó**;
- a kihasználtság tényezőt a 0. évben 70%-on vesszük figyelembe, majd növekedést feltételeztünk.

Bérbeadás költségei:

- a bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel élünk, 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 1200 Ft/nm összegben vesszük föl;
- a bérbeadót terheli a tűz- és elemi kár biztosítás díja, ami más ingatlanok tényadatai alapján a becsült működési bevétel 1,5 %-ban vesszük föl;
- a területben fizetendő építményadó mértéke 1650 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.

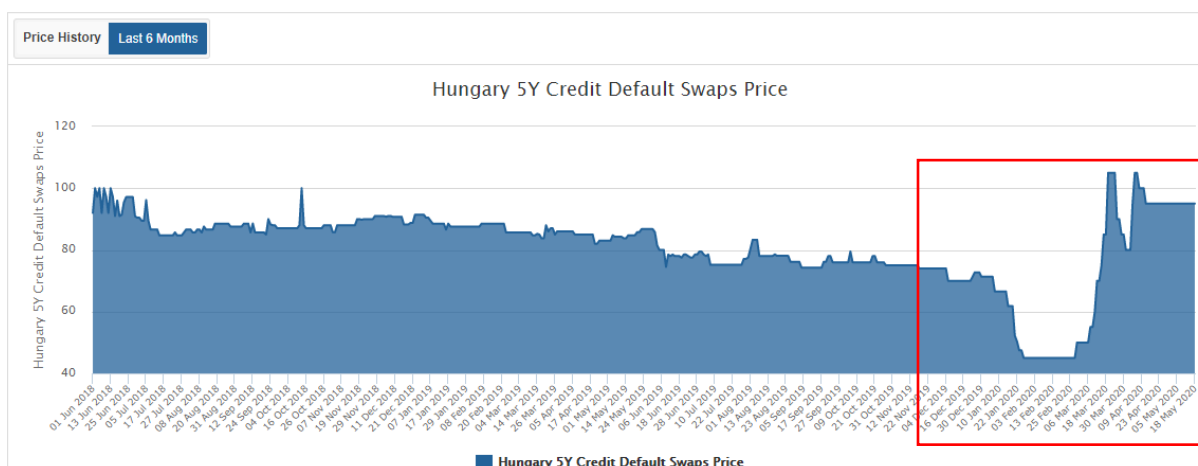
| | minimum | maximum |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Kockázatmentes megtérülés | 2,00% | 2,00% |
| Ország kockázati felár | 1,00% | 1,00% |
| Szektorkockázati ráta | 1,00% | 5,00% |
| Vállalkozás specifikus kockázati ráta | 1,00% | 5,00% |
| Összesen | 5,00% | 13,00%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

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 8,5 %-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 |
|---|--|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Ingtatlan címe: | 1148 Budapest XIV. ker. Bolgárkerék utca 3. – ajtó: 1. | Budapest XIV. ker. Thököly út | Budapest XIV. ker. Bosnyák u. | Budapest XIV. ker. Kövér Lajos u. |
| Emeleti elhelyezkedése: | földszint | földszint | földszint | földszint |
| Jelleg, funkció: | üzlethelyiség | üzlethelyiség | üzlethelyiség | üzlethelyiség |
| Adat forrása: | | ingatlan.com | ingatlan.com | ingatlan.com |
| Adat azonosítója: | | 31665924 | 31635143 | 31517576 |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK | | | | |
| bérleti díj (Ft/hó) | | 275 591 | 210 000 | 275 591 |
| redukált alapterület (m2) | 145 | 90 | 95 | 106 |
| fajlagos ár (Ft/m2/hó) | | 3 062 | 2 211 | 2 600 |
| 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) | | 2 603 | 1 879 | 2 210 |

| ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT | | | | |
|--|--------------------------|---|-------------------------------|------------------------|
| kerületen belüli elhelyezkedés | Bolgárkertész u. | kedvezőbb 0,85 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| alapterület | 145 m2 csak földszint | kisebb 0,95 | kisebb 0,95 | kisebb 0,95 |
| <i>műszaki állapot</i> | <i>jó</i> | <i>hasonló</i> 1,00 | <i>kedvezőtlenebb</i> 1,05 | <i>hasonló</i> 1,00 |
| bejárat | utcai | 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 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| hasznosíthatóság | klinika/üzlet | kedvezőbb 0,95 | kedvezőtlenebb 1,05 | hasonló 1,00 |
| ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE | | 1 952 | 1 973 | 2 099 |
| Összes korrekció | | -25% | 5% | -5% |
| SÚLYOZÁS | | 33% | 33% | 34% |
| számítás alapját képező terület (m2) | 145,40 | | | |
| fajlagos átlagár (Ft/m2/hó) | 2 009 | | | |
| BÉRLETI DÍJ ÖSSZESÍTÉS | | | | |
| INGATLANC SOPORT | ALAPTERÜLET (m2) | BÉRLETI DÍJ EGYSÉG (EUR/m2/hó) | BÉRLETI DÍJ EGYSÉG (Ft/m2/hó) | BÉRLETI DÍJ (Ft/hó) |
| <i>üzlethelyiség</i> | 145 | 5,63 | 2 009 | 292 116 |
| <i>pincszint</i> | 29 | 2,82 | 1 005 | 29 282 |
| <i>becsült bérleti díj (Ft/hó)</i> | 321 398 | <i>Teljes ingatlan havi nettó bérleti díja kerekítve összesítve (alapterületi redukciókat figyelembevéve)</i> | | |
| becsült bérleti díj (Ft/hó) | 320 000 | | | |

Tekintettel a COVID járvány okozta gazdasági recesszió jelentősen kihát a kiskereskedelmi üzlethelyiségek bérleti piacára. A kiszámíthatatlan bérleti piaci viszonyok (üzletek tömeges visszaadása, kiskereskedelem gyökeres átalakulása, forgalom jelentős visszaesése) miatt markánsabb kínálati korrekciók használatát is elfogadhatónak vélünk szakmailag.

