
PIACI FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁS - ÉRTÉKBECSLÉS

Ingyatlan címe: 1147 Budapest XIV. ker. Ilosvai Selymes tér 1/A.
1147 Budapest XIV. ker. Czobor utca 51.

Helyrajzszám: 30666

Természetben cím: 1147 Budapest XIV. ker. Ilosvai Selymes tér 1/A.
1147 Budapest XIV. ker. Czobor utca 51.

Az értékelés dátuma: 2023.06.06



Zuglói Zrt.



CENS-INFO Kft.
1031 Budapest, Zay u. 24.
censinfooffice@gmail.com

SZAKVÉLEMÉNY

Tartalomjegyzék

INGATLAN ÉRTÉKELÉSI ADATLAPJA	3
Előzmény.....	5
Szakértői szemle.....	5
Az értékelés módszertani alapjai és feltételei	5
Ingatlan nyilvántartási adatok	8
Az ingatlan általános jellemzői	10
Hasznosítás.....	15
Ingatlan forgalmi értékét befolyásoló tényezők (SWOT).....	15
Ingatlanpiaci, gazdasági körülmények – Ingatlan piac.....	16
Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.....	18
Hozamszámításon alapuló érték becslése:	21
Vizsgált ingatlan értékelési számításának összegzése.....	25
Mellékletek	25

INGATLAN ÉRTÉKELÉSI ADATLAPJA

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közzszolgáltató Zrt. (1145 Budapest, Pétervárad u. 11.-17.)
Ingtalan címe:	1147 Budapest XIV. ker. Ilosvai Selymes tér 1/A. 1147 Budapest XIV. ker. Czobor utca 51.
Természetben:	1147 Budapest XIV. ker. Ilosvai Selymes tér 1/A. 1147 Budapest XIV. ker. Czobor utca 51.
Hrsz:	30666

Ingtalan típusa:	Kivett lakóház, udvar
------------------	-----------------------

Értékelés típusa:	Piaci forgalmi érték megállapítás
-------------------	-----------------------------------

Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

Tulajdoni lap szerinti alapterület:	675 m ²
Megbízó szerinti alapterület:	675 m ²
Felmért alapterület (redukált):	363 m ²

Ingtalan szemle időpontja:	2023.06.06
Értékelés határnapja:	2023.06.07
Érvényességi határidő:	2023.12.03
Értékelés érvényessége:	180 nap

Szakvéleményt készítette:	Bolesza Petra Dóra
---------------------------	--------------------

Összesített forgalmi érték megállapítása

Piaci érték (összehasonlító módszer)	100%	85 800 000 ,- Ft
Hozamelvű módszer (DCF)		60 700 000 ,- Ft
Költség alapú módszer		117 500 000 ,- Ft
VÉGSŐ ELFOGADOTT ÉRTÉK (kerekített):		85 800 000 ,- Ft

Nyolcvanötmillió-nyolcszázezer forint, mely az ÁFÁ-t nem tartalmazza!

Budapest, 2023.06.06

Készítette:



Bolesza Petra Dóra
ingatlanvagyon értékelő



Csoboth-Nagy Beáta
okleveles üzemgazdász
mérlegképes könyvelő

ÖSSZEFOGLALÁS

Értékelésünk tárgyát az 1147 Budapest XIV. ker. Czobor utca 51. és 1147 Budapest XIV. ker. Ilosvai Selymes tér 1/A. száma alatti, egykori telephely/lakóház képezi, mely jelenleg üresen áll, rendeltetésszerű használatra műszaki/esztétikai állapota miatt alkalmatlan.

A tetőszigetelés és falszigetelés hibáiból adódó be- és leázások miatt műszaki és esztétikai állapota nem teszi lehetővé az azonnali bérbeadást, mivel rendeltetésszerű használatra alkalmatlan.

A megállapított értékek per, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak.

Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében 180 napig érvényes, 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. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

*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.*

Előzmény

A Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt. (1145 Budapest, Pétervárad u. 11.-17.) megbízta CENS-INFO Kft.-t (1031 Budapest, Zay u. 24.) a 1147 Budapest XIV. ker. Czobor utca 51. és 1147 Budapest XIV. ker. Ilosvai Selymes tér 1/A. – Hrsz. 30666 alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan forgalmi értékének megállapításával.

Szakértői szemle

Helyszíni szemle időpontja: 2023.06.06

.

Az értékelés módszertani alapjai és feltételei

Az átadott írásos dokumentációk tanulmányozását követően az ingatlant helyszíni szemle keretében megvizsgáltuk, melynek módja műszaki szemrevételezés volt.

A szemlén részt vett az ingatlan tulajdonosának képviselője, aki bemutatta az ingatlant és annak berendezési tárgyait, szóbeli tájékoztatást adott a megvalósult beruházásokról, a tervezett változtatásokról, továbbá információkkal szolgált a működtetés tapasztalatairól.

A helyszíni szemlén tapasztaltakat fényképfelvételeken dokumentáltuk.

A helyszíni szemlére alapozva becslés és számviteli módszerek együttes alkalmazásával végeztük az értékbecslést.

Azt értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association) EVS-2016, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket. 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.

Fentiek szerint egy eszköz/ingatlan bérleti értéke alapvetően a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer alkalmazásával határozható meg.

Esetünkben a PIACI ALAPÚ ÉRTÉKELÉS módszerét, a HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉS módszerét és a KÖLTSÉG ALAPÚ módszerét alkalmaztuk, a végső érték megállapításánál a PIACI ALAPÚ ÉRTÉKELÉS módszerét 100%-kal vettük figyelembe, mivel az értékelés céljának legjobban ez az értékelési módszer felel meg.

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapotnak megfelelő értéket állapítottunk meg.

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER RÉSZLETEZÉSE

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 vizsgálatokor 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 vizsgálatokor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),

a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

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

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 értékelt 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 2016 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárggyban 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 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 ítélőképeségünk 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.

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, hasznát 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 becslött 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 becslött 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 rendezettség, 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 becslött értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becslött 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.

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- ◆ A tanulmányban foglalt tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adatszolgáltatásából származnak. Ezen – megbízhatónak vélt – információk hitelességeért a Megbízott felelősséget nem vállal.
- ◆ Az értékelés során Megbízott a méretadatokat szemrevételezéssel - a főbb méretek tekintetében méréssel - ellenőrizte, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.
- ◆ A vagyoneértékelés a Megbízó saját felhasználására, annak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak a Megbízott előzetes hozzájárulásával történhet.
- ◆ A tanulmány vagy annak részei harmadik fél, illetve a nyilvánosság elé csak a Megbízott írásbeli hozzájárulása mellett terjeszthetők.
- ◆ Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.
- ◆ 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 vállalok.
- ◆ Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettem, továbbá feltételeztem, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
- ◆ Nem vállalok felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyok kötelezhető jelen tanulmány térítésmentes újraírására.
- ◆ Az értékelésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.

- ◆ Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
- ◆ Az értékelés során feltételeztem, hogy az ingatlanon nem találhatók olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
- ◆ Megbízásnak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartom rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezem. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.
- ◆ Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Nem vállalom felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost-ot stb.).

Ingatlan nyilvántartási adatok

I. rész	
1147 Budapest XIV. ker. Ilosvai Selymes tér 1/A. 1147 Budapest XIV. ker. Czobor utca 51.	
Helyrajzi szám:	30666
Széljegyzet:	<i>nincs</i>
<i>Ingatlan adatai:</i>	
Megnevezés:	Kivett lakóház, udvar
Terület: (m2)	675
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	
Terhek és önálló szöveges bejegyzések:	Bejegyzést nem tartalmaz!

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltam, a mellékelt e-hiteles tulajdoni lap és térképmásolat birtokában végeztem az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltam.

A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) és helyszíni szemrevételezésünk alapján az ingatlan beazonosítható.



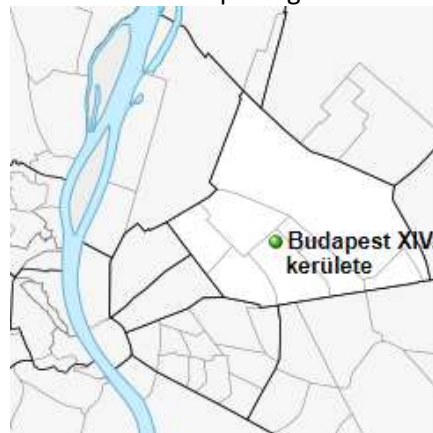
Értékelésünk tárgyát az 1147 Budapest XIV. ker. Czobor utca 51. és 1147 Budapest XIV. ker. Ilosvai Selymes tér 1/A. száma alatti, egykori telephely/lakóház képezi, mely jelenleg üresen áll, rendeltetésszerű használatra műszaki/esztétikai állapota miatt alkalmatlan.
A tetőszigetelés és falszigetelés hibáiból adódó be- és leázások miatt műszaki és esztétikai állapota nem teszi lehetővé az azonnali bérbeadást, mivel rendeltetésszerű használatra alkalmatlan.

Az ingatlan általános jellemzői

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, 240 hektár zöldfelület található területén, beleértve a főváros egyik legnagyobb parkját, a Városligetet is. Számos lakótelepe közül a legnagyobb a Füredi utcai.

Budapest – Zugló XIV. kerület

Népesség: 124 956 fő



Településen belüli elhelyezkedés:

Az értékelt ingatlan a Rákospatakhöz közeli részén, az Ilosvai Selymes tér és a Zobor utca találkozásánál található. Csendes kertvárosi utca.

Környezete:

Társasházakkal, családi házakkal beépített környezet. Lakó környezet.

Gyalogos forgalom és parkolási lehetőségek:

Gyenge gyalogos forgalom, parkolás közterületen.

Tömegközlekedés és megközelítés:

Az ingatlan közlekedési kapcsolata közepes. Megközelíthető több autóbusz és trolibuszjáratral is. A legközelebbi megállóhely 100 m távolságon belül megtalálható. A belváros felől megközelíthető a Thököly út, Csömöri út útvonalon, illetve egyéb mellékutcaikon.

Közterületek jellege, minősége:

Kétirányú közlekedést biztosító, közepes forgalmú aszfaltburkolatú út, mindkét oldalán járda került kialakításra.

Infrastrukturális elhelyezkedés, fekvés:

A közelben teljes körűen kiépített, fontosabb közintézmények a közelben érhetők el, bevásárlási lehetőség 300 méteren belül biztosított.

Mikrokörnyezeti jellemzők:

Vegyes építési korú társasházakkal és családi házakkal beépített környezet.

Befoglaló épület

Építési módja:

Tégla falazat (hagyományos építési mód)

Alapozás:

Sávalap (beton)

Függőleges teherhordó szerkezet:

Tégla

Vízszintes teherhordó szerkezet:

Vasbeton födém, gerendás béléselemes födém

Szigetelés:

Lágylemezes szigetelés

Tető formája:

Lapostető

Tetőszerkezet, fedése:

Vasbeton födém

Épület külső burkolata:

Vakolt, hiányos kőporos felülettel.

Épület tagolódása:

Pince + földszint

Épület építési éve:

cca. 1960

Épület általános műszaki/esztétikai állapota (látható):

Felújítandó külső-belső állapot. Az épület tartószerkezetein teherbírasi rendellenességre utaló károsodásokat, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk. A lapostető szigetelése vélhetően károsodott, épületen belül a mennyezetről leázás nyomai láthatóak, a lábazat vizesedik, a falak vizesek, nem megállapítható, hogy a falak szigetelési hibától, vagy a földem felőli leázástól. Néhány helyiségben 1-2 cm víz áll. A homlokzat nem, a nyílászárók csak részben biztosítják a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet.

A szemle idején a pince nem volt megközelíthető a beázás és az ott megállt víz miatt.

