

# ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

6 5 7 8 / 2 0 2 0

|                      |                                                         |
|----------------------|---------------------------------------------------------|
| Megbízó neve:        | Zuglói Városgazdálkodási Közzszolgáltató Zrt.           |
| Tulajdonos neve:     | Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata               |
| Ingatlan címe:       | 1149 Budapest XIV. Ker. Bosnyák tér 3. földszint        |
| Természetbeni címe:  | <b>1149 Budapest XIV. Ker. Bosnyák tér 3. földszint</b> |
| Hrsz:                | <b>31738/1</b>                                          |
| Az értékelés típusa: | Forgalmi érték felülvizsgálat                           |



**CITY-FORM 2000 KFT**  
Ingatlanközvetítő és Értékbecsítő Iroda  
1037 Budapest, Farkastorki út 25/C  
tel: 242-2229 fax: 242-22-11  
E-mail: [cityform@cityform.hu](mailto:cityform@cityform.hu)



## INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

|                  |                                                  |
|------------------|--------------------------------------------------|
| CÍME:            | 1149 Budapest XIV. Ker. Bosnyák tér 3. földszint |
| HRSZ:            | 31738/1                                          |
| Ingatlan típusa: | üzlethelyiség                                    |

|                   |                                                                                   |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Értékelés típusa: | Forgalmi érték vizsgálata, a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. részére |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|

|                            |                                         |
|----------------------------|-----------------------------------------|
| Értékelt jog:              | Tulajdon jog                            |
| Értékelt tulajdoni hányad: | nem ismert (Osztatlan tulajdoni hányad) |
| Jelenlegi készütsége:      | 100 %                                   |

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Értékelt területe: | 14 m2 |
|--------------------|-------|

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Értékelés határnapja:    | 2020.11.13. |
| Érvényességi határnapja: | 2021.05.13. |

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

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

|                                                       |                |
|-------------------------------------------------------|----------------|
| Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték |                |
| fő módszer                                            | 6.000.000.- Ft |
| Hozamszámításán alapuló érték                         |                |
| fő módszer                                            | 4.600.000.- Ft |

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Összesített forgalmi érték kerekítve | 5.300.000.- 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 Ötmillió – háromszázezer Forint + ÁFA

### Összesített bérleti díj meghatározása - JELENLEGI ÁLLAPOTÁBAN:

|                          |        |    |       |      |           |
|--------------------------|--------|----|-------|------|-----------|
| Bérletidő az ingatlanra: | 41 000 | Ft | súly: | 100% | 41 000 Ft |
|--------------------------|--------|----|-------|------|-----------|

A vizsgált ingatlan havi (nettó) bérleti díja kerekítve = 41 000 Ft

A szakértői jelentésben szereplő - 1149 Budapest XIV. Ker. Bosnyák tér 3. földszint  
31738/1 hrsz alatti osztatlan ingatlanrész bérleti díját az Általános Feltételrendszerben  
foglaltak szerint elvégezve 2020.11.13 -i fordulónapra 41 000 Ft/hó + ÁFA összegben, azaz

Negyvenegyezer forint + ÁFA

Budapest, 2020. november 13.

Készítette:



Illyés Szabolcs  
Ingatlanvagyon-értékelő, építőmérnök

Ellenőrizte:



Del Medico Rossinelli Andrea  
Cégvezető, vezető értékelő

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

---

**Megbízásunk tárgyát a 1149 Budapest XIV. Ker. Bosnyák tér 3. földszint alatt elhelyezkedő (osztatlan tulajdoni hányadú) üzlethelyiség képezi, mely jelenleg nem hasznosított. Fűtés nincs. Az ingatlan 14 m<sup>2</sup> alapterületű, földszinti elhelyezkedésű, utcai bejáratú, kisméretű, alacsony belmagasságú galériaszinttel. Műszaki állapota közepes/gyenge. **Vizsgált ingatlanrész osztatlan tulajdoni hányad, a megosztásról használati megállapodás nem állt rendelkezésünkre! Megbízói adatszolgáltatás alapján történt a vizsgált ingatlanrész beazonosítása!****

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

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

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

Jelen szakvélemény 2 példányban készült.

## **Előzmény**

A **Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.** (1145 Budapest, Pétervárad u. 11.-17.) megbízta a City-Form 2000 Kft-t (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a **1149 Budapest XIV. Ker. Bosnyák tér 3. földszint** szám alatt elhelyezkedő, 31738/1 hrsz-on nyilvántartott, osztatlan közös tulajdonú ingatlanrész bérbeadáshoz történő forgalmi értékének vizsgálatával.