Piaci bérleti adatok – Iroda/üzlet – FELÚJÍTOTT ÁLLAPOT

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.

A felújítást követően a bérleti díj kalkulálásához alkalmazott összehasonlító műszaki állapot korrekciók változásával a lehetséges bérleti díj is némileg növekszik.

| Összehasonlítás szempontjai | Értékelendő | Össze- hasonlító - 1 | Össze- hasonlító - 2 | Össze- hasonlító - 3 |
|---|--|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Ingtatlan címe: | 1148 Budapest XIV. ker. Bolgárkerék utca 3. – ajtó: 1. | Budapest XIV. ker. Thököly út | Budapest XIV. ker. Bosnyák u. | Budapest XIV. ker. Kövér Lajos u. |
| Emeleti elhelyezkedése: | földszint | földszint | földszint | földszint |
| Jelleg, funkció: | üzlethelyiség | üzlethelyiség | üzlethelyiség | üzlethelyiség |
| Adat forrása: | | ingatlan.com | ingatlan.com | ingatlan.com |
| Adat azonosítója: | | 31665924 | 31635143 | 31517576 |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK | | | | |
| bérleti díj (Ft/hó) | | 275 591 | 210 000 | 275 591 |
| redukált alapterület (m2) | 145 | 90 | 95 | 106 |
| fajlagos ár (Ft/m2/hó) | | 3 062 | 2 211 | 2 600 |
| 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) | | 2 603 | 1 879 | 2 210 |

| ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT | | | | |
|--|----------------------------|--|-------------------------------|------------------------|
| kerületen belüli elhelyezkedés | Bolgárkertész u. | kedvezőbb 0,85 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| alapterület | 145 m2 csak földszint | kisebb 0,95 | kisebb 0,95 | kisebb 0,95 |
| műszaki állapot | jó esztétikai felújítás | kedvezőtlenebb 1,05 | kedvezőtlenebb 1,10 | kedvezőtlenebb 1,05 |
| bejárat | utcai | 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 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| hasznosíthatóság | klinika/üzlet | kedvezőbb 0,95 | kedvezőtlenebb 1,05 | hasonló 1,00 |
| ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE | | 2 082 | 2 067 | 2 210 |
| Összes korrekció | | -20% | 10% | 0% |
| SÚLYOZÁS | | 33% | 33% | 34% |
| számítás alapját képező terület (m2) | 145,40 | | | |
| fajlagos átlagár (Ft/m2/hó) | 2 121 | | | |
| BÉRLETI DÍJ ÖSSZESÍTÉS | | | | |
| INGATLANCSOPORT | ALAPTERÜLET (m2) | BÉRLETI DÍJ EGYSÉG (EUR/m2/hó) | BÉRLETI DÍJ EGYSÉG (Ft/m2/hó) | BÉRLETI DÍJ (Ft/hó) |
| üzlethelyiség | 145 | 5,94 | 2 121 | 308 331 |
| pinceszint | 29 | 2,97 | 1 060 | 30 907 |
| becsült bérleti díj (Ft/hó) | 339 238 | <i>Teljes ingatlan havi nettó bérleti díja kerekítve összeítve (alapterületi redukciókat figyelembevéve)</i> | | |
| becsült bérleti díj (Ft/hó) | 340 000 | | | |

A 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben meghatározottak szerint az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Jelen esetben az összehasonlító adatok értékmódosító tényezőnek hatása a 30%-t meghaladja, mely az ingatlan rossz műszaki állapota, nem ideális fekvése miatt adódott.

| HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE - JELENLEGI ÁLLAPOTÁBAN | | | | | | | | | | | | |
|---|---------------------|--------------------|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--|----------------------|--|
| 357 Ft/c - MNB - napi középárf. Alapterület: 175 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 % | | | | | | | | | | | | |
| 1,00% | | | | | | | | | | | | |
| PGI I=Potenciális bevétel | | | | | | | | | | | | |
| euró/év | | | | | | | | | | | | |
| földszint | €m ² /hó | m ² | szorzódás szerint | | | | | | | | | |
| földszint | 5,63 | 145 m ² | piáci | 9 824 € | 9 825 € | 9 826 € | 9 827 € | 9 828 € | 9 829 € | | | |
| kihasználtság: | | | | 70% | 80% | 85% | 85% | 90% | 95% | | | |
| pince | €m ² /hó | m ² | szorzódás szerint | | | | | | | | | |
| kihasználtság: | 2,82 | 29 m ² | piáci | 985 € | 985 € | 985 € | 985 € | 985 € | 985 € | | | |
| | | | | 70% | 80% | 85% | 85% | 90% | 95% | | | |
| ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET: | | | | | | | | | | | | |
| 175 m ² | | | | | | | | | | | | |
| Összes bérleti bevétel | euró/év | | | | | | | | | | | |
| kihasználatlanságból adódó veszteség | | | | | | | | | | | | |
| Működési és behajtási veszteség | 3% Ft/év | | | | | | | | | | | |
| Összes tervezhető bevétel | euró/év | | | | | | | | | | | |
| | | | | 10 809 | 10 810 | 10 811 | 10 812 | 10 813 | 10 814 | | | |
| | | | | 3 243 | 2 162 | 1 671 | 1 622 | 1 081 | 1 081 | | | |
| | | | | 324 | 324 | 324 | 324 | 324 | 324 | | | |
| | | | | 7 242 | 8 324 | 8 816 | 8 866 | 9 407 | 9 407 | | | |
| Összes működési bevétel | Ft/év | | | | | | | | | | | |
| | | | | 2 584 043 | 2 970 018 | 3 145 620 | 3 163 509 | 3 356 741 | 3 550 012 | | | |
| B. KIADÁSOK | | | | | | | | | | | | |
| Fejlesztési alap (az üzemeltetési díjon felül) | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 209 460 | 209 481 | 209 502 | 209 523 | 209 544 | 209 565 | | | |
| Menedzsment díja | Működési bevétel | 0,5%-a | | 12 920 | 14 850 | 15 728 | 15 818 | 16 784 | 17 750 | | | |
| Tulajdonos fenntartási költésége (az üzemeltetési bevétel) | Működési bevétel | 1,0%-a | | 25 840 | 25 843 | 25 846 | 25 848 | 25 851 | 25 853 | | | |
| Ingatlanadó | Alapterület x | 1 650 Ft | | 288 008 | 288 008 | 288 008 | 288 008 | 288 008 | 288 008 | | | |
| Épületbiztosítás, egyéb ktsq. | Működési bevétel | 1,6%-a | | 41 345 | 47 520 | 50 330 | 50 616 | 53 708 | 56 800 | | | |
| Összes kiadás | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 577 573 | 585 702 | 589 413 | 589 812 | 593 894 | 597 976 | | | |
| ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B) | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 2 006 470 | 2 384 316 | 2 556 207 | 2 573 697 | 2 762 848 | 2 952 037 | | | |
| Diszkonttényező | r = | 9,00% | | 1,0000 | 0,9174 | 0,8417 | 0,7722 | 0,7084 | 0,6499 | | | |
| ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV) | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 2 006 470 | 2 187 446 | 2 151 508 | 1 987 366 | 1 957 271 | | | | |
| EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE | Tókéstitési ráta | 8,50% | | | | | | | 22572014 | | | |
| (önök)járadék / tókéstitési ráta) * diszkonttényező | | | | | | | | | | | | |
| INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE | | | | | | | | | | | | |
| FAJLAGOS ÉRTÉK (Ft/m ²) - bérbeadható területre | 188 485 | | | | | | | | | | | |
| FAJLAGOS ÉRTÉK (Ft/m ²) - teljes területre | 188 485 | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | 32 900 000 Ft | |

| HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE - FELÚJÍTOTT ÁLLAPOTÁBAN | | | | | | | | | | | |
|---|---------------------|--------------------|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 357 Ft/év - MNB - napi középár. Alapterület: 175 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 1=Potenciális bevétel | euró/év | | | | | | | | | | |
| földszint | €m ² /hó | m ² | szorzódás szerint | | | | | | | | |
| földszint | 5,94 | 145 | piaci | 10 369 € | 10 370 € | 10 371 € | 10 372 € | 10 373 € | 10 374 € | 10 374 € | 95% |
| kihasználtság: | | | | 75% | 80% | 85% | 85% | 90% | 90% | 90% | 95% |
| pince | €m ² /hó | m ² | szorzódás szerint | | | | | | | | |
| kihasználtság: | 2,97 | 29 | piaci | 1 039 € | 1 040 € | 1 040 € | 1 040 € | 1 040 € | 1 040 € | 1 040 € | 95% |
| | | | | 75% | 80% | 80% | 85% | 90% | 90% | 90% | 95% |
| ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET: | | | | | | | | | | | |
| | | 175 m ² | | | | | | | | | |
| Összes bérleti bevétel | euró/év | 11 409 | 11 410 | 11 411 | 11 412 | 11 413 | 11 413 | 11 413 | 11 414 | 11 414 | 11 414 |
| kihasználtságból adódó veszteség | | 2 852 | 2 282 | 1 764 | 1 712 | 1 141 | 1 141 | 1 141 | 571 | 571 | 571 |
| Működési és behatárolt veszteség | 3% Ft/év | 342 | 342 | 342 | 342 | 342 | 342 | 342 | 342 | 342 | 342 |
| Összes tervezhető bevétel | euró/év | 8 214 | 8 786 | 9 305 | 9 358 | 9 930 | 9 930 | 9 930 | 10 501 | 10 501 | 10 501 |
| Összes működési bevétel | Ft/év | 2 931 020 | 3 134 876 | 3 320 225 | 3 339 107 | 3 543 066 | 3 543 066 | 3 543 066 | 3 747 065 | 3 747 065 | 3 747 065 |
| B. KIADÁSOK | | | | | | | | | | | |
| Felújítási alap (az üzemeltetés díjon felül) | | 209 460 | 209 481 | 209 502 | 209 523 | 209 544 | 209 544 | 209 544 | 209 565 | 209 565 | 209 565 |
| Mezőgazdasági bevétel | Működési bevétel | 14 655 | 15 674 | 16 601 | 16 696 | 17 715 | 17 715 | 17 715 | 18 735 | 18 735 | 18 735 |
| Tulajdonos fenntartási költség (az üzemeltetés) | Működési bevétel | 29 310 | 29 313 | 29 316 | 29 319 | 29 322 | 29 322 | 29 322 | 29 325 | 29 325 | 29 325 |
| Ingatlanadó | Alapterület x | 288 008 | 288 008 | 288 008 | 288 008 | 288 008 | 288 008 | 288 008 | 288 008 | 288 008 | 288 008 |
| Építéstartozás, egyéb ktsg. | Működési bevétel | 43 965 | 47 023 | 49 803 | 50 087 | 53 146 | 53 146 | 53 146 | 56 206 | 56 206 | 56 206 |
| Összes kiadás | | 585 398 | 589 499 | 593 230 | 593 631 | 597 735 | 597 735 | 597 735 | 601 838 | 601 838 | 601 838 |
| ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B) | | 2 345 622 | 2 545 377 | 2 726 995 | 2 745 476 | 2 945 331 | 2 945 331 | 2 945 331 | 3 145 226 | 3 145 226 | 3 145 226 |
| Diszkonttényező | r = | 1,0000 | 0,9174 | 0,8417 | 0,7722 | 0,7084 | 0,7084 | 0,7084 | 0,6499 | 0,6499 | 0,6499 |
| ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV) | | 2 345 622 | 2 335 208 | 2 295 257 | 2 120 011 | 2 086 547 | 2 086 547 | 2 086 547 | 2 086 547 | 2 086 547 | 2 086 547 |
| EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE | Törlesztési ráta | | | 8,50% | | | | | 24049192 | 24049192 | 24049192 |
| (örökjáradék / törlesztési ráta) * diszkonttényező | | | | | | | | | | | |
| INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE | | | | | | | | | | | |
| FAJLAGOS ÉRTÉK (F/m ²) - bérbeadható területre | 201 661 | | | | | | | | | | |
| FAJLAGOS ÉRTÉK (F/m ²) - teljes területre | 201 661 | | | | | | | | | | |
| 35 200 000 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 50-50%-os súlyozással vettük figyelembe.