Az ingatlan általános jellemzői:

Bejárata:

Térburkolattal ellátott előkertből közelíthető meg.

Nyílászárók anyaga, állapota:

Fa és műanyag szerkezetes, részben hőszigetelt, közepes állapotú ablakok, portálok.

Fűtés és használati melegvíz

Az üzlettér fűtése gáz cirkó kazánról megoldott radiátor hőleadással. Átlagos állapot.

Helyiségek tájolása (utcai/udvari):

Közterületek irányába tájolt.

Emeleti elhelyezkedése:

Földszint

Helyiségek:

Alaprajzon

Felépítmény belső leírása, állapota:

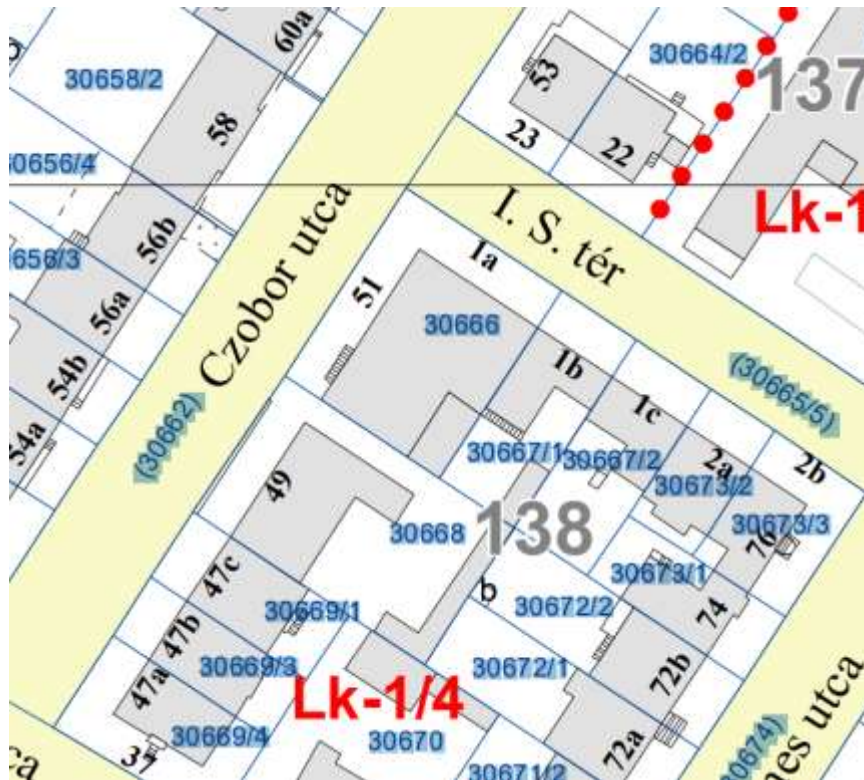
A belső terek kialakítása iroda és szolgáltató jellegű tevékenységre megfelelő: irodák, fürdő, wc, egyéb helyiségek. A helyiségek mérete megfelelő, természetes fénnel ellátottak.

A szemle idején a rendeltetésszerű használatra nem alkalmas. A pincébe nem jutottunk le, megbízótól kapott információ alapján gyenge állapotú, vizesedik.

A tetőszigetelés és a falszigetelés hibáiból adódó be- és leázások miatt állapota jelentős felújítást igényel.

Közművek:

Víz	Vezetékes, fogyasztása egyedileg mérhető.
Villany	Vezetékes, fogyasztása egyedileg mérhető.
Gáz	Vezetékes, fogyasztása egyedileg mérhető.
Csatorna	Vízfogyasztással együtt elszámolt.



49. § (1) Lakóterületen belül kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1) alövezetei: Lk-1/1, Lk-1/2, Lk-1/3, **Lk-1/4**, Lk-1/5, Lk-1/6, Lk-1/7, Lk-1/8, Lk-1/9, Lk-1/10, Lk-1/11, Lk-1/12, Lk-1/13, Lk-1/14, Lk-1/15, Lk-1/16, Lk-1/17, Lk-1/18 és Lk-1/19.

(2) A Czobor utca 51 (30666 hrsz.) ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám –

16. § (4) bekezdés a) pontja szerinti – alapértéke: **120 m²/db**, a – 16. § (7) bekezdés szerinti – engedélyes értéke: **50 m²/db** és a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25 %.

16. § (1) A 2. melléklet és jelen alcím – az övezeti előírások eltérő rendelkezése hiányában – határozza meg az egyes övezetek vagy építési övezetek telkein a rendeltetések és az önálló rendeltetési egységek számának és elhelyezésének szabályait. A táblázatban alkalmazott jelölések jelentése:

a) A „pipa” jelölés esetén elhelyezhető, a „-” jelölés esetén nem helyezhető el a rendeltetés.

(4) Ha a 2. mellékletben a lakásszám oszlopaiban:

a) számérték szerepel, akkor legfeljebb a telekterület és a számérték hányadosa egész részének megfelelő számú – de legalább egy – lakás helyezhető el a telken;

(7) A lakásszám megengedett alapértéktől – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra, a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben és városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel legfeljebb az övezeti előírások szerinti lakásszám engedélyes mértékéig el lehet térni.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	Z
1	Építési övezet, övezet jele	lakásszám alapérték (m ² /db) (e rendelet 16. §(4) a) pont szerint)	lakásszám engedményes érték (m ² /db) (e rendelet 16. §(7) bek. szerint)	kereskedelmi alapérték (m ²) (e rendelet 16. §(3) bek. szerint)	kereskedelmi engedményes érték (m ²) (e rendelet 16. §(6) bek. szerint)	szolgáltató	vendéglátó	hitelteli	nevelési, oktatási	egészségügyi, szociális	kulturális, közösségi szórakoztató	szállás jellegű	igazgatási	iroda	sport	16. §(2) szerinti gazdasági rendeltetés	raktározási	közeledési	energia-szolgáltatás	energia-termelés	intézményi	strand	rekreáció
49	Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)																						
50	Lk-1/1	60	30	2000	2000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	•	•	•	•	•	•	•	•
51	Lk-1/2	120	60	4000	4000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	•	•	•	•	•	•	•	•
52	Lk-1/3	220	110	4000	4000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	•	•	•	•	•	•	•	•
53	Lk-1/4	150	75	4000	4000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	•	•	•	•	•	•	•	•

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Általános színterületi mutató 29. §(1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Általános színterületi mutató 29. §(3) szerinti engedményes értéke (m ² /m ²)	Parkolási színterületi mutató 29. §(1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Parkolási színterületi mutató 29. §(4) szerinti engedményes értéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
51	Lk-1/2	800	K	30	40	55	•	•	•	•	12,5
52	Lk-1/3	400	Z	40	45	45	•	•	•	•	6,5
53	Lk-1/4	400	K	30	40	55	•	•	•	•	8,0

INGATLAN TERÜLETKIMUTATÁS					
Megnevezés	szint	Nettó terület	kőlap/mettlachi	K	Műszaki/esztétikai állapot (szemlekor)
telephely	földszint	311,76	kerámia/szőnyegp.	1	felújítandó
fedett terasz	földszint	44,65	kerámia	2	felújítandó
raktár	pince	54,87	beton	3	felújítandó

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület m ²	redukáló tényező	redukált terület m ²
K=1	földszint	311,8	1,0	311,8
K=2	fedett terasz	44,7	0,9	40,2
K=3	pince	54,9	0,2	11,0
	összesen:	411,3		363

Hasznosítás

Jelenlegi hasznosítás:

Jelenleg hasznosítatlan, üresen álló egykori iroda.

Lehetséges alternatív hasznosítás:

Vizsgált ingatlan irodaként, üzlethelyiségként, vendéglátóipari egységként hasznosítható leginkább.

Ingatlan forgalmi értékét befolyásoló tényezők (SWOT)

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltam, melynek során az adott eszközt értékeltem 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 legritkább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

A fenti tényezők mérlegelésével az ingatlan esetében a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- ◆ **Cél:** Folyamatos használat tulajdonos által, vagy bérleti konstrukcióban
- ◆ **Teendő:** Állagmegóvás.

ERŐSSÉGEK ÉS LEHETŐSÉGEK	
ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	önálló telkes, alapterület
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	telephely/egyéb
GYENGESÉGEK ÉS VESZÉLYEK	
GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)	Gyenge gyalogos forgalom, műszaki állapot, beázások, hibák
VESZÉLYEK (THREATS)	Gazdasági válság ingatlanpiaci hatásai

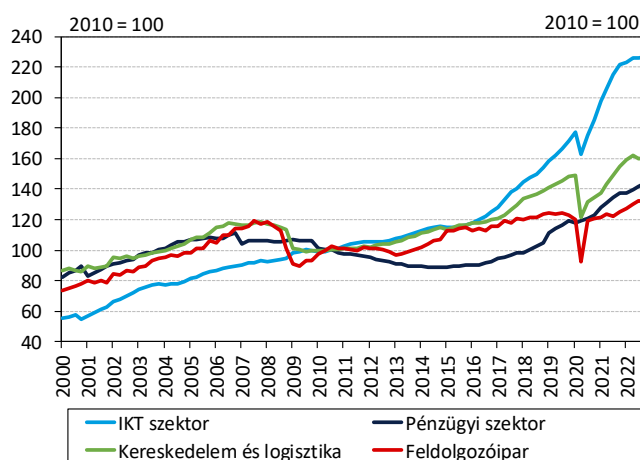
Ingatlanpiaci, gazdasági körülmények – Ingatlan piac

KSH elemzése:

KISKERESKEDELMI PIAC

A koronavírus-járványt követően a magyar gazdaság európai összehasonlításban is gyorsan lábalt ki, 2022 egészében a hazai gazdasági teljesítmény 4,6 százalékkal emelkedett éves alapon, ami uniós átlag felettinek

Cím: A kereskedelmi ingatlan-piac szempontjából releváns ágazatok teljesítménye
Title: Performance of sectors relevant to the CRE market
Forrás: KSH.
Source: HCSO
Megjegyzés: Az IKT szektor az információs és kommunikációs technológiák ágazatát takarja.
Note: The ICT sector refers to the information and communications technology sector.



számít. A gazdasági kilátásokkal kapcsolatos növekvő bizonytalanságok mellett ugyanakkor az év második felétől a hazai GDP növekedési dinamikája már lassult. Az MNB előrejelzése szerint 2023-ban összességében mérsékelt lehet a gazdasági növekedés üteme. Az első negyedévben a belső kereslet tovább lassulhatott, érdemi fordulat az év második felétől várható, amelyet a beruházások felfutása támogat.

A hazai bevásárlóközpontok kihasználatlansági rátája 2022 során jellemzően stagnált, a budapesti elsődleges központok esetén pedig mérséklődött. A bevásárlóközpontok kínálati bérleti díjsávjában érdemi csökkenés figyelhető meg, a csökkenés mértéke a regionális városokban volt a legmagasabb, mintegy 25 százalék. 2022. július óta csökken a kiskereskedelmi forgalom volumene az előző év adataihoz viszonyítva, ami a lakosság reál nettó

keresettömegének csökkenésére és a lakossági bizalmi indikátor alacsony szintjére vezethető vissza. 2022–2023 telén az enyhe időjárás ellenére, a kevésbé korszerű bevásárlóközpontokban a havi rezsiköltségek összege a bérleti díj összegét is meghaladhatta. A magas energiaköltség a tél elmúltával is kockázat marad, hiszen ezen ingatlanok esetében a nyári hűtés energiafelhasználása is jelentős.

Az üzemanyagtöltő állomások értékesítése nélkül a kiskereskedelmi forgalomban 2022. július óta tart a csökkenés éves bázison.