## **Szakértői szemle:**

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

**Helyszíni szemle időpontja: 2020.11.13.**

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

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

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

**Esetünkben a FORGALMI ÉS HOZADÉKI ÉRTÉKELES módszerét alkalmaztuk, mint fő 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 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 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 érdekltség 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 egyrésről korábbi tapasztalatainkból, másrésről 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** becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m<sup>2</sup> területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

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

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

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

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

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

## **Bérlet (forrás: ingatlanjog.com)**

### *Fogalma*

A polgári törvénykönyv meghatározása szerint: „Bérleti 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 bérlet 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 bérletről, mert ha a rendelkezési jogot is átruházzák, akkor kölcsönről van szó

A bérleti szerződés alanyai: A bérbeadó és a bérlő

### *A felek jogai és köteleességei*

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

A bérbeadó helytállással tartozik azért, hogy a bérlet 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 bérlet 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 szerződésszerűen használják követelheti, hogy a bérlő az ilyen használatat hagyjon fel. Ha kára is keletkezett ebből, követelheti a kár megtérítését is. Ha a bérbeadó felszólítása eredménytelen, a bérleti 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 köteleessége a bérleti díj megfizetése. A bérleti díjat a szerződésben kikötött időben, módon és összegben megfizetni. A bérlő nem, köteles a bérleti 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 bérlet megszűnése*

Bekövetkezik: a szerződésben kikötött idő elteltével  
a szerződésben meghatározott körülmény bekövetkezésével  
a dolog elpusztulásával.

A határozott időre kötött bérletet 15 napra lehet felmondani.

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



## Ingtalan nyilvántartási adatok:

|                                                                                                                                                                |  |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------|
| 1149 Budapest XIV. Ker. Bosnyák tér 3. 1. emelet ajtó:1.<br>1149 Budapest XIV. Ker. Bosnyák tér 3.<br>1149 Budapest XIV. Ker. Bosnyák tér 3. földszint ajtó:1. |  | Belterület |
| Hrsz.:                                                                                                                                                         |  | 31738/1    |

### **I. rész.**

|                      |                                         |
|----------------------|-----------------------------------------|
| Terület megnevezése: | kivett lakóház, udvar, gazdasági épület |
| Nettó területe:      | 569 m <sup>2</sup>                      |

### **II. rész.**

|                   |                                                  |
|-------------------|--------------------------------------------------|
| Tulajdoni hányad: | 1/1                                              |
| Jogállás:         | Tulajdonos                                       |
| Jogosult neve:    | <b>Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata</b> |
| Címe:             | 1149 Budapest XIV. ker. Pétervárad utca 2.       |

### **III. rész**

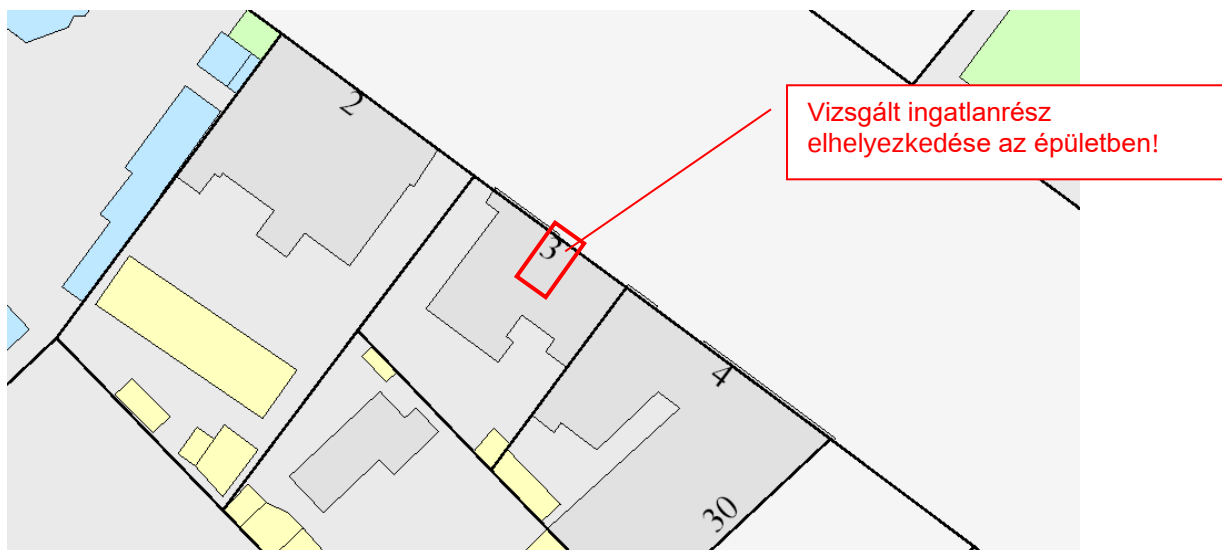
|            |                                                                                                                               |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bejegyzés: | Vezetékjog 10 m <sup>2</sup> területre, VMB-36/2012.<br>Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.<br>(1132 Bp., XIII. ker. Váci út 72-74.) |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## A tulajdoni lap és a természetbeni helyzet vizsgálata során tapasztalt esetleges eltérések, az értékelő ingatlan-nyilvántartási megjegyzése, jogi helyzete:

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

**Vizsgált ingatlanrész osztatlan tulajdoni hányad, a megosztásról használati megállapodás nem állt rendelkezésünkre!**

**Megbízói adatszolgáltatás alapján történt a vizsgált ingatlanrész beazonosítása!**



## Az ingatlan általános jellemzői:

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Település neve:</b>                       | Budapest XIV. kerület                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Lakosainak száma:</b>                     | 124.900 fő                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Kerület leírása:</b>                      | <div>A map of Budapest showing the XIV. district highlighted in grey. The Danube River is shown flowing through the city, and the XIV. district is located on the Pest side, east of the river.</div> <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 km<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> zöldfelület található területén, beleértve a város egyik legnagyobb parkját, a Városligetet is. Számos lakótelepe közül a legnagyobb a Füredi utcai.</p> |
| <b>Kerületen belüli elhelyezkedése:</b>      | Az értékelt ingatlan a kerület központjában a Bosnyák téren, a Nagy Lajos király útja találkozásánál helyezkedik el.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Környezete:</b>                           | Társasházakkal és kereskedelmi létesítményekkel beépített forgalmas környezet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Megközelíthetősége:</b>                   | Mindvégig szilárd burkolatú úton.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Tömegközlekedési eszközök:</b>            | Az ingatlan közlekedési kapcsolata jó. Megközelíthető több autóbusz, trolis és villamosjáratral is. A legközelebbi megállóhely 20 m belül megtalálható.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Utca, burkolata:</b>                      | Kétirányú közlekedést biztosító aszfaltburkolatú út, mindkét oldalán járda került kialakításra.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Infrastruktúra:</b>                       | A közelben teljeskörűen kiépített, fontosabb közintézmények itt a központban érhetők el, bevásárlási lehetőség 200 méteren belül biztosított.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Domborzat, lejtés, tájolás:</b>           | Észak-kelet, dél-nyugati tengelyű, sík, közbelső telek.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Telek alakja:</b>                         | Szabályos téglalap alakú.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Épület elhelyezkedése a telken:</b>       | Zártsorúan álló beépítésű.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Jelenlegi hasznosítás:</b>                | A vizsgált ingatlanrész a szemle idején hasznosítatlan volt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Parkolás:</b>                             | Az épülettel szemben a közterületen, illetve a kapcsolódó utcákban megoldott.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Értékbefolyásoló környezeti tényezők:</b> | Központi elhelyezkedés, kedvező közlekedési kapcsolat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## **Befoglaló épület általános jellemzői:**

|                                   |                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Építési módja:                    | hagyományos falazatok.                                                                                                                                                                                   |
| Alapozás:                         | tégla sáv alap.                                                                                                                                                                                          |
| Szigetelés:                       | Feltehetően bitumenes lemez (feltárás nem történt)                                                                                                                                                       |
| Függőleges teherhordó szerkezet:  | hagyományos téglafalazatok.                                                                                                                                                                              |
| Vízszintes teherhordó szerkezet:  | gerendás, béléselemes masszív födém                                                                                                                                                                      |
| Tető formája, szerkezete, fedése: | Magastető, cserép lemezszigeteléssel                                                                                                                                                                     |
| Épület külső burkolata:           | Kőporos, vakolt                                                                                                                                                                                          |
| Épület tagolódása:                | pince+földszint+1. em.                                                                                                                                                                                   |
| Épület építési éve:               | Az 1930-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 beázás nem tapasztalható, a külső vízelvezetés jól működik.<br><b>A homlokzat és a nyílászárók nem biztosítják a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet.</b> |

## **Közművek:**

|          |                                           |
|----------|-------------------------------------------|
| Víz      | Vezetékes, fogyasztása egyedileg mérhető. |
| Villany  | Vezetékes, fogyasztása egyedileg mérhető. |
| Gáz      | Nincs bevezetve!                          |
| Csatorna | Van, vízfogyasztás alapján elszámolt.     |

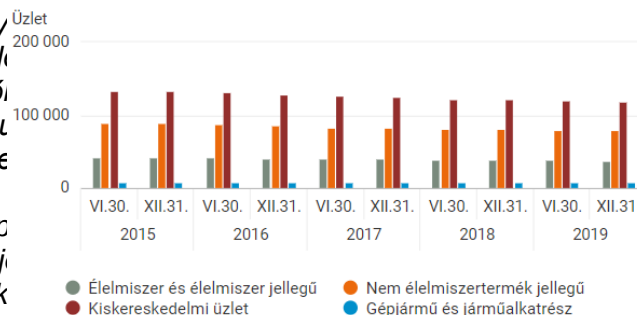
## **Funkcionális jellemzők:**

|                                      |                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bejárata:                            | Bosnyák tér felőli bejárat.                                                                                                                                              |
| Nyílászárók anyaga, állapota:        | Acél szerkezetes bejárati ajtó és kis méretű kirakat portál, 2 rétegű hőszigetelő üvegezéssel.                                                                           |
| Fűtés és használati melegvíz:        | Nincs!                                                                                                                                                                   |
| Helyiségek tájolása:                 | A helyiségek utca irányába tájoltak                                                                                                                                      |
| Helyiségek:                          | Az üzlettér alaprajzi elrendezése egyszerűnek mondható. Kis méretű, alacsony belmagasságú galériaszinttel.                                                               |
| Megjegyzés:                          | A helyiségek méretei megfelelőek.                                                                                                                                        |
| Felépítmény belső leírása, állapota: | <b>A belső terek gyenge/közepes műszaki állapotúak.</b> Az aljzat kerámiával burkolt, a falak jellemzően festettek. Galériaszint alacsony belmagasságú, gyenge állapotú. |