Végső érték meghatározása - JELENLEGI ÁLLAPOTBAN:

| | | | |
|--------------------------------|----------|-----------|----------|
| Piaci alapú (forgalmi) érték: | 60,0 MFt | súly: 50% | 30,0 MFt |
| Hozamszámításon alapuló érték: | 32,9 MFt | súly: 50% | 16,5 MFt |

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **46,5 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő - 1148 Budapest XIV. ker. Bolgárkerék utca 3. – 31924/20/A/65 hrsz
ajtó: 1.
alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelését az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve
2020.10.11 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes értékét összesen: 46 500 000- Ft-ban, azaz

Negyvenhatmillió - ötszázezer forint + ÁFA

Végső érték meghatározása - FELÚJÍTOTT ÁLLAPOTBAN:

| | | | |
|--------------------------------|----------|-----------|----------|
| Piaci alapú (forgalmi) érték: | 61,4 MFt | súly: 50% | 30,7 MFt |
| Hozamszámításon alapuló érték: | 35,2 MFt | súly: 50% | 17,6 MFt |

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **48,3 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő - 1148 Budapest XIV. ker. Bolgárkerék utca 3. – 31924/20/A/65 hrsz
ajtó: 1.
alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelését az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve
2020.10.11 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes értékét összesen: 48 300 000- Ft-ban, azaz

Negyvennyolcmillió - háromszázezer forint + ÁFA

Összesített bérleti díj meghatározása - JELENLEGI ÁLLAPOTÁBAN:

| | | | | | |
|---------------------------|---------|----|-------|------|------------|
| Bérletidíj az ingatlanra: | 320 000 | Ft | súly: | 100% | 320 000 Ft |
|---------------------------|---------|----|-------|------|------------|

A vizsgált ingatlan havi (nettó) bérleti díja kerekítve = **320 000 Ft**

A szakértői jelentésben szereplő - 1148 Budapest XIV. ker. Bolgárkerék utca 3. – ajtó: 1.

31924/20/A/65 hrsz alatti 1/1-es ingatlan bérleti díját az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve 2020.10.11 -i fordulónapra 320 000 Ft/hó + ÁFA összegben, azaz

Háromszázhuszezer forint /hó+ 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: 8000004/257526/2020

2020.09.17

BUDAPEST XIV.KER.

Belterület 31924/20/A/65 helyrajzi szám

1148 BUDAPEST XIV.KER. Bolgárkerék utca 3. - . ajtó:l. "felülvizagálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|--|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| üzlethelyiség | 190 | 0 0 | 404/10000 | önkormányzati |
| Bejegyző határozat: 999912/1996/1996.07.23 | | | | |

2. bejegyző határozat: 215635/1994/94.10.13

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 215635/1994/94.10.13 215635/1994/94.10.13

jogállás: tulajdonos

név: KIV. 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 215635/1994/94.10.13 215635/1994/94.10.13