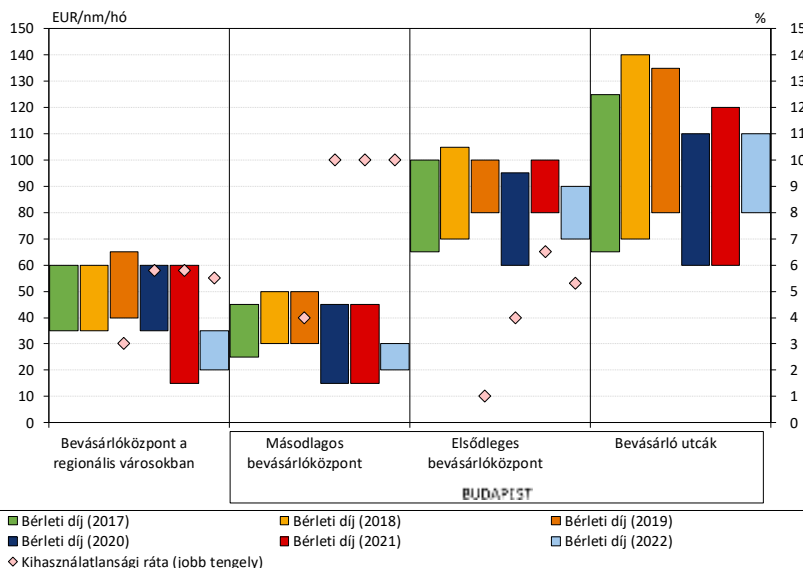
2022-ben a bevásárlóközpontok kínálati bérleti díjaiban korrekciót lehetett megfigyelni, leginkább a regionális városok plázáiban csökkentek a bérleti díjak.

2022-ben a 100–150 négyzetméter területű kiskereskedelmi üzlethelyiségek tipikus kínálati bérleti díjsávjainak középtértéke az üzlettípusok többsége esetén csökkentek a 2021. év végi szintekhez képest.

A kiskereskedelmi szegmensben a bérlők számára az infláció és a vásárlóerő csökkenése jelenti a legnagyobb és leginkább újszerű kihívást 2023. első negyedévében.

Forgalmi érték megállapítás

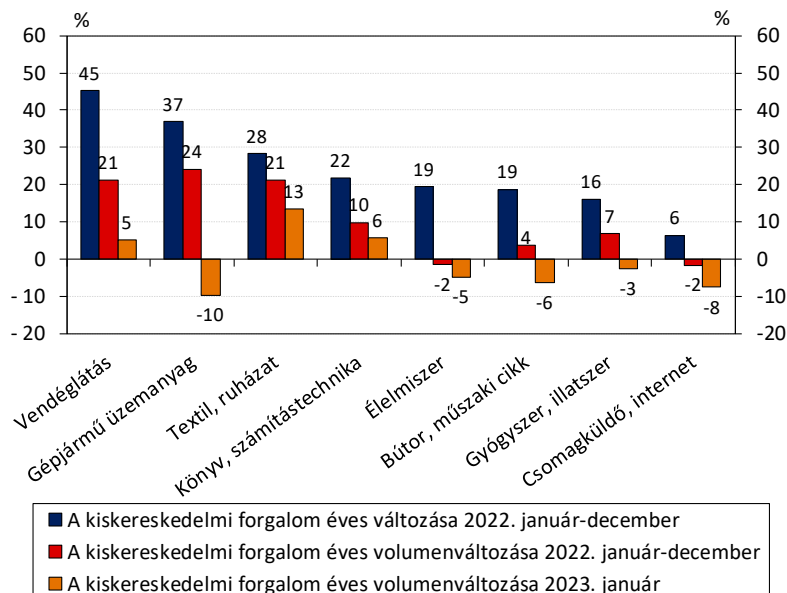
Cím: A kiskereskedelmi bérleti díjak alakulása és a kihasználatlansági ráták Magyarországon
Title: Retail rental rates and vacancy rates in Hungary
Forrás: CBRE.
Source: CBRE



1147 Budapest XIV. ker. Ilosvai Selymes tér 1/A.
1147 Budapest XIV. ker. Czobor utca 51.

Az ingatlanpiaci szakemberek elmondása alapján a bérlők oldaláról egyelőre nem látszanak nagy problémák. A közös üzemeltetési költség és az energiaköltség összességében jobban emelkedett, mint a bérleti díj. Az energiaszámla tekintetében ugyanakkor a 2022–2023-as téli időszak kedvező volt, viszont közeledik a nyár és az ingatlanok hűtése szintén nagy energiaigénnyel jár. Nagyobb bérlőknél az összes költségen belül 1 százalékról 2 százalékra emelkedett az üzemeltetési költség az energiaárak miatt, de a humán erőforrás-költségek mellett ez még mindig elenyésző. Az devizabevétellel rendelkező nagyobb irodai- és kiskereskedelmi bérlők a forint árfolyamának volatilitásával szemben védettek. A kiskereskedelmi bérlőknél a fogyasztók vásárlóerejének mérséklődése és az infláció jelenti a legnagyobb kezelendő és leginkább újszerű problémát.

Cím: A kiskereskedelmi üzlettypusok és vendéglátóhelyek forgalmának alakulása
Title: Development of turnover of retail store types and restaurants
Forrás: KSH.
Source: HCSO



Ahogy a fővárosi albérletpiacon, úgy az üzlethelyiségek eseteiben is durván **megugrottak a bérleti díjak** - derült ki a statisztikákból, amelyeket az **Ingatlan.com** küldött a **Pénzcentrumnak**. A fővárosban a járvány előtti szinthez képest 60 ezer forinttal emelkedett az átlagos bérleti díj - havi 290 ezerről 350 ezer forintra. Ha a kerületeket nézzük, akkor látható, hogy a IV. kerületben több mint duplájára emelkedett ez az érték (250 ezerről 677 ezer forintra), így pedig mára már átlagban drágább ott bérelni, mint az V. kerületben! Sőt, egész Budapesten itt voltak a legmagasabb bérleti díjak januárban. Egyébként a X. kerületben is kb. **duplázódtak az árak, ahogyan Zuglóban is.**

Az értékelés módszere:

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

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

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

Az alaphalmaz kiválasztása

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

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

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

Fajlagos alapérték meghatározása

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

Értékmódosító tényezők elemzése

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

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

Építészeti szempontok: felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki

védettség, vízbázisvédelmi védőövezet, egyéb építészeti előírások.

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

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

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megállók, 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.

Végző 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 árait.

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

Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyzetméterenként.

Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlevő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült érték kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árak, a

hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált eszközhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg.

Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezeti az elemzést:

- Egyrészt információt ad az adott piac fejletlenségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
- Másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre.

Hozamszámításon alapuló érték becslése:

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

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

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

Első lépésben feltérképeztük a jelenlegi tevékenységhez tartozó bérleti díj tartományokat.

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

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

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

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

A CF változó eredményességű időszak, 2024-2029

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 kiskereskedelmi tevékenységre használható ingatlanra **7,72 €/m²/hó**;
- az ismert bérleti díjakat felhasználtuk a DCF módszer során.
- a kihasználtság tényezőt a 0. évben 85%-on vesszük figyelembe (raktár), majd azt követően jelentős piaci növekedést feltételeztünk.

Bérbeadás költségei:

- a bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a közüzemi számlákat a bérlő téríti;
- az ingatlan bérbeadásához a bérbeadó részéről nem szükséges főállású alkalmazott, a menedzsment díjjal, mint megbízási díjjal számoltunk (0,5%).
- a tulajdonost terheli a felújítási alap, mely a folyamatos bérbe adhatóságnak biztosításához szükséges, ezt 1000 Ft/nm összegben vesszük föl;
- a bérbeadót terheli a tűz- és elemi kár biztosítás díja, a működési bevétel 1,0 %-a.
- a területben fizetendő építményadó mértéke 1400 Ft/m²

Diszkontráta megállapítása:

A ráta értékét úgy kell megválasztani, hogy visszahozza az épület gazdasági élettartamán belül a kezdeti beruházást, hogy a tulajdonosnak adjon egy elfogadható megtérülést az eszközölt 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.

Diszkontráta meghatározásakor abból kell kiindulni, hogy egy befektető a befektetett tőkéje után magasabb hozamot vár el mint amelyet egy kockázat nélküli befektetéssel érhetne el. Ezt alapul véve a diszkontrátát az úgynevezett „ build-up” módszerrel egy alacsony kockázatú befektetési lehetőséghez mérve számítják, figyelembe véve a projektre jellemző ágazatban, a régió makrogazdasági környezetében, piaci viszonyaiban rejlő kockázatokat.

Az ingatlan befektetések esetében az elvárt megtérülési idők értékcentrumba 10 év körül alakul, ennek megfelelően a referencia hozamokat 10 éves futamidő alapján választjuk meg.

A tőkésítési ráta meghatározásánál Build-up módszerrel.

	minimum	maximum
Kockázatmentes megtérülés	5,00%	8,00%
Ország kockázati felár	1,00%	1,00%
Szektor kockázati ráta	1,00%	3,00%
Vállalkozás specifikus kockázati ráta	1,00%	3,00%
Összesen	8,00%	15,00%

Kockázatmentes megtérülés:

Állampapírkamat 10 éve futamidejű kötvényre **6,98%**

Állampapírkamat 10 éve futamidejű kötvényre 8,42%

Állampapírpiazi referenciahozamok (benchmark)

		százalék								
	Hó végén	3 hónap	6 hónap	1 év	2 év	3 év	5 év	10 év	15 év	20 év
2023	március	5,70	5,76	5,99		6,41	6,34	5,90	5,88	5,92
	április	5,86	5,87	6,32		7,06	7,15	6,86	6,73	6,68
	május	6,30	6,68	6,58		6,98	7,18	7,16	7,03	7,02
	június	6,28	6,62	7,16		8,41	8,36	8,01	7,95	7,89
	július	8,64	8,85	9,84		10,34	9,47	8,17	7,90	7,69
	augusztus	8,00	8,04	10,05		10,92	9,70	8,83	8,56	8,48
	szeptember	11,57	12,37	13,34		11,70	10,26	9,78	9,44	9,45
	október	11,35	12,9	13,32		12,07	11,51	10,08	9,31	9,21
	november	11,47	13,43	12,92		9,16	8,74	8,18	7,85	7,86
	december	12,32	13,89	13,82		10,71	9,73	8,98	8,41	8,41
	január	14,20	13,85	13,51		10,27	8,63	7,95	7,63	7,56
	február	14,06	14,71	13,82		10,50	9,23	8,55	8,22	8,06
	március	14,48	15,21	14,57		10,45	9,36	8,44	8,10	7,92
Forrás: AKK		átlag:							8,42%	

Ország kockázati felár:

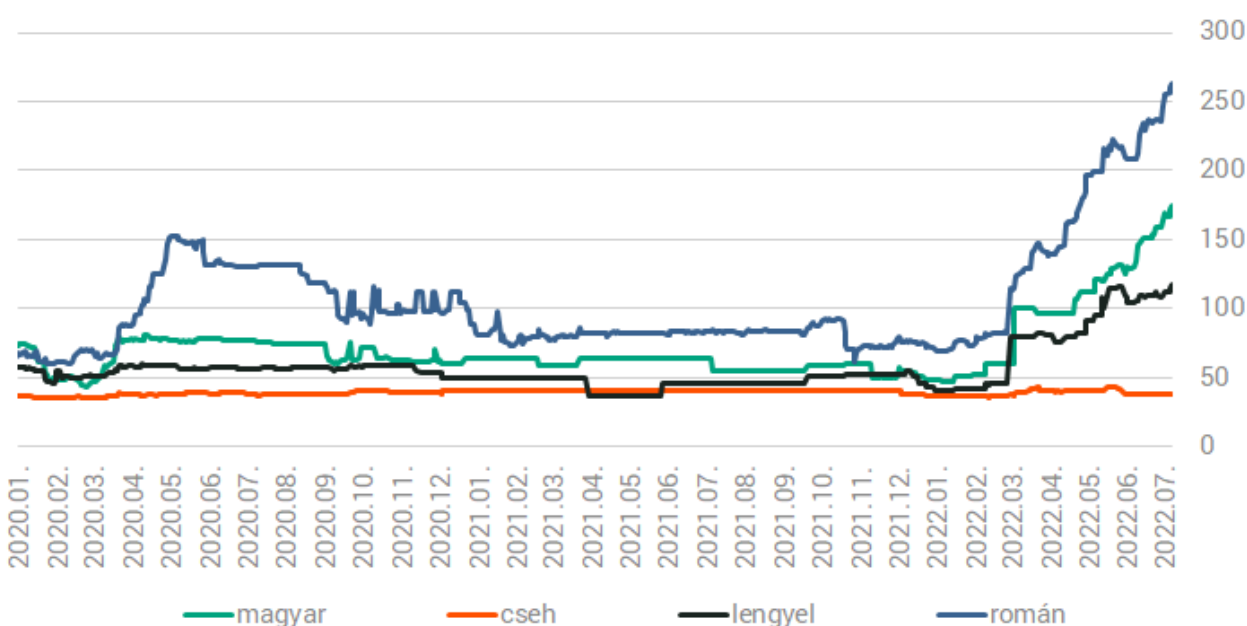
Magyarország legfrissebb ország kockázati mutatója CDS felár 100pont közelében mozog, ez azt jelenti, hogy ja a nemfizetési kockázatra biztosítani szeretnék a befektetésünket (magyar államkötvényeket) akkor a CDS 1 %-os díj mellett tehetjük meg.

Látszik, hogy még mindig viszonylag alacsonyan van a csődkockázati felárunk, de évek óta nem volt ilyen magas, szerdán 174,2 ponton állt. Ez a régióban a második legmagasabb Románia 260 bázispontos értéke után.

Az év elején a magyar ötéves CDS felár még 50 pont alatt járt, vagyis azóta 120 ponttal emelkedett. Ugyanebben az időszakban a lengyel csődkockázat például közel 80 bázisponttal került feljebb, Csehország hasonló mutatója pedig stagnált.

Összességében továbbra sem kell aggódni, a pénzügyi válság időszakához képest alacsonynak mondható a magyar CDS-felár, ugyanakkor érezhető a piac negatív megítélése az utóbbi időszakban. (Portfolio.hu)

Régiós országos ötéves CDS-felárai (bázispont)



Forrás: Refinitiv, Portfolio

A nemzetközi és hazai szinten piacvezető hitelbiztosító, az Euler Hermes negyedévente készíti el országhoz tartozó 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 országhoz tartozó elemzéseken felül szektorkockázat-előrejelzést és egyéni szintű cégkockázatot 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.

Szektorokkockázati rátát (az ingatlan ágazat az államkötvényhez mért többletkockázatát) 1-3% közé becsüljük. Hazai ingatlanbefektetések esetében a „prime rate” 6-7 % között mozog. (belvárosi A kategóriás irodaházak, tömegközlekedési csomópontokban lévő bevásárló központok)

Vállalkozás specifikus kockázatok:

Meghatározza:

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

Vállalkozás specifikus kockázati rátáját 1-3% közé becsüljük.

A vizsgált ingatlan fekvése, alaprajzi kialakítása a kockázatokat mérséklék. A fentiek alapján a tőkésítési ráta kereskedelmi ingatlanokra vonatkozó sávja 8,0 és 15,0 % körül mozog.

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

A tőkésítési ráta másik lehetséges meghatározása piaci tapasztalatok alapján: $R = NOI/V$

Tőkésítési ráta= Működési bevétel / Piaci értékkel

Az ingatlan hozadéki értékelését DC számítással végeztük el.

Vizsgált ingatlan értékelési számításának összegzése

Jelen szakvéleményben vizsgált ingatlan esetében a PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓKON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztam, mint fő módszert. Ellenőrzésképpen a HOZAMELVŰ DCF MÓDSZERT és a KÖLTSÉG ALAPÚ alkalmaztam.

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. (1145 Budapest, Pétervárad u. 11.-17.)
Ingatlan címe:	1147 Budapest XIV. ker. Ilosvai Selymes tér 1/A.1147 Budapest XIV. ker. Cz
Természetben:	1147 Budapest XIV. ker. Ilosvai Selymes tér 1/A.1147 Budapest XIV. ker. Cz
Hrsz:	30666

Értékelés típusa:	Piaci forgalmi érték megállapítás
-------------------	-----------------------------------

Ingatlan szemle időpontja:	2023.06.06
Értékelés határnapja:	2023.06.07
Érvényességi határidő:	2023.12.03
Értékelés érvényessége:	180 nap

Összesített forgalmi érték megállapítása

Piaci érték (összehasonlító módszer)	100%	85 800 000	, - Ft
Hozamelvű módszer (DCF)	0%	60 700 000	, - Ft
Költség alapú módszer	0%	117 500 000	, - Ft
VÉGSŐ ELFOGADOTT ÉRTÉK (kerekített):		85 800 000	, - Ft

Nyolcvanötmillió-nyolcszázezer forint, mely az ÁFÁ-t nem tartalmazza!

Budapest, 2023.06.06

Készítette:



Bolesza Petra Dóra
ingatlanvagyon értékelő



Csoboth-Nagy Beáta
okleveles üzemgazdász
mérlegképes könyvelő

Mellékletek

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám:8000004/96647/2023
2023.04.11

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor: 53

Belterület 30666 helyrajzi szám

1147 BUDAPEST XIV.KER. Ilosvai Selymes tér 1/A. "felülvizsgálat alatt"
1147 BUDAPEST XIV.KER. Czobor utca 51.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
				ha m2	k.fill

Kivett lakóház, udvar 0 675 0.00

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 99579/1993/93.02.24 törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST-ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER Pétervárad utca 2

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 99579/1993/93.02.24
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2
törzsszám: 15735777