## Gazdasági áttekintés – Üzlethelyiségek ingatlanpiac

Jelen értékelési szakvélemény kiadásának időpontjában pandémiás (világméretű) járvány van. A koronavírus járvány gazdasági – és ingatlanpiaci hatásai jelen pillanatban nem isí következményekkel járnak a jövőre nézve, így ingatlanok piaci értékének változására sem l egyértelmű jelzést adni. Az ingatlanpiaci szakértő, elkövetkező időszakra – lokációtól és ingatlantípl függően – kisebb-nagyobb mértékű átme csökkenést jósolnak. A jogszabályi keretek értékelési szakvélemény érvényességét 90 nap határozzák meg. Nem ismert, hogy a j szakvéleményhez felhasznált kínálati adatok járványügyi helyzetet megelőzően vagy már aríttak 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)

Kiskereskedelmi üzletek számának alakulása

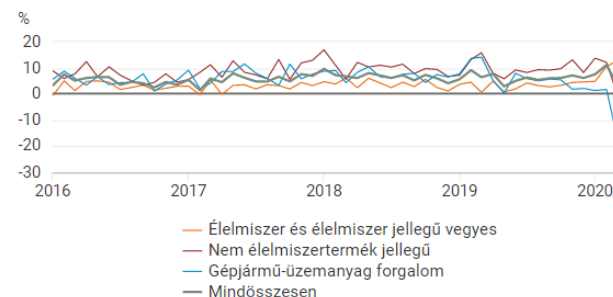


### MNB elemzése:

#### KISKERESKEDELMI PIAC

Rövid távon: A kiskereskedelmi szektorra azonnali, jelentős, ám kettős hatása körvonalazódik a

A kiskereskedelmi üzletek forgalmának volumenváltozása  
(munkanaphatással kiigazítva, az előző év azonos időszakához képest)



járványnak. Egyes üzlettypusok (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 ingatlan tulajdonosoknak, ami ráadásul még hozzávetőlegesen 40–80 százalékkal alacsonyabb látogatószámmal párosul. Az élelmiszerüzletek, drogériák és gyógyszertárak átmeneti emelkedett forgalma nem tudja ellensúlyozni a bevásárlóközpontok kiesett látogatóinak fogyasztását. A forgalmat tovább csökkenti, hogy a fogyasztók – már az elmúlt években is, a járványtól függetlenül – egyre erősebben preferálták az online üzleteket, rendelést és a házhozszállítást, amely trend a kialakult helyzetben tovább erősödhet. A szakemberek szerint bérbeadói segítség nélkül több üzlet mehet tönkre, növelve a munkanélküliséget. A bérbeadók azonban egyoldalúan nincsenek abban a helyzetben, hogy finanszírozni tudják ezeket a veszteségeket, így állami szerepvállalás nélkül ez a szektor már rövidebb távon is jelentős visszaesést fog elszenvedni, és a veszélyhelyzet elhárulta után a helyreállítás is el tud húzódní.

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 megtakarításait, az óvatossági motiváció erősödik, ami visszaveti majd a járvány végét követő fogyasztásukat.

Egyes szakemberek szerint a vásárlási szokások tartós átalakulása is előfordulhat, ami szintén hosszan tartó negatív hatást jelent a kiskereskedelmi ingatlanok piacára nézve.

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

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

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

**A koronavírus-járvány (COVID-19) terjedésének megelőzése érdekében számos korlátozó intézkedés került bevezetésre, amely korlátozások érzékenyen érintik az ingatlanbérleti jogviszonyokat is. A korlátozások következtében általánossá vált a távmunka, az üzletek jelentős része korlátozott ideig tart nyitva, forgalmuk jelentősen csökkent, ennek ellenére azonban a bérleti szerződések továbbra is fennállnak. Joggal merül fel a kérdés, hogy a néhány hete fennálló, gazdaságilag teljesen atipikus környezetben a bérlők jogosultak-e a bérleti díj 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 a szemle idején üresen állt.

### **Alternatív használat:**

Alternatív hasznosítási lehetőség üzletként, egyéb egységként szolgáltató helyiségként elképzelhető. A közvetlen környezet gyalogos forgalma jó.