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA

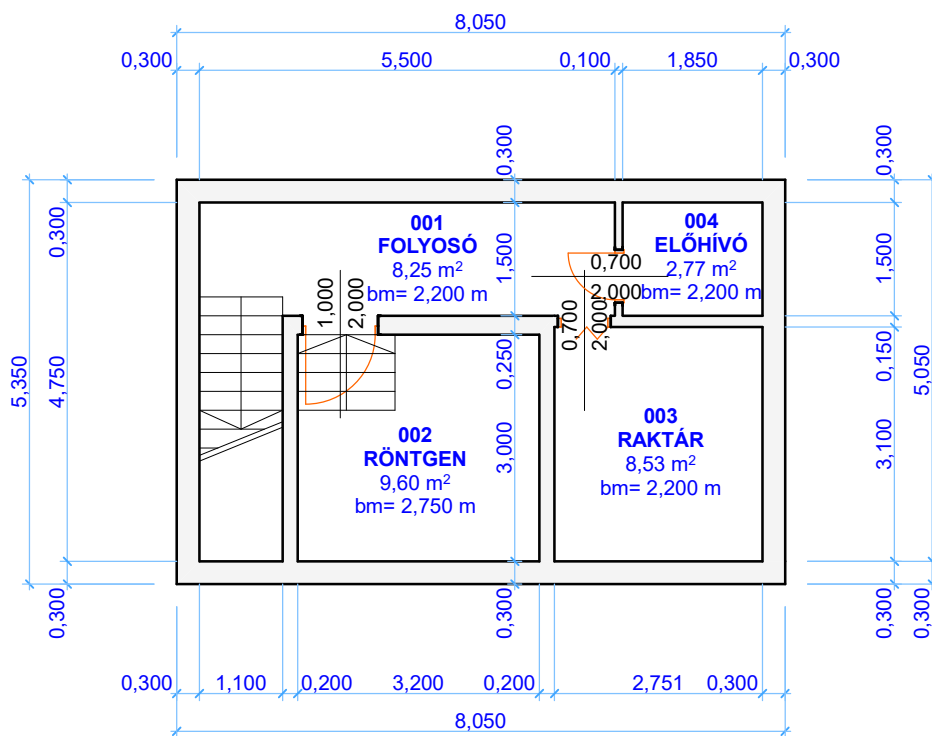
cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

törzsszám: 15735777

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE



Helyiséglista

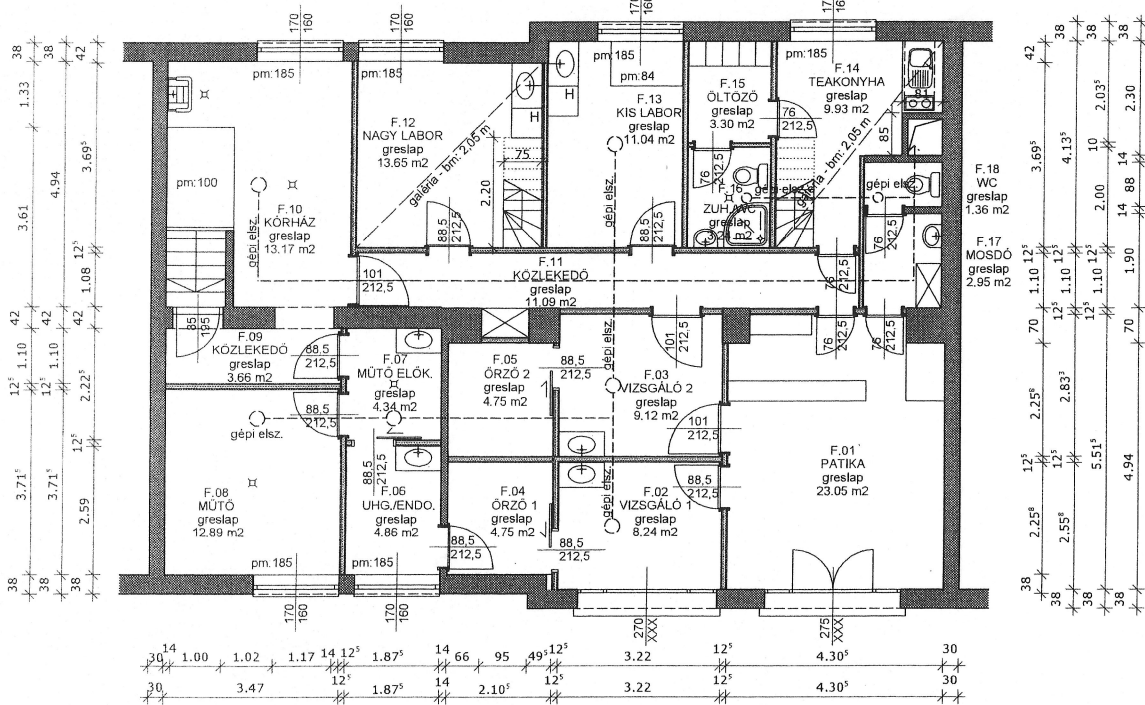
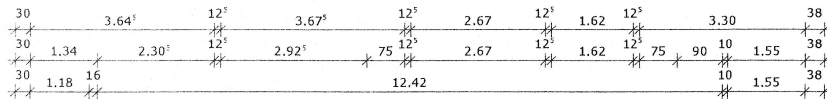
| | |
|------------------|----------------------------|
| 001 Folyosó | 8,25 m ² |
| 002 Röntgen | 9,60 m ² |
| 003 Raktár | 8,53 m ² |
| 004 Előhívó | 2,77 m ² |
| Összesen: | 29,15 m² |