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.05.23 08:32:29

Helyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. belterület 30666

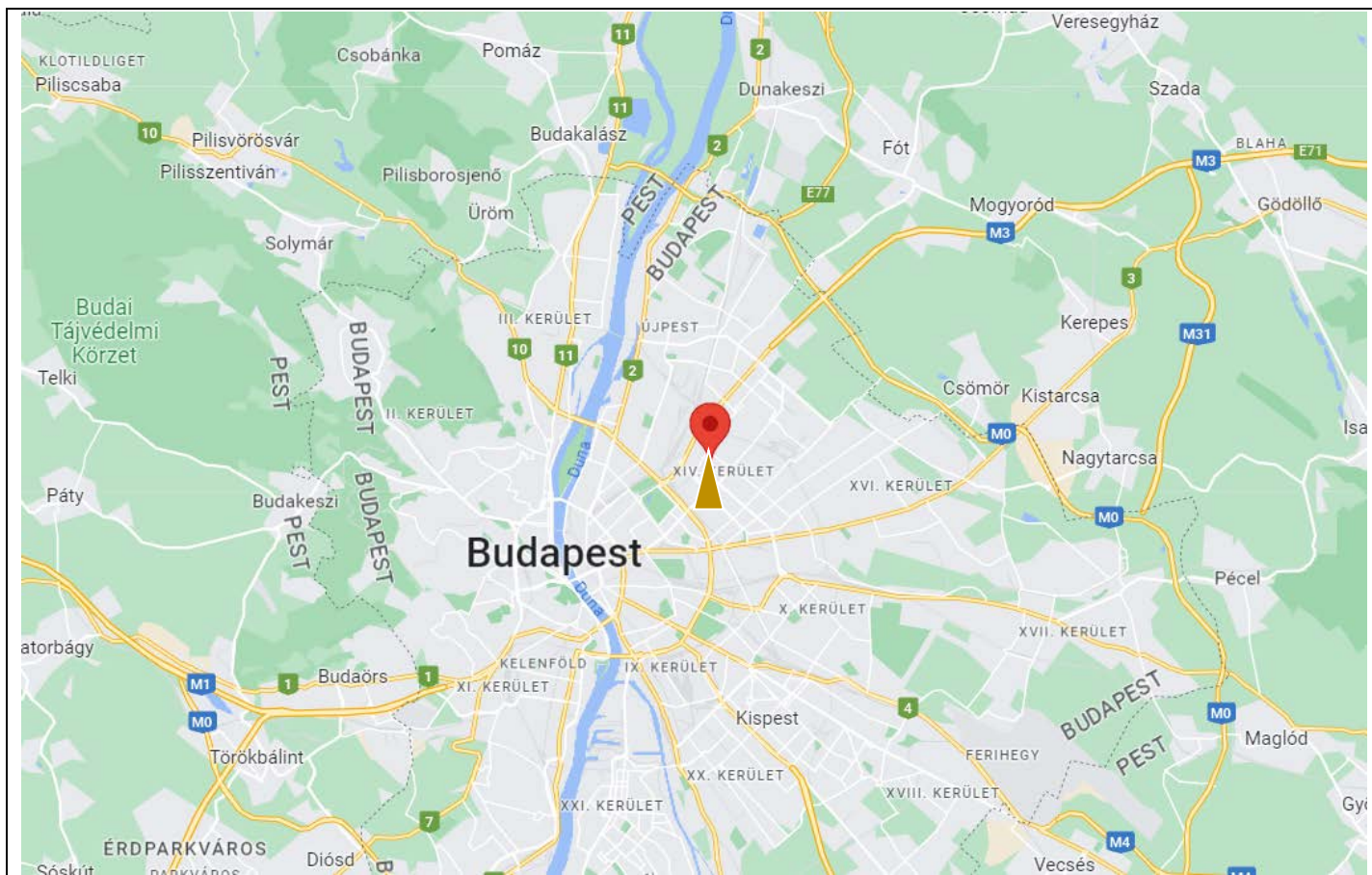
Megrendelés szám: 9000/2304/2023

Méretarány: 1 : 1000

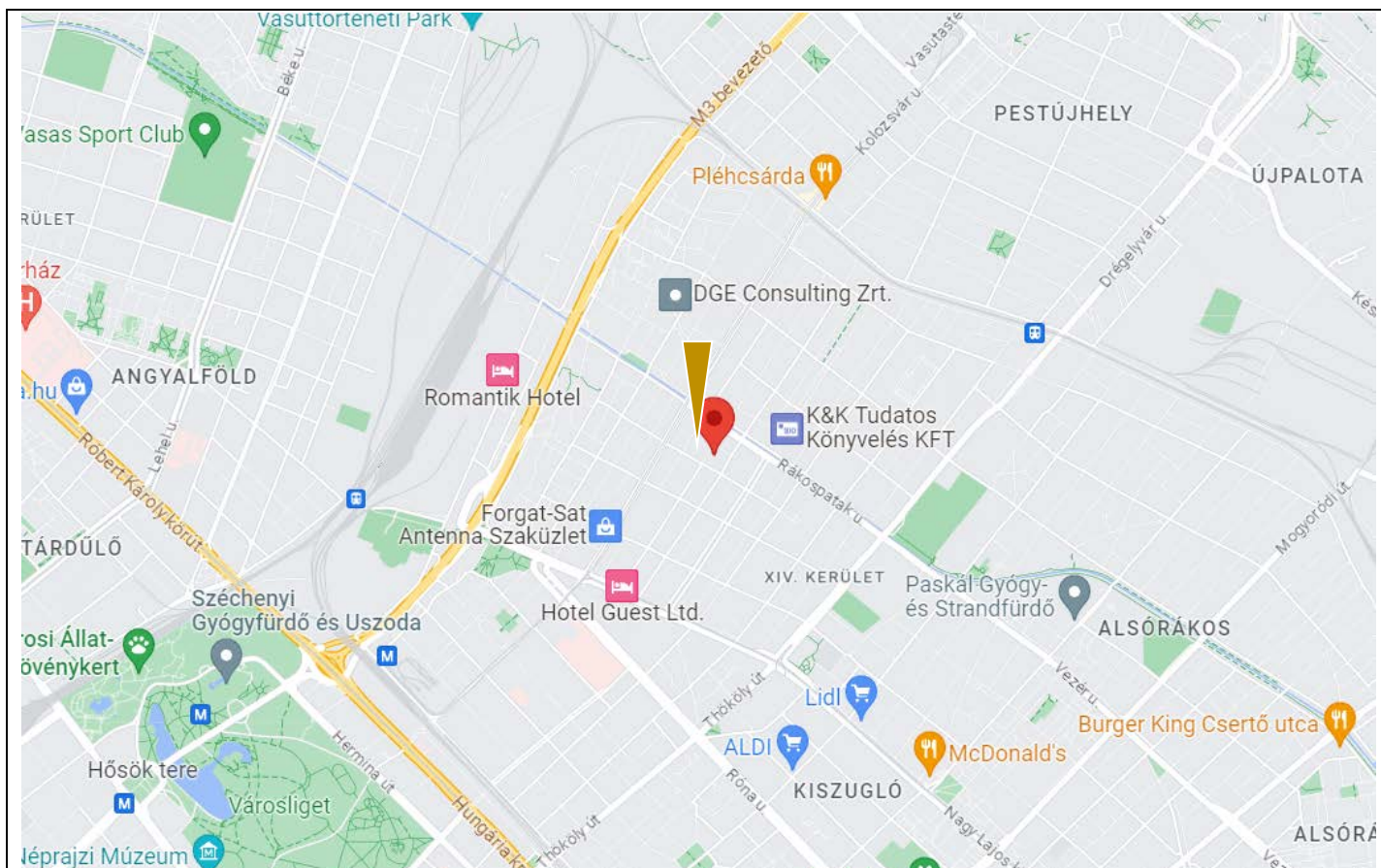


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

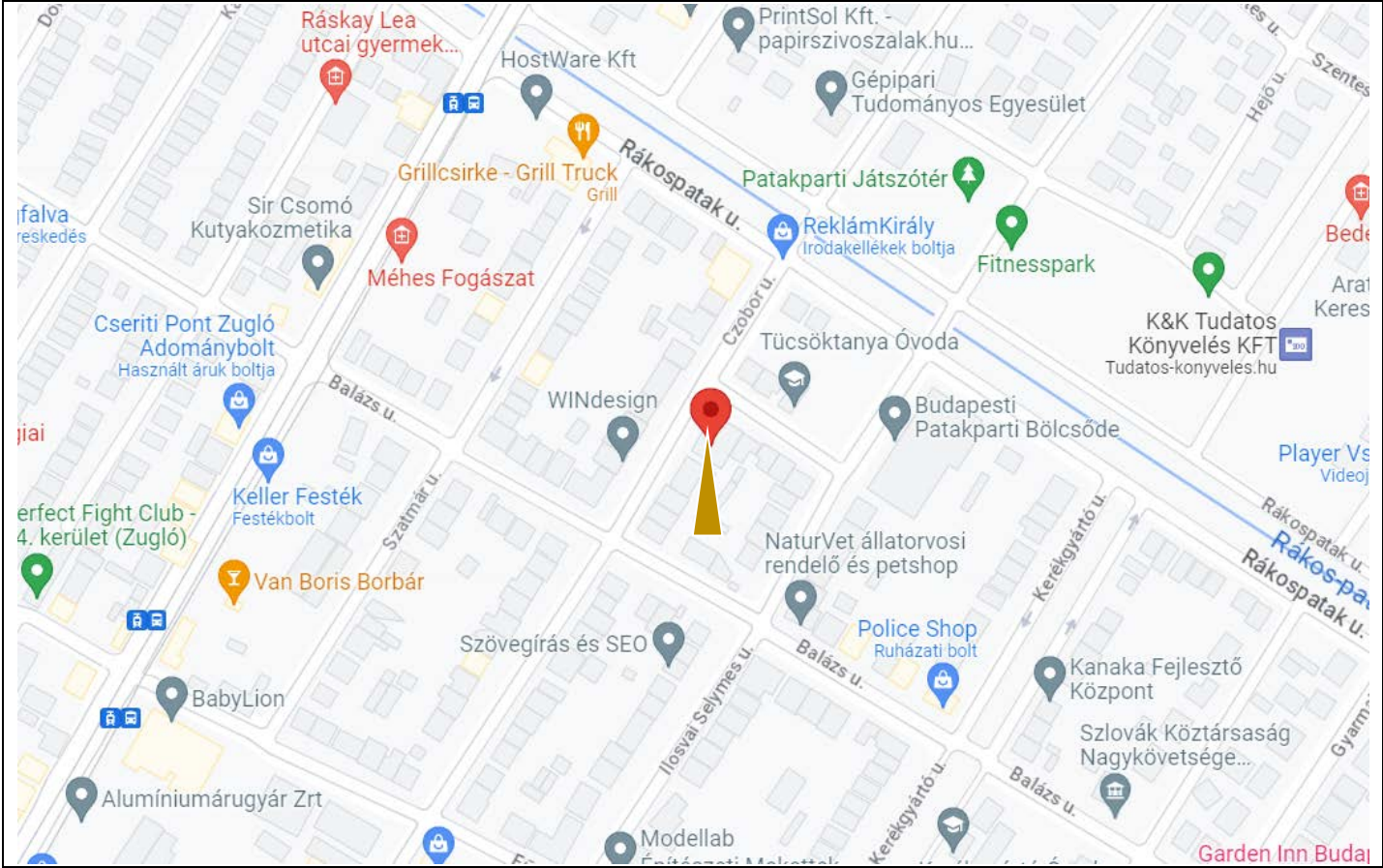
Ingtalan címe	1147 Budapest XIV. ker. Czobor utca 51. és 1147 Budapest XIV. ker. Ilosvai Selymes tér 1/A. – Hrsz. 30666
Megyetérkép	



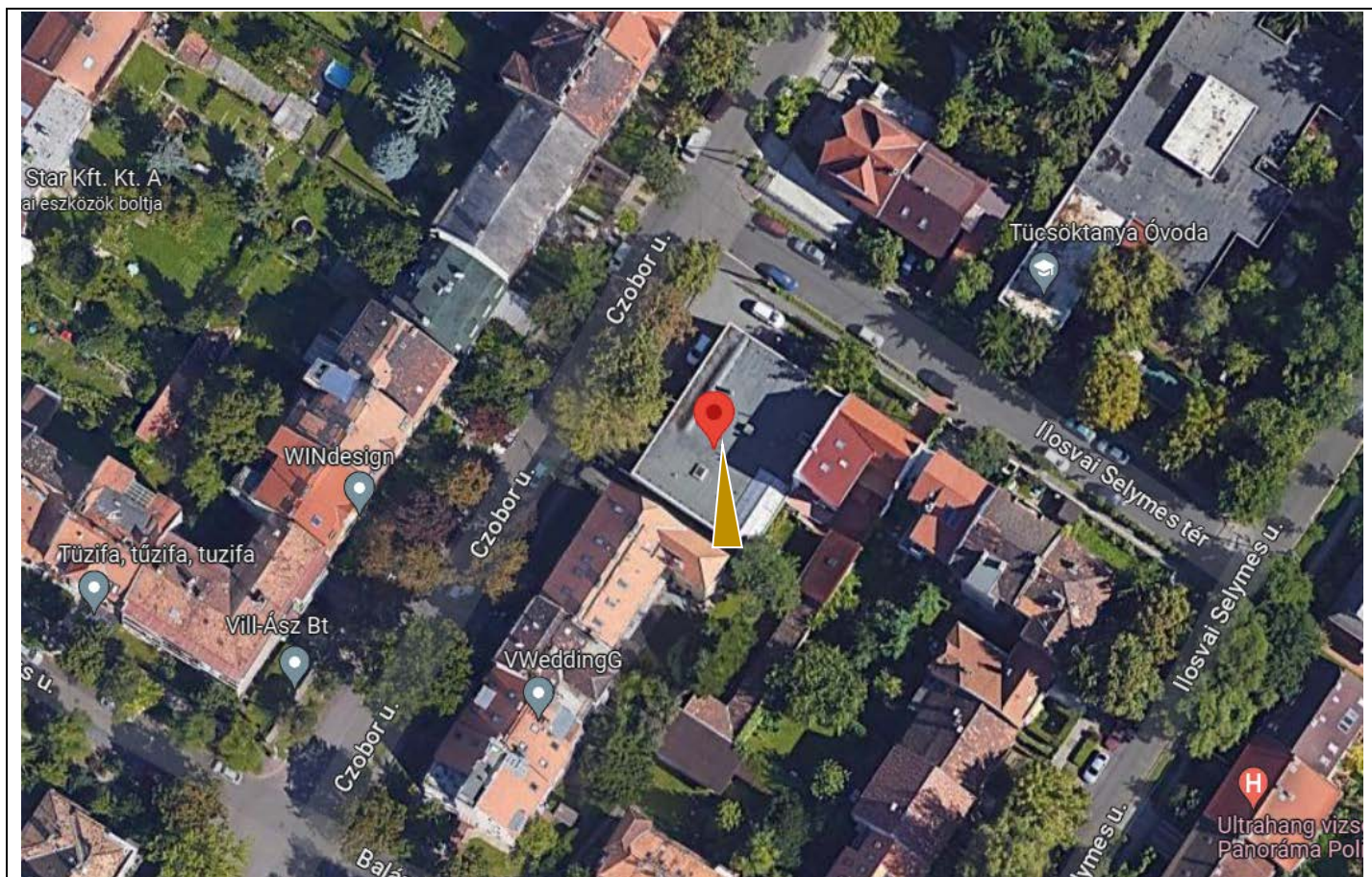
Településtérkép

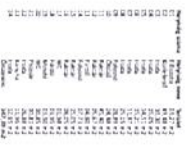


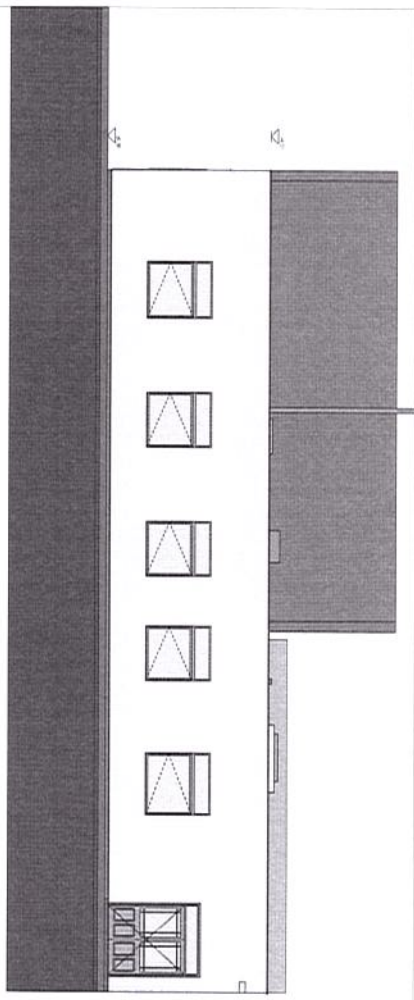
Ingatlan címe	1147 Budapest XIV. ker. Czobor utca 51. és 1147 Budapest XIV. ker. Ilosvai Selymes tér 1/A. – Hrsz. 30666
Térképrészlet	