## **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 legkritikább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

| <b>ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)</b>                                      | <b>GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)</b>                                 |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Városcsözponti közelség (ebből adódóan jelentős gyalogosforgalom) | Nincs fűtés.<br>Műszaki-esztétikai állapot.<br>Kis alapterület. |
| <b>LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)</b>                                | <b>VESZÉLYEK (THREATS)</b>                                      |
| Kiskereskedelmi egység                                            | Koronavírus járvány ingatlanpiaci hatásai                       |

### **Alap feltételezések - JELENLEGI ÁLLAPOT:**

|                                               |            |
|-----------------------------------------------|------------|
| Értékbecslés időpontja                        | 2020.11.13 |
| Éves növekedési ütem - EUSTAT                 | 1,00       |
| EURO/Ft valutaárfolyam az értékbecslés napján | 354,94     |
| Bérleti díj üzlet                             | 8,26       |
| Diszkont ráta                                 | 8,50%      |
| Tőkésítési ráta                               | 8,00%      |

### **Alap feltételezések - FELÚJÍTOTT ÁLLAPOT:**

|                                               |            |
|-----------------------------------------------|------------|
| Értékbecslés időpontja                        | 2020.11.13 |
| Éves növekedési ütem - EUSTAT                 | 1,00       |
| EURO/Ft valutaárfolyam az értékbecslés napján | 354,94     |
| Bérleti díj üzlet                             | 9,28       |
| Diszkont ráta                                 | 8,50%      |
| Tőkésítési ráta                               | 8,00%      |

## **Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

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

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

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

### **Az alaphalmaz kiválasztása**

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

### **Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése**

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

### **Fajlagos alapérték meghatározása**

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

### **Értékmódosító tényezők elemzése**

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

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

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

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

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

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

#### **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 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.

## Ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel – JELENLEGI ÁLLAPOT:

| Összehasonlítás szempontjai          | Értékelendő                                            | Össze-<br>hasonlító - 1 | Össze-<br>hasonlító - 2 | Össze-<br>hasonlító - 3 |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Ingatlan címe:                       | 1149 Budapest XIV.<br>Ker. Bosnyák tér 3.<br>földszint | XIV. Bp., Egressy út    | XIV. Bp., Egressy<br>út | XIV. Bp., Bosnyák u.    |
| Felépítmény tagolása:                | földszint                                              | földszint               | földszint               | földszint               |
| Jelleg, funkció:                     | üzlet/egyéb                                            | üzlet                   | üzlet                   | üzlet                   |
| Építés éve:                          | 1920                                                   | 1940                    | 1980-2013               | 2011                    |
| Adat forrása:                        |                                                        | ingatlan.com            | ingatlan.com            | ingatlan.com            |
| Adat azonosítója:                    |                                                        | 31868680                | 31474989                | 29722160                |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK                   |                                                        |                         |                         |                         |
| kínálati/adásvételi ár (Ft)          |                                                        | 20 000 000              | 55 039 370              | 43 307 087              |
| redukált alapterület (m2)            | 14                                                     | 46                      | 110                     | 81                      |
| fajlagos ár (Ft/m2)                  |                                                        | 434 783                 | 500 358                 | 534 655                 |
| kínálat/adásvétel                    |                                                        | kínálat                 | kínálat                 | kínálat                 |
| kínálat/adásvétel időpontja          |                                                        | 2020. november          | 2020. november          | 2020. november          |
| kínálat/adásvétel korrekciós tényező |                                                        | 0,90                    | 0,90                    | 0,90                    |
| korrigált fajlagos ár (Ft/m2)        |                                                        | 391 304                 | 450 322                 | 481 190                 |

| ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT |                              |                        |                        |                        |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| kerületen belüli elhelyezkedés                                    | Bosnyák tér                  | kedvezőtlenebb<br>1,10 | kedvezőtlenebb<br>1,10 | kedvezőtlenebb<br>1,10 |
| alapterület                                                       | 14 m2                        | nagyobb<br>1,05        | nagyobb<br>1,15        | nagyobb<br>1,15        |
| műszaki állapot                                                   | közepes/gyenge               | kedvezőbb<br>0,85      | kedvezőbb<br>0,85      | kedvezőbb<br>0,85      |
| bejárat                                                           | utcai                        | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00        |
| emeleti elhelyezkedése                                            | földszint<br>+ 13 m2 galéria | kedvezőtlenebb<br>1,05 | kedvezőtlenebb<br>1,05 | kedvezőtlenebb<br>1,05 |
| fűtési mód                                                        | nincs                        | kedvezőbb<br>0,95      | kedvezőbb<br>0,95      | kedvezőbb<br>0,95      |
| gyalogos forgalom                                                 | forgalmas                    | kedvezőtlenebb<br>1,05 | kedvezőtlenebb<br>1,05 | kedvezőtlenebb<br>1,05 |
| jogi jelleg                                                       | osztatlan                    | kedvezőbb<br>0,90      | kedvezőbb<br>0,90      | kedvezőbb<br>0,90      |
| hasznosíthatóság                                                  | üzlet/egyéb                  | hasonló<br>1,00        | kedvezőbb<br>0,95      | kedvezőbb<br>0,95      |
| ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE                                    |                              | 371 739                | 450 322                | 481 190                |
| Összes korrekció                                                  |                              | -5%                    | 0%                     | 0%                     |
| SÚLYOZÁS                                                          |                              | 34%                    | 33%                    | 33%                    |
| számítás alapját képező terület (m2)                              | 14                           |                        |                        |                        |
| fajlagos átlagár (Ft/m2)                                          | 433 790                      |                        |                        |                        |
| becsült érték (Ft)                                                | 5 981 968                    |                        |                        |                        |
| <b>Becsült érték kerekítve (Ft)</b>                               | <b>6 000 000</b>             |                        |                        |                        |