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

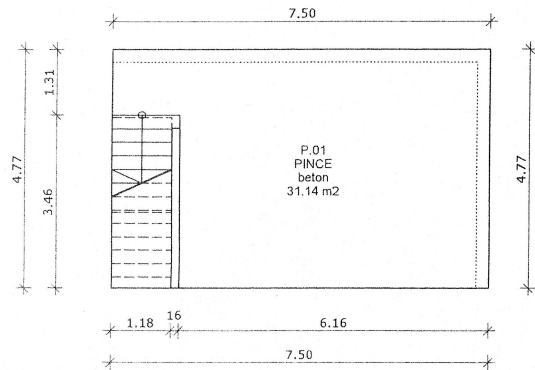
Hrsz: 31924/20/A/65

Készítette: Cselényi Judit

2020.09.28.



FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M 1:100



PINCE ALAPRAJZ M 1:100

HELYISÉGLISTA - TERVEZETT ÁLLAPOT

RAJZ: APIKA RENDELŐ
DÁTUM: 2008.05.05.

| MEGNEVEZÉS | FUNKCIÓ | ALAPTERÜLET |
|------------|-----------------|-------------|
| F.01 | PATIKA | 23.06 m2 |
| F.02 | VIZSGÁLÓ 1 | 8.24 m2 |
| F.03 | VIZSGÁLÓ 2 | 9.12 m2 |
| F.04 | ŐRZŐ | 4.75 m2 |
| F.05 | ŐRZŐ | 4.75 m2 |
| F.06 | UHG./ENDO. | 4.86 m2 |
| F.07 | MŰTŐ ELŐKÉSZÍTŐ | 4.34 m2 |
| F.08 | MŰTŐ | 12.89 m2 |
| F.09 | KÖZLEKEDŐ | 3.66 m2 |
| F.10 | KÓRHÁZ | 13.17 m2 |
| F.11 | KÖZLEKEDŐ | 11.09 m2 |
| F.12 | NAGY LABOR | 13.65 m2 |
| F.13 | KIS LABOR | 11.04 m2 |
| F.14 | TEAKONYHA | 9.93 m2 |
| F.15 | ÖLTÖZŐ | 3.30 m2 |
| F.16 | ZUH./WC | 3.24 m2 |
| F.17 | MOSDÓ | 2.95 m2 |
| F.18 | WC | 1.36 m2 |
| P.01 | PINCE | 31.14 m2 |
| ÖSSZESEN: | | 176.54 m2 |

Zuglói Vagyongazdálkodó
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Műszaki Iroda
1145 Bp., Pótervaradi u. 11-17.

RENDELŐ TERVE - 2008.05.06.
XIV.KER. BOLGÁRKERTÉSZ U.