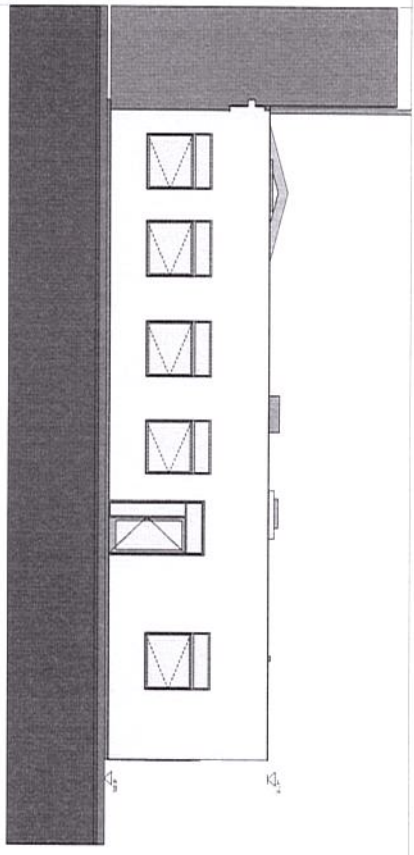
Műholdkép



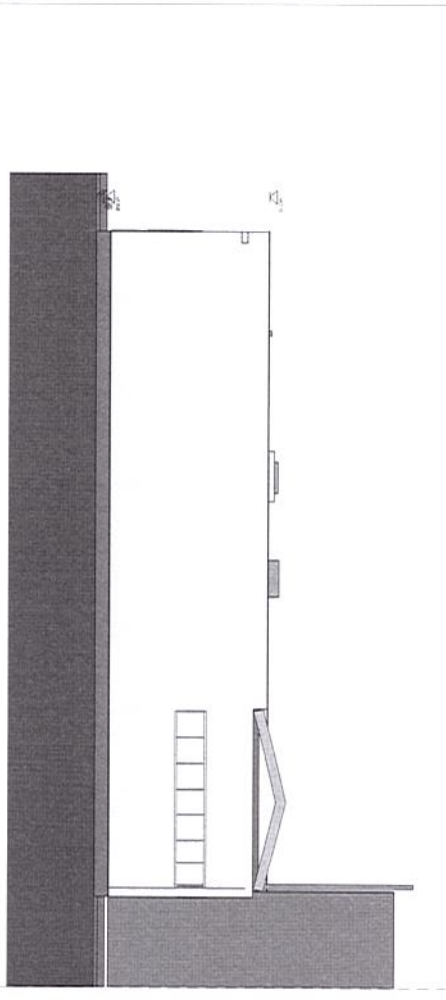




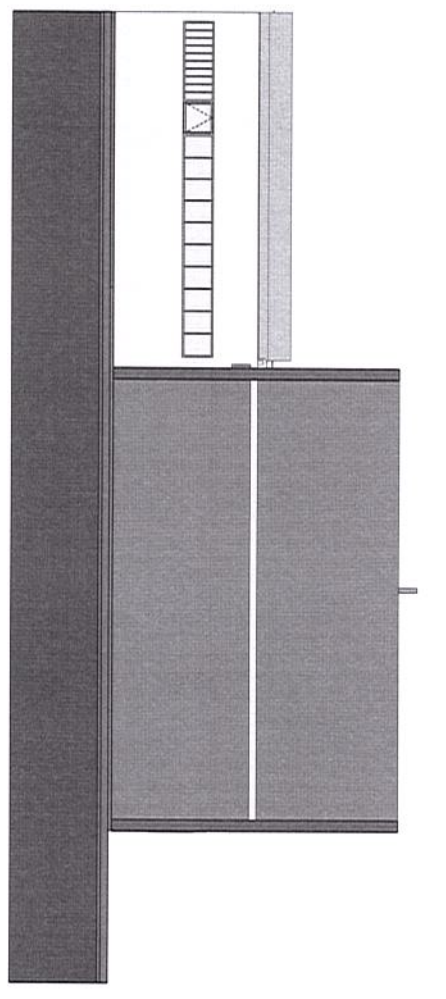
North 1:50



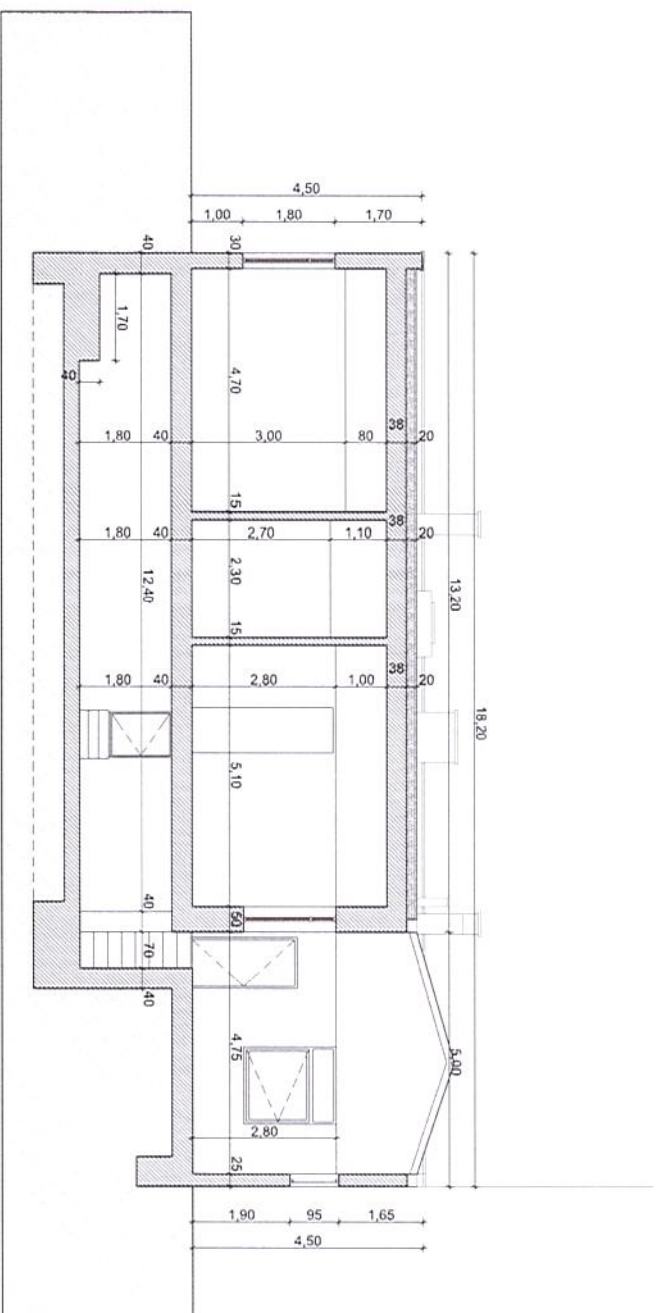
North 1:50



North 1:50



North 1:50



ARXITEHTI KFT.

www.abkperkins.ru, 70-941.17-9)

are negative

**FELMÉRÉSI
TERVDOKUMENTÁCIÓ**

Bélemény
1145 Budapest, Csobor utca 51.

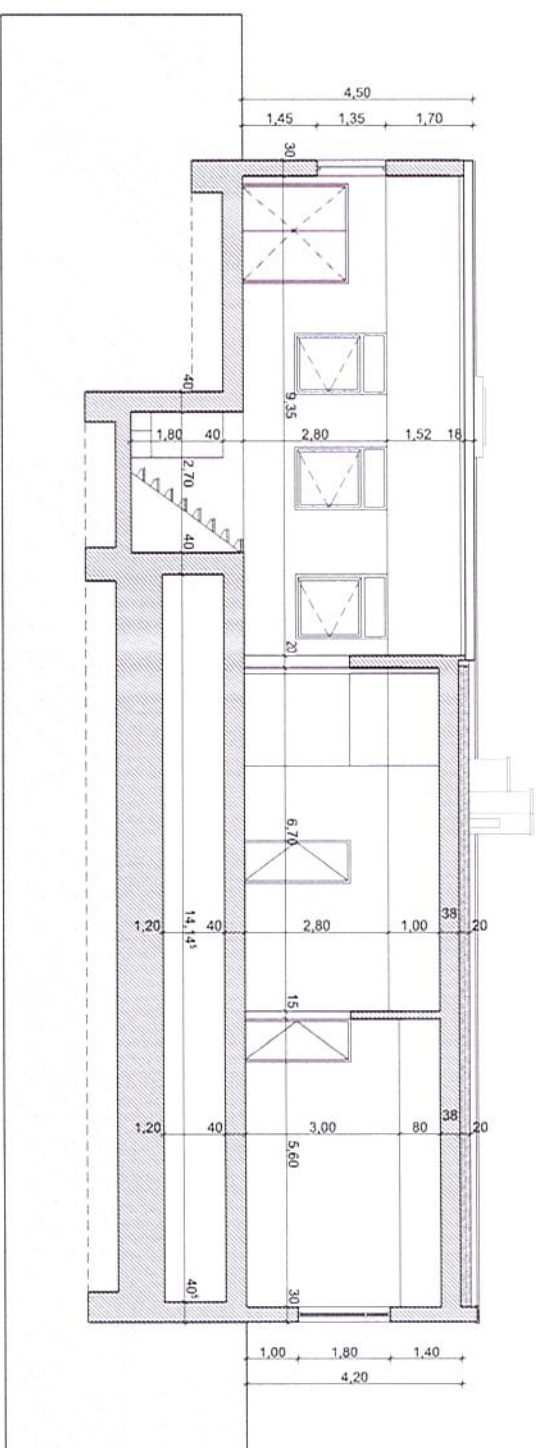
Zuglói Zrt.
1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17.