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.

## Ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel – FELÚJÍTOTT ÁLLAPOT:

| Összehasonlítás szempontjai          | Értékelendő                                      | Össze-<br>hasonlító - 1 | Össze-<br>hasonlító - 2 | Össze-<br>hasonlító - 3 |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Ingatlan címe:                       | 1149 Budapest XIV. Ker. Bosnyák tér 3. földszint | XIV. Bp., Egressy út    | XIV. Bp., Egressy út    | XIV. Bp., Bosnyák u.    |
| Felépítmény tagolása:                | földszint                                        | földszint               | földszint               | földszint               |
| Jelleg, funkció:                     | üzlet/egyéb                                      | üzlet                   | üzlet                   | üzlet                   |
| Építés éve:                          | 1920                                             | 1940                    | 1980-2013               | 2011                    |
| Adat forrása:                        |                                                  | ingatlan.com            | ingatlan.com            | ingatlan.com            |
| Adat azonosítója:                    |                                                  | 31868680                | 31474989                | 29722160                |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>            |                                                  |                         |                         |                         |
| kínálati/adásvételi ár (Ft)          |                                                  | 20 000 000              | 55 039 370              | 43 307 087              |
| redukált alapterület (m2)            | 14                                               | 46                      | 110                     | 81                      |
| fajlagos ár (Ft/m2)                  |                                                  | 434 783                 | 500 358                 | 534 655                 |
| kínálat/adásvétel                    |                                                  | kínálat                 | kínálat                 | kínálat                 |
| kínálat/adásvétel időpontja          |                                                  | 2020. november          | 2020. november          | 2020. november          |
| kínálat/adásvétel korrekciós tényező |                                                  | 0,90                    | 0,90                    | 0,90                    |
| korrigált fajlagos ár (Ft/m2)        |                                                  | 391 304                 | 450 322                 | 481 190                 |

| <b>ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b> |                              |                           |                           |                           |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| kerületen belüli elhelyezkedés                                           | Bosnyák tér                  | kedvezőtlenebb<br>1,10    | kedvezőtlenebb<br>1,10    | kedvezőtlenebb<br>1,10    |
| alapterület                                                              | 14 m2                        | nagyobb<br>1,05           | nagyobb<br>1,15           | nagyobb<br>1,15           |
| <i>műszaki állapot</i>                                                   | <i>részben felújított</i>    | <i>kedvezőbb<br/>0,95</i> | <i>kedvezőbb<br/>0,95</i> | <i>kedvezőbb<br/>0,95</i> |
| bejárat                                                                  | utcai                        | hasonló<br>1,00           | hasonló<br>1,00           | hasonló<br>1,00           |
| emeleti elhelyezkedése                                                   | földszint<br>+ 13 m2 galéria | kedvezőtlenebb<br>1,05    | kedvezőtlenebb<br>1,05    | kedvezőtlenebb<br>1,05    |
| <i>fűtési mód</i>                                                        | <i>elektromos</i>            | <i>hasonló<br/>1,00</i>   | <i>hasonló<br/>1,00</i>   | <i>hasonló<br/>1,00</i>   |
| gyalogos forgalom                                                        | forgalmas                    | kedvezőtlenebb<br>1,05    | kedvezőtlenebb<br>1,05    | kedvezőtlenebb<br>1,05    |
| jogi jelleg                                                              | osztatlan                    | kedvezőbb<br>0,90         | kedvezőbb<br>0,90         | kedvezőbb<br>0,90         |
| hasznosíthatóság                                                         | üzlet/egyéb                  | hasonló<br>1,00           | kedvezőbb<br>0,95         | kedvezőbb<br>0,95         |
| <b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>                                    |                              | <b>430 435</b>            | <b>517 870</b>            | <b>553 368</b>            |
| Összes korrekció                                                         |                              | 10%                       | 15%                       | 15%                       |
| <b>SÚLYOZÁS</b>                                                          |                              | <b>34%</b>                | <b>33%</b>                | <b>33%</b>                |
| számítás alapját képező terület (m2)                                     | 14                           |                           |                           |                           |
| fajlagos átlagár (Ft/m2)                                                 | 499 857                      |                           |                           |                           |
| becsült érték (Ft)                                                       | 6 893 023                    |                           |                           |                           |
| <b>Becsült érték kerekítve (Ft)</b>                                      | <b>6 900 000</b>             |                           |                           |                           |

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.