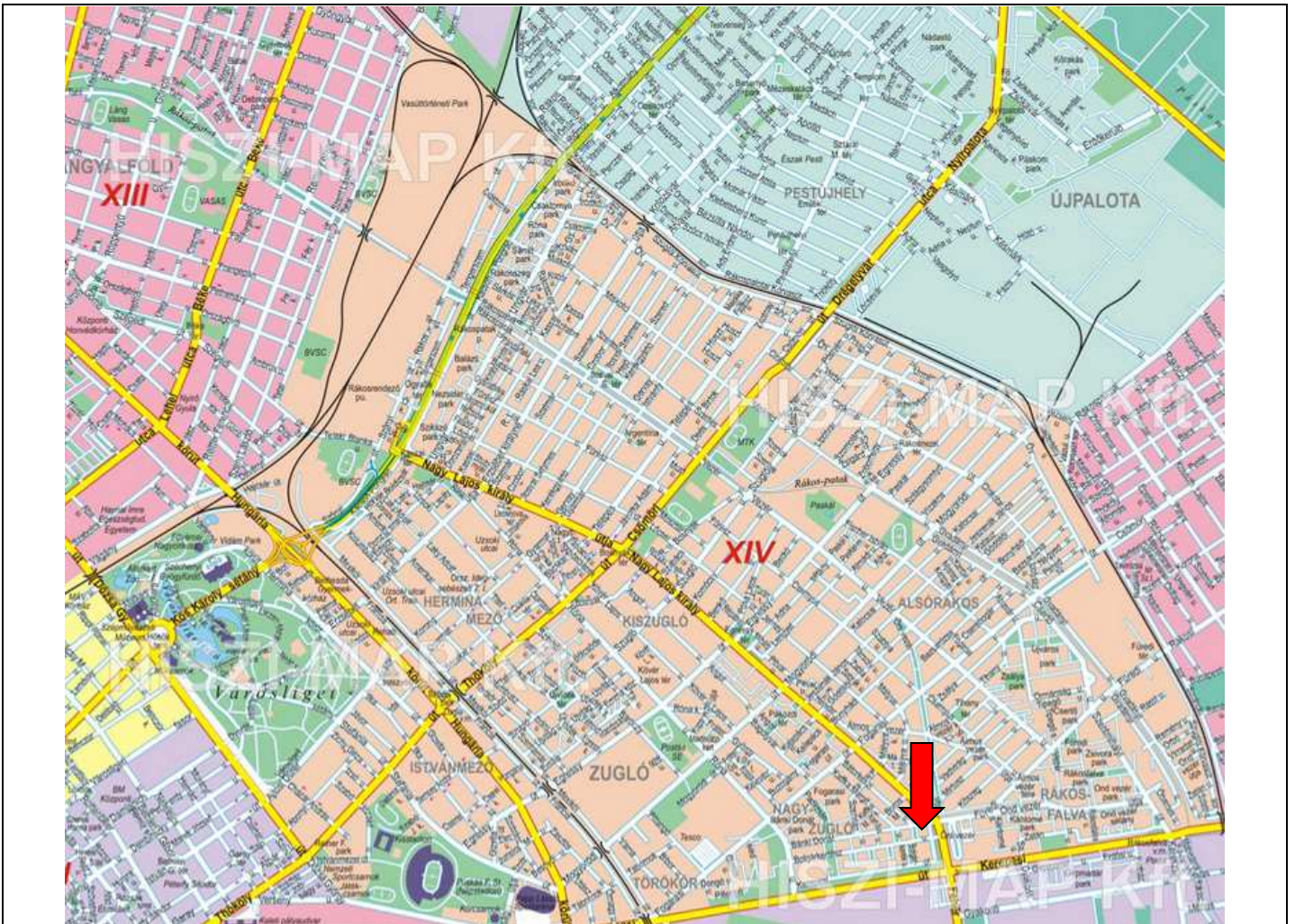
Ingtalan címe
Hrsz

1148 Budapest Bolgárkerék utca 3. – ajtó: 1.
31924/20/A/65

Budapest térkép



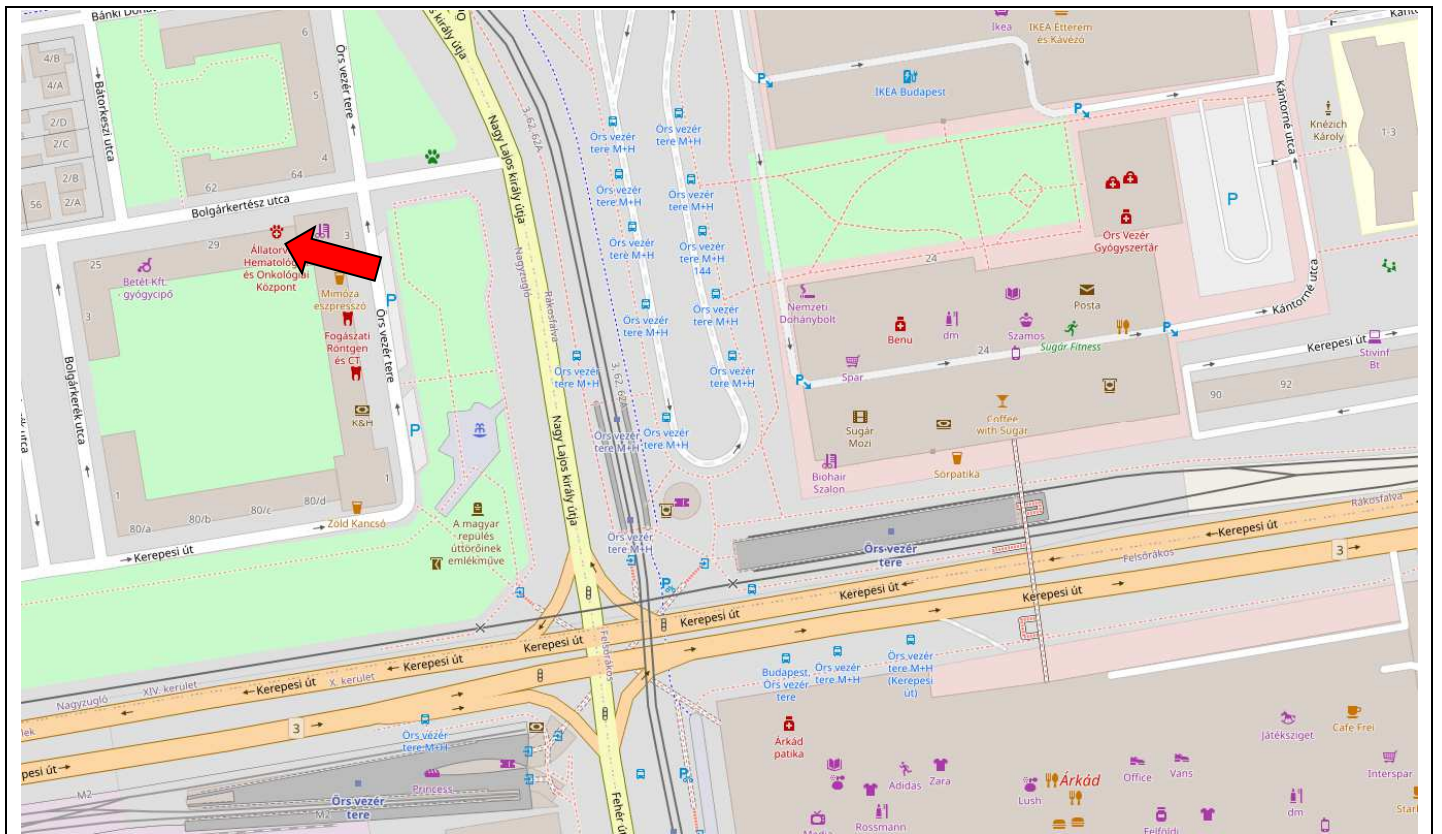
Kerület térkép



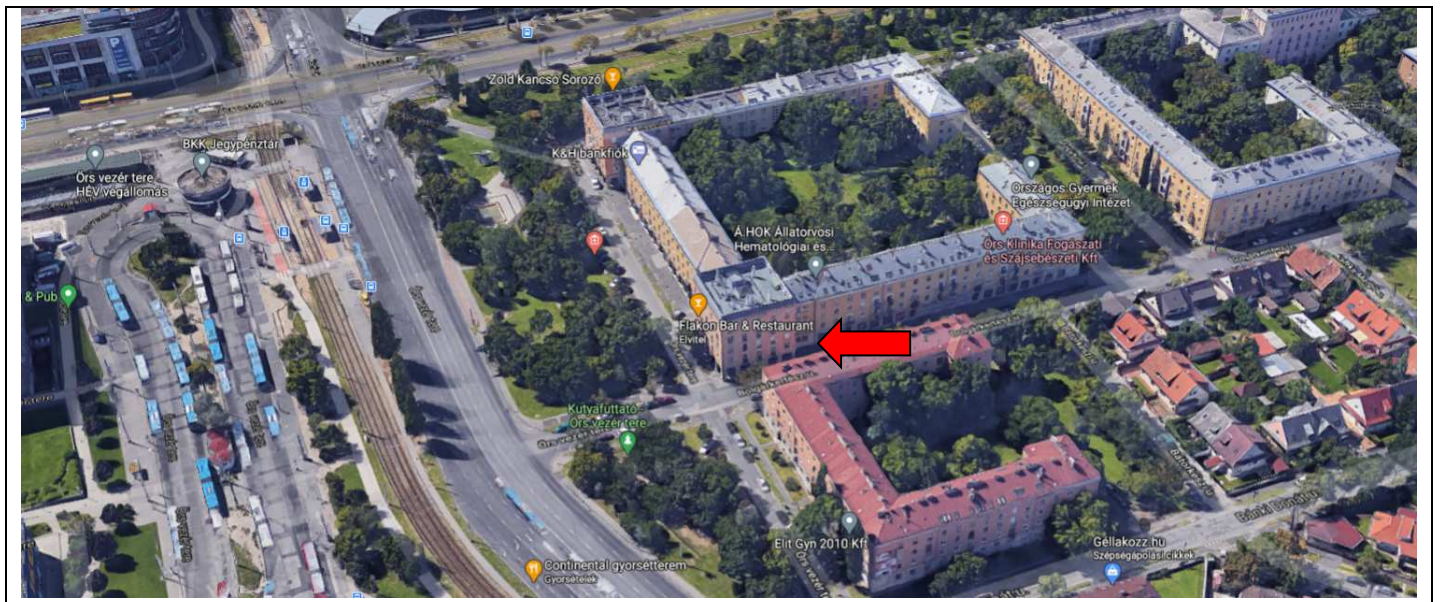
Ingtalan címe
Hrsz

1148 Budapest Bolgárkerék utca 3. – ajtó: 1.
31924/20/A/65

Térképrészlet