Sipos Gergely
1162 Budapest, Dófa utca 25.
061 élekeszménők
É 01 4870

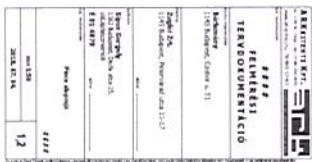
Metszet

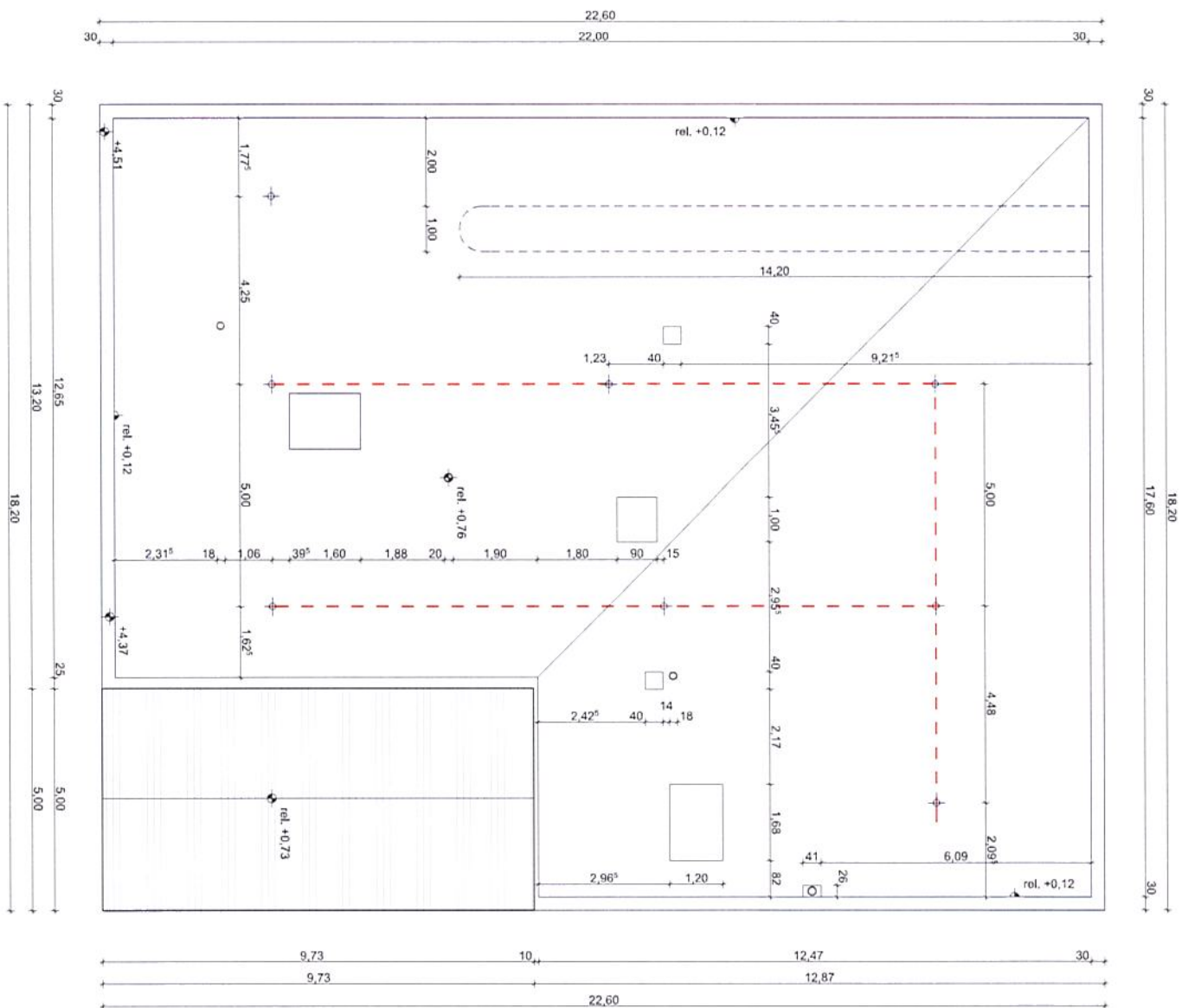
$m=1:100$	04
-----------	----

2018. augustus



ARKITEHTI KFT. 1145 Budapest, Csobor utca 51. Tel: +36 1 487 01 4870 www.arkitehti.hu, 70-91-17-93	
FELMÉRÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ	
Projekt neve: Bérlény 1145 Budapest, Csobor utca 51.	
Projekt címe: Zuglói Zrt. 1145 Budapest, Pétervándor utca 11-17.	
Projekt leírása: Sípos György 1145 Budapest, Dósa utca 25. Tel: +36 1 487 01 4870	
Projekt dátuma: 2018. augusztus	
Projekt státusza: 01	





ARKITEKTI KFT.
ATK
 1105 Budapest, Csobor utca 51.
 Tel: 06 30 450 1111
 Email: atk@atk.hu

FELMÉRÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

Projekt megnevezése:
 Békény
 1105 Budapest, Csobor utca 51.

Projekt:
 Zsiglói Zrt.
 1105 Budapest, Pétervárad utca 11-17.

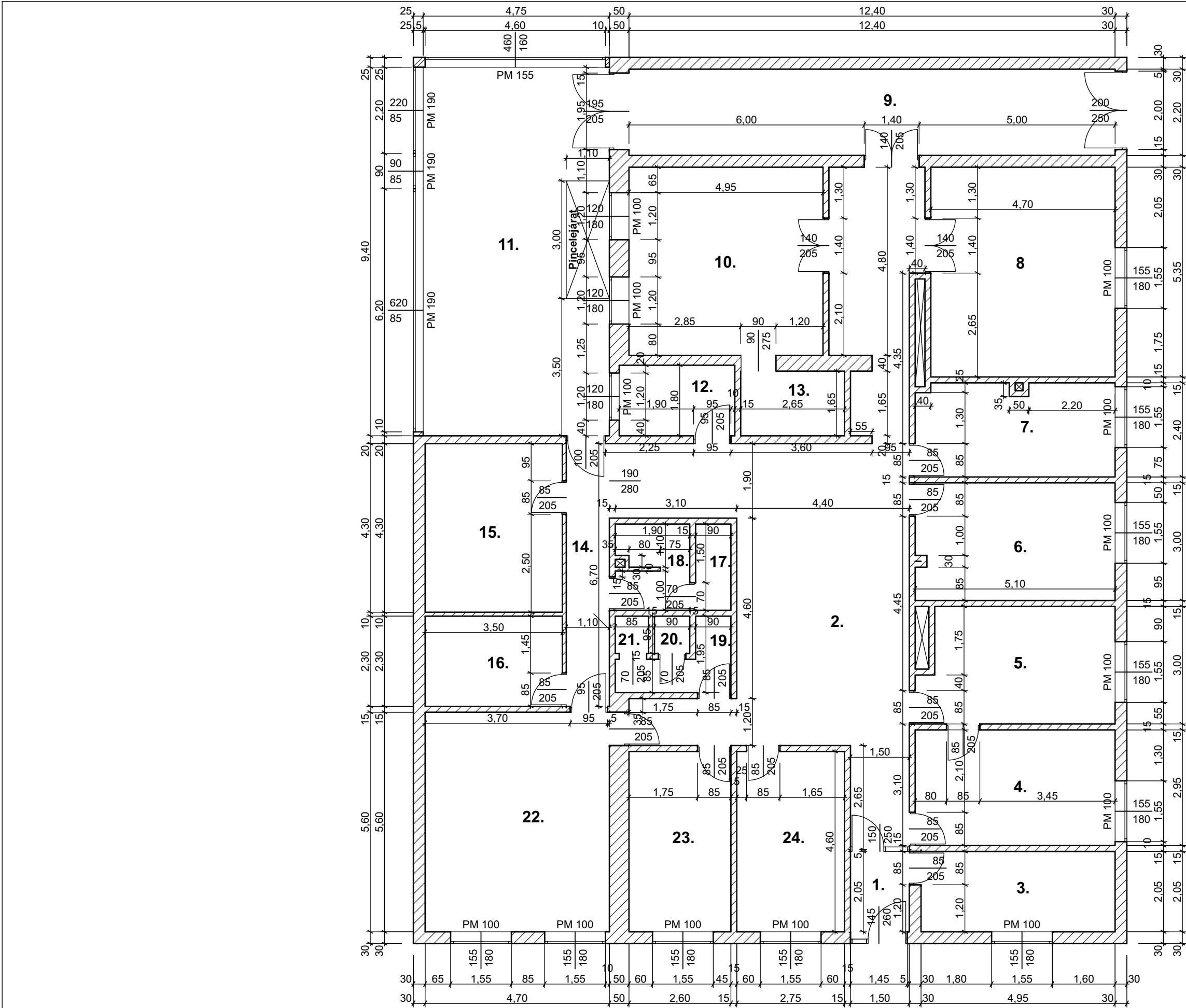
Előíró:
 Sipos Gergely
 1102 Budapest, Dósa utca 25.
 Tel: 06 1 487 0000
 Email: sipos.gergely@szk.hu

Térő alapszám:

m=1:100

01

2018. augusztus



Czobor utca 51. Helységlista:	
1. Előszoba	3,34 m ²
2. Közlakedő	61,55 m ²
3. Szoba-3	10,30 m ²
4. Szoba-4	15,04 m ²
5. Szoba-5	14,43 m ²
6. Szoba-6	15,21 m ²
7. Szoba-7	11,97 m ²
8. Szoba-8	25,14 m ²
9. Folyosó	28,40 m ²
10. Szoba-10	23,76 m ²
11. Szoba-11	44,65 m ²
12. Szoba-12	5,31 m ²
13. Zuhanyzó	4,37 m ²
14. Folyosó	7,37 m ²
15. Szoba-15	15,05 m ²
16. Szoba-16	8,05 m ²
17. WC	1,98 m ²
18. Zuhanyzó	3,96 m ²
19. Mosdó	3,60 m ²
20. WC	0,86 m ²
21. Piszóár	0,81 m ²
22. Szoba-22	26,65 m ²
23. Szoba-23	11,96 m ²
24. Szoba-24	12,65 m ²
Összesen:	356,41 m ²

Belmagasság:
2,80 m

Czobor utca 51.

M= 1:100/ A3

Szalontai Zsolt

1147 Budapest XIV. ker. Ilosvai Selymes tér 1/A.

1147 Budapest XIV. ker. Czobor utca 51. – Hrsz. 30666



Környezet



Környezet



Utcai homlokzat



Bejárat



Bejárat



Ingatlan belső

1147 Budapest XIV. ker. Ilosvai Selymes tér 1/A.

1147 Budapest XIV. ker. Czobor utca 51. – Hrsz. 30666



Ingatlan belső



Ingatlan belső



Ingatlan belső



Ingatlan belső



Ingatlan belső



Ingatlan belső

1147 Budapest XIV. ker. Ilosvai Selymes tér 1/A.

1147 Budapest XIV. ker. Czobor utca 51. – Hrsz. 30666



Ingatlan belső



Ingatlan belső



Ingatlan belső, gázcirkó



Nyílászáró



Udvar



Udvar

VIZSGÁLT INGATLAN		1. Összehasonlító adat	2. Összehasonlító adat	3. Összehasonlító adat
Ingatlan címe:	1147 Budapest XIV. ker. Ilosvai Selymes tér 1/A. 1147 Budapest XIV. ker. Czobor utca 51.	XIV. kerület, Alsórákos	XIV. kerület, Jeszenák János utca	XIV. kerület, Szuglói Körvasút sor
Épületen belüli elhelyezkedés:	földszint	p + fszt	f + em + tt	szut + fszt + em + tt
Ingatlan típus:	telephely	lakóház, telephely	családi ház	családi ház
Építési év:	1960	1950	1990	1990
Adásvételi/kínálati érték díj (nettó Ft)		86 614 173	94 370 079	102 362 205
Telekméret (m ²)	675	417	400	785
Figyelembevett terület (m2)	312	260	281	260
Fajlagos ár (Ft/m2)		333 131	335 837	393 701
Tranzakció típusa		hirdetés	hirdetés	hirdetés
Kínálat/szerződéses adat időpontja		2023.06.06	2023.06.06	2023.06.06
Kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
Korrigált fajlagos érték (Ft/m2)		299 818	302 253	354 331
Korrigált fajlagos érték (EUR/m2)	MNB	369,4 Ft/EUR	811,59	818,18
			959,15	

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	1. Összehasonlító adat	2. Összehasonlító adat	3. Összehasonlító adat
Összehasonlító adatok forrása:	piaci hirdetések	https://ingatlan.com/33431721	https://ingatlan.com/33596546	https://ingatlan.com/33441187

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
kerületi elhelyezkedés	Czobor utca Rákospatak utca	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
telekméret	675	kisebb 1,10	kisebb 1,10	hasonló 1,00
alapterület (m2)	312	kisebb 0,90	kisebb 0,90	kisebb 0,90
műszaki/esztétikai állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90
hasznosíthatóság	telephely	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési év	1960	1950 1,05	1990 1,00	1990 1,00
fűtési mód	gáz központi	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
Korrigált fajlagos érték (Ft/m2)		269 836	272 028	283 465
Korrigált fajlagos érték (EUR/m2)		730,43	736,36	767,32
Alkalmazott korrekciók összesen		-10%	-10%	-20%
ÖSSZEHASONLÍTÓK SÚLYOZÁSI ARÁNYA (100%)		33%	33%	34%
Értékelés alapján képező terület (m2)	312	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 (indoklás mellett).		
Kapott fajlagos átlagár (Ft/m2)	275 193	Kapott fajlagos átlagár (EUR/m2)		744,93
Piaci összehasonlító alapján képzett forgalmi érték				
Elfogadott piaci érték (nettó Ft - kerekítve)		85 800 000		