## **Hozamszámításon alapuló érték becslése:**

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

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

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

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

Első lépésben feltérképeztük a jelenlegi tevékenységhez tartozó bérleti díj tartományokat.

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

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

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

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

### **A CF változó eredményességű időszaka, 2021-2026**

#### Működési bevételek

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

#### **Bérleti bevételek:**

- a piaci összehasonlító adatok alapján kalkulálható bérleti díj üzlet esetében **8,26 €/m<sup>2</sup>/hó**;
- a kihasználtság tényezőt a 0. évben 75%-on vesszük figyelembe, majd növekedést feltételeztünk.

#### **Bérbeadás költségei:**

- a bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel 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 (1,0%).
- 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 2,5 %-ban vesszük föl;
- a területben fizetendő építményadó mértéke 1400 Ft/m<sup>2</sup>.



| Összehasonlítás szempontjai               | Értékelendő                                      | Össze-<br>hasonlító - 1                   | Össze-<br>hasonlító - 2        | Össze-<br>hasonlító - 3       |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Ingtalan címe:                            | 1149 Budapest XIV. Ker. Bosnyák tér 3. földszint | Budapest XIV. ker. Nagy Lajos király útja | Budapest XIV. ker. Szászlós u. | Budapest XIV. ker. Egressy út |
| Emeleti elhelyezkedése:                   | földszint                                        | földszint                                 | földszint                      | földszint                     |
| Jelleg, funkció:                          | üzlet/egyéb                                      | üzlethelyiség                             | üzlethelyiség                  | üzlethelyiség                 |
| Adat forrása:                             |                                                  | ingatlan.com                              | ingatlan.com                   | ingatlan.com                  |
| Adat azonosítója:                         |                                                  | 31842646                                  | 31672221                       | 31148287                      |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>                 |                                                  |                                           |                                |                               |
| bérleti díj (Ft/hó)                       |                                                  | 129 921                                   | 118 110                        | 115 000                       |
| redukált alapterület (m2)                 | 14                                               | 50                                        | 47                             | 46                            |
| fajlagos ár (Ft/m2/hó)                    |                                                  | 2 598                                     | 2 513                          | 2 500                         |
| bérleti viszony típusa                    |                                                  | kínálat                                   | kínálat                        | kínálat                       |
| kínálat/realizálás időpontja              |                                                  | 2020. november                            | 2020. november                 | 2020. november                |
| kínálat/realizálás korrekciós tényező     |                                                  | 0,95                                      | 0,95                           | 0,95                          |
| korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó) |                                                  | 2 469                                     | 2 387                          | 2 375                         |

| ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT |                              |                                                                                                            |                                  |                        |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| kerületen belüli elhelyezkedés                                    | Bosnyák tér                  | kedvezőtlenebb<br>1,05                                                                                     | kedvezőtlenebb<br>1,10           | kedvezőtlenebb<br>1,10 |
| alapterület                                                       | 14 m2                        | nagyobb<br>1,15                                                                                            | nagyobb<br>1,15                  | nagyobb<br>1,15        |
| műszaki állapot                                                   | közepes/gyenge               | kedvezőbb<br>0,90                                                                                          | kedvezőbb<br>0,90                | kedvezőbb<br>0,90      |
| bejárat                                                           | utcai<br>előkeres            | hasonló<br>1,00                                                                                            | hasonló<br>1,00                  | hasonló<br>1,00        |
| emeleti elhelyezkedése                                            | földszint<br>+ 13 m2 galéria | kedvezőtlenebb<br>1,10                                                                                     | kedvezőtlenebb<br>1,10           | kedvezőtlenebb<br>1,10 |
| fűtési mód                                                        | nincs                        | központi<br>0,95                                                                                           | központi<br>0,95                 | központi<br>0,95       |
| gyalogos forgalom                                                 | forgalmas                    | hasonló<br>1,00                                                                                            | kedvezőtlenebb<br>1,05           | kedvezőtlenebb<br>1,05 |
| hasznosítás                                                       | üzlet/egyéb                  | hasonló<br>1,00                                                                                            | hasonló<br>1,00                  | hasonló<br>1,00        |
| ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE                                    |                              | 2 839                                                                                                      | 2 984                            | 2 969                  |
| Összes korrekció                                                  |                              | 15%                                                                                                        | 25%                              | 25%                    |
| SÚLYOZÁS                                                          |                              | 33%                                                                                                        | 33%                              | 34%                    |
| számítás alapját képező terület (m2)                              | 14                           |                                                                                                            |                                  |                        |
| fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)                                       | 2 931                        |                                                                                                            |                                  |                        |
| BÉRLETI DÍJ ÖSSZESÍTÉS                                            |                              |                                                                                                            |                                  |                        |
| INGATLANCSOPORT                                                   | ALAPTERÜLET (m2)             | BÉRLETI DÍJ EGYSÉG<br>(EUR/m2/hó)                                                                          | BÉRLETI DÍJ EGYSÉG<br>(Ft/m2/hó) | BÉRLETI DÍJ (Ft/hó)    |
| üzlet                                                             | 14                           | 8,26                                                                                                       | 2 945                            | 40 608                 |
| galéria                                                           | 13                           | 0,00                                                                                                       | 0                                | 0                      |
| becsült bérleti díj (Ft/hó)                                       | 40 608                       | Teljes ingatlan havi nettó bérleti díja kerekítve összesítve<br>(alapterületi redukciónkat figyelembevéve) |                                  |                        |
| becsült bérleti díj (Ft/hó)                                       | 41 000                       |                                                                                                            |                                  |                        |