Műholdkép





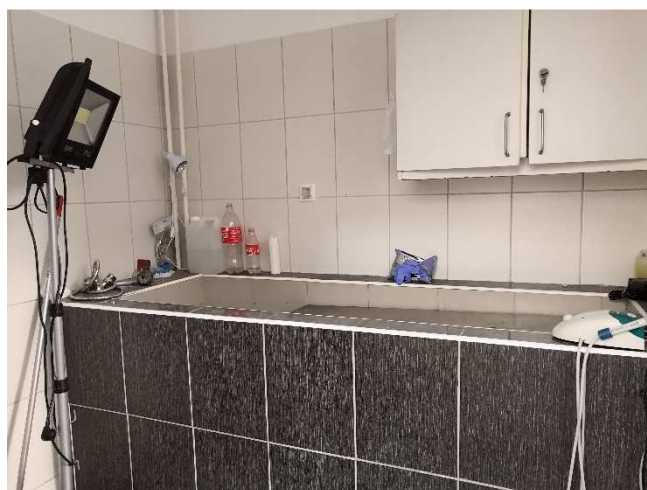
Bolgárkertész u. képe



Vizsgált albetét bejárata



Vizsgált albetét



Vizsgált albetét



Vizsgált albetét



Vizsgált albetét



Vizsgált albetét



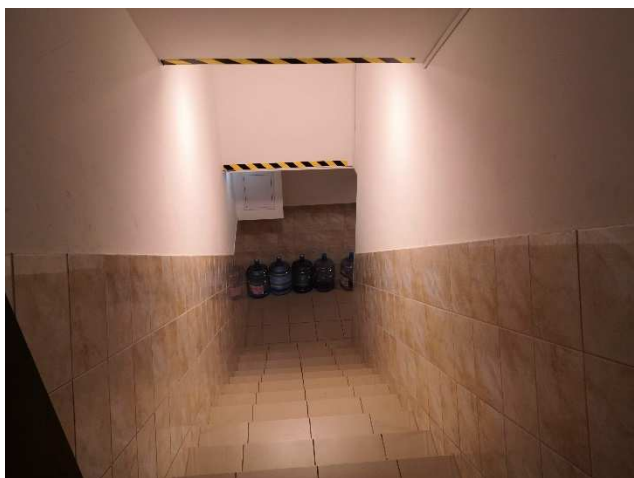
Vizsgált albetét



Vizsgált albetét



Vizsgált albetét



Pince



Pince