VIZSGÁLT INGATLAN		1. Összehasonlító adat	2. Összehasonlító adat	3. Összehasonlító adat
Ingatlan címe:	1147 Budapest XIV. ker. Ilosvai Selymes tér 1/A. 1147 Budapest XIV. ker. Czobor utca 51.	XIV. kerület, Alsórákos	XIV. kerület, Fűrész utca 109/B	XIV. kerület, Thököly út
Emeleti fekvése:	pince + földszint	p + fszt	p + fszt + em	fszt + tt
Jelleg, funkció:	telephely	telephely, iroda	családi ház	telephely, iroda
Építés éve:	1960	2005	2000	1997
bérleti díj (Ft/hó)		594 488	614 173	650 000
Telekméret (m ²)	675	150	400	250
Figyelembevett alapterület (m2)	312	250	200	250
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		2 378	3 071	2 600
tranzakció típusa		hirdetés	hirdetés	hirdetés
kinálat/szerződéses adat időpontja		2023.06.06	2023.06.06	2023.06.06
kinálat/realizálás korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		2 140	2 764	2 340
korrigált fajlagos bérleti díj (EUR/m2/hó)	MNB 369,4 Ft/EUR	5,79	7,48	6,33

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	1. Összehasonlító adat	2. Összehasonlító adat	3. Összehasonlító adat
Összehasonlító adatok forrása:	piaci hirdetések	https://ingatlan.com/33461205	https://ingatlan.com/33568170	https://ingatlan.com/33344757

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
kerületi elhelyezkedés	Czobor utca Rákospatak utca	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	hasonló 1,00
telekméret	675	kisebb 1,10	kisebb 1,05	kisebb 1,10
alapterület (m2)	312	kisebb 0,95	kisebb 0,90	kisebb 0,95
építési módózat	hagyományos tégl	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alaprajzi adottságok	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
emeleti fekvés	földszint	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
lehetséges hasznosítási forma	iroda	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90
gyalogos forgalom erőssége	alacsony	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
fűtési módja	gáz központi	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85
Korrigált fajlagos bérleti díjak (Ft/m2/hó)		1 605	1 935	1 872
Korrigált fajlagos bérleti díjak (EUR/m2/hó)		4,34	5,24	5,07
Alkalmazott korrekciók összesen		-25%	-30%	-20%
ÖSSZEHASONLÍTÓK SÚLYOZÁSI ARÁNYA (100%)		33%	33%	34%
Értékelt terület (m2)	312	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 (indoklás mellett).		
Kapott fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	1 805	Kapott fajlagos átlagár (EUR/m2/hó)		4,88

VÉGSŐ ÖSSZESÍTÉS TERÜLET-EGYSÉGENKÉNT				
INGATLANC SOPORTOK - különböző terület egységek esetén	redukció	ALAPTERÜLET (m2)	BÉRLETI DÍJ EGYSÉG (EUR/m2/hó)	BÉRLETI DÍJ EGYSÉG (Ft/m2/hó)
			4,88	1 805
földszint	1,0	311,76	4,88	1804,60
fedett terasz	0,9	44,65	4,40	1624,14
pince	0,2	55	0,98	360,92

Értékelt bérlemény havi nettó bérleti díja összesítve, figyelembevéve az alapterületi redukcioakat			
becsült bérleti díj (Ft/hó)	654 924	Tulajdoni lap szerinti alapterület (m2)	675
Elfogadott bérleti díj (Ft/hó - kerekítve)	655 000	Tulajdoni lap szerinti területre vetített fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	970,26

HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELES										
369	Ft/€ - MNB- napi középárf.	Alapterület:	356	m2						
DCF szerinti évek						0.év	1.év	2.év	3.év	4.év
Napközi év						2024	2025	2026	2027	2028
5.év						2029				
A. BEVÉTELEK										
Éves növekedési ütem - EUSTAT ajánlás %			3,00%							
PGI 1=Potenciális bevétel										
		euró/év								
	bérbeadható területek	€/m2/hó		m2	szerződés szerint					
	bérbeadható területek	4,88	€/m2/hó	312	m2	piaci	18 275 €	18 275 €	18 281 €	18 286 €
kihasználtság:						85%	95%	95%	95%	95%
ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET:										
			356	m2						
Összes bérleti bevétel		euró/év				18 275	18 275	18 281	18 286	18 292
kihasználatlanságból adódó veszteség						2 741	914	914	914	915
Működési és behajtási veszteség		2%	Ft/év			366	366	366	366	366
Összes tervezhető bevétel			euró/év			15 168	16 996	17 001	17 006	17 011
Összes működési bevétel			Ft/év			5 603 523	6 278 647	6 280 530	6 282 414	6 284 299
B. KIADÁSOK										
Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül)										
			1 000	Ft/m2		356 410	356 517	356 624	356 731	356 838
Menedzsment díja										
	Működési bevétel	0,5%	-a			28 018	31 393	31 403	31 412	31 421
Tulajdonos fenntartási költsége										
	Működési bevétel	2,0%	-a			112 070	112 104	112 138	112 171	112 205
Ingatlanadó										
	Alapterület x	1 400	Ft			498 974	498 974	498 974	498 974	498 974
Épületbiztosítás, egyéb ktsg.										
	Működési bevétel	2,0%	-a			112 070	125 573	125 611	125 648	125 686
Összes kiadás										
						1 107 543	1 124 561	1 124 749	1 124 937	1 125 124
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)										
						4 495 981	5 154 085	5 155 781	5 157 478	5 159 175
Diszkonttényező										
	r =	9,00%				1,0000	0,9174	0,8417	0,7722	0,7084
ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)										
						4 495 981	4 728 519	4 339 518	3 982 519	3 654 889
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE										
		Tőkésítési ráta		8,50%						39461326
[öröklíradék / tőkésítési ráta] * diszkonttényező										
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE										
FAILAGOS ÉRTÉK (Ft/m2) - bérbeadható területre						170 309			60 700 000 Ft	
FAILAGOS ÉRTÉK (Ft/m2) - teljes területre						170 309				

Alap feltételezések:	
Értékbecslés időpontja	2023.06.06
Éves növekedési ütem - EUSTAT	3,00%
EURO/Ft valutaárfolyam az értékbecslés napján	369,42
Bérleti díj üzlet	4,88
Diszkont ráta	9,00%
Tőkésítési ráta	8,50%

Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
	Ingtatlan címe:	1147 Budapest XIV. ker. Ilosvai Selymes tér 1/A. 1147 Budapest XIV. ker. Czobor utca 51.	XIV. kerület, Örs vezér útja	Budapest XIV., Alsórákos	XIV. kerület, Nagy Lajos király útja
	Környezete:	Czobor utca Rákospatak utca	intenzív nagyvárosias lakó	intenzív nagyvárosias lakó	intenzív nagyvárosias lakó
	Jelleg, funkció:	telephely	építési telek	bontandó épülettel	bontandó épülettel
	Övezeti besorolás:	Lk-1/4 (30%) 8 m	Lke-1/2 (30%) 6,5 m	Lk-1/6 (30%) 10,5	Lk-1/2 (70%) 18,5 m
	Adat forrása:		https://ingatlan.com/32953014	https://ingatlan.com/33367268	https://ingatlan.com/33568050
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
kínálati/adásvételi nettó ár (Ft)			90 551 181	129 921 260	219 685 039
telekméret (m ²)		675	535	717	1 021
szintterületi mutató		0,80	0,80	1,05	1,00
bruttó szintterület (kalkulált)		540	348	753	2 644
fajlagos ár (Ft/m2)			169 255	181 201	215 167
tulajdonátr. viszonya/típusa			kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja			2023.06.06	2023.06.06	2023.06.06
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező			0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)			152 329	163 081	193 650
ÉRTÉKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT					
településen belüli elhelyezkedés		Czobor utca Rákospatak utca	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
telek terület (m2)		675	kisebb 0,95	hasonló 1,00	hasonló 1,00
közművek		összközműves	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
övezeti besorolás		Lk-1/4 (30%) 8 m 8,0 m ép.mag.	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
bontandó épület		nincs	nincs 1,00	van 1,10	nincs 1,00
beépíthetősége %		30%	30% 1,00	30% 1,00	70% 0,90
szintterületi mutató m2/m2		0,80	0,8	1,1	1,0
forma, alak, hasznosíthatóság		téglalap sarki	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
jogi jelleg		önálló	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
jogerős építési engedély		nincs	nincs 1,00	nincs 1,00	nincs 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			137 096	171 235	164 602
Összes korrekció			-10%	5%	-15%
SÜLYOZÁS			33%	33%	34%
Bruttó szintterület (m2)		540			
fajlagos átlagár (Ft/m2)		157 714			
becsült érték (Ft)		85 165 642			
becsült érték kerekítve (Ft)		85 200 000			
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 fekvése, jogi jellege miatt adódott.					

A felépítmény forgalmi értékének meghatározását a következő táblázat tartalmazza:

épület, építmény, építményrész stb.	1	földszint	2	fedett terasz	3	pince
a felépítmény pótlási költsége	500 500 Ft/m ²		175 175 Ft/m ²		175 175 Ft/m ²	
alapterület (átlagos falvastagság mellett)	312 m ²		45 m ²		11 m ²	
fizikai avultság	70%		70%		70%	
funkcionális avultság szorzószáma	10%		10%		10%	
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma	0%		0%		0%	
piaci helyzet miatt módosító tényező	100%		100%		100%	
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke	31 211 eFt		1 958 eFt		1 542 eFt	

A felépítmény forgalmi értéke a táblázat alapján:

35 000 eFt

A fentiek alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke költség alapú értékelési módszerrel:

telek értéke 82 500 eFt + felépítmény értéke 35 000 eFt =

117 500 eFt

Fizikai avulás					1960	
	Épület kora				A becsült hátralévő gazdaságos élettartam (b)	(a+b)
1	63			27		90
	Fizikai avulás: (x)			70		
2	63			27		90
	Fizikai avulás: (x)			70		
3	63			27		90
	Fizikai avulás: (x)			70		

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. (1145 Budapest, Pétervárad u. 11.-17.)
Ingatlan címe:	1147 Budapest XIV. ker. Ilosvai Selymes tér 1/A.1147 Budapest XIV. ker. Czobor
Természetben:	1147 Budapest XIV. ker. Ilosvai Selymes tér 1/A.1147 Budapest XIV. ker. Czobor
Hrsz:	30666

Értékelés típusa:	Piaci forgalmi érték megállapítás
-------------------	-----------------------------------

Ingatlan szemle időpontja:	2023.06.06
Értékelés határnapja:	2023.06.07
Érvényességi határidő:	2023.12.03
Értékelés érvényessége:	180 nap

Összesített forgalmi érték megállapítása

Piaci érték (összehasonlító módszer)	100%	85 800 000	, - Ft
Hozamelvű módszer (DCF)	0%	60 700 000	, - Ft
Költség alapú módszer	0%	117 500 000	, - Ft
VÉGSŐ ELFOGADOTT ÉRTÉK (kerekített):		85 800 000	, - Ft

Nyolcvanötmillió-nyolcszázezer forint, mely az ÁFÁ-t nem tartalmazza!

Budapest, 2023.06.06

Készítette:



Bolesza Petra Dóra
ingatlanvagyon értékelő



Csoboth-Nagy Beáta
okleveles üzemgazdász
mérlegképes könyvelő