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.

**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           |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Ingtalan címe:                            | 1149 Budapest XIV. Ker. Bosnyák tér 3. földszint | Budapest XIV. ker. Nagy Lajos király útja | Budapest XIV. ker. Szászlós u. | Budapest XIV. ker. Egressy út |
| Emeleti elhelyezkedése:                   | földszint                                        | földszint                                 | földszint                      | földszint                     |
| Jelleg, funkció:                          | üzlet/egyéb                                      | üzlethelyiség                             | üzlethelyiség                  | üzlethelyiség                 |
| Adat forrása:                             |                                                  | ingatlan.com                              | ingatlan.com                   | ingatlan.com                  |
| Adat azonosítója:                         |                                                  | 31842646                                  | 31672221                       | 31148287                      |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>                 |                                                  |                                           |                                |                               |
| bérleti díj (Ft/hó)                       |                                                  | 129 921                                   | 118 110                        | 115 000                       |
| redukált alapterület (m2)                 | 14                                               | 50                                        | 47                             | 46                            |
| fajlagos ár (Ft/m2/hó)                    |                                                  | 2 598                                     | 2 513                          | 2 500                         |
| bérleti viszony típusa                    |                                                  | kínálat                                   | kínálat                        | kínálat                       |
| kínálat/realizálás időpontja              |                                                  | 2020. november                            | 2020. november                 | 2020. november                |
| kínálat/realizálás korrekciós tényező     |                                                  | 0,95                                      | 0,95                           | 0,95                          |
| korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó) |                                                  | 2 469                                     | 2 387                          | 2 375                         |

| <b>ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b> |                           |                        |                        |                        |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| kerületen belüli elhelyezkedés                                           | Bosnyák tér               | kedvezőtlenebb<br>1,05 | kedvezőtlenebb<br>1,10 | kedvezőtlenebb<br>1,10 |
| alapterület                                                              | 14 m2                     | nagyobb<br>1,15        | nagyobb<br>1,15        | nagyobb<br>1,15        |
| műszaki állapot                                                          | részben felújított        | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00        |
| bejárat                                                                  | utcai előkert             | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00        |
| emeleti elhelyezkedése                                                   | földszint + 13 m2 galéria | kedvezőtlenebb<br>1,10 | kedvezőtlenebb<br>1,10 | kedvezőtlenebb<br>1,10 |
| fűtési mód                                                               | elektromos                | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00        |
| gyalogos forgalom                                                        | forgalmas                 | hasonló<br>1,00        | kedvezőtlenebb<br>1,05 | kedvezőtlenebb<br>1,05 |
| hasznosítás                                                              | üzlet/egyéb               | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00        |
| <b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>                                    |                           | <b>3 209</b>           | <b>3 342</b>           | <b>3 325</b>           |
| Összes korrekció                                                         |                           | 30%                    | 40%                    | 40%                    |
| <b>SÜLYÖZÉS</b>                                                          |                           | <b>33%</b>             | <b>33%</b>             | <b>34%</b>             |
| számítás alapját képező terület (m2)                                     | 14                        |                        |                        |                        |
| <b>fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)</b>                                       | <b>3 292</b>              |                        |                        |                        |

| <b>BÉRLETI DÍJ ÖSSZESÍTÉS</b>      |                  |                                                                                                                |                               |                     |
|------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| INGATLANCSOPORT                    | ALAPTERÜLET (m2) | BÉRLETI DÍJ EGYSÉG (EUR/m2/hó)                                                                                 | BÉRLETI DÍJ EGYSÉG (Ft/m2/hó) | BÉRLETI DÍJ (Ft/hó) |
| üzlet                              | 14               | 9,28                                                                                                           | 3 308                         | 45 616              |
| galéria                            | 13               | 0,00                                                                                                           | 0                             | 0                   |
| becsült bérleti díj (Ft/hó)        | 45 616           | <b>Teljes ingatlan havi nettó bérleti díja kerekítve összesítve (alapterületi redukciónkat figyelembevéve)</b> |                               |                     |
| <b>becsült bérleti díj (Ft/hó)</b> | <b>46 000</b>    |                                                                                                                |                               |                     |

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.

### 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 rejtí 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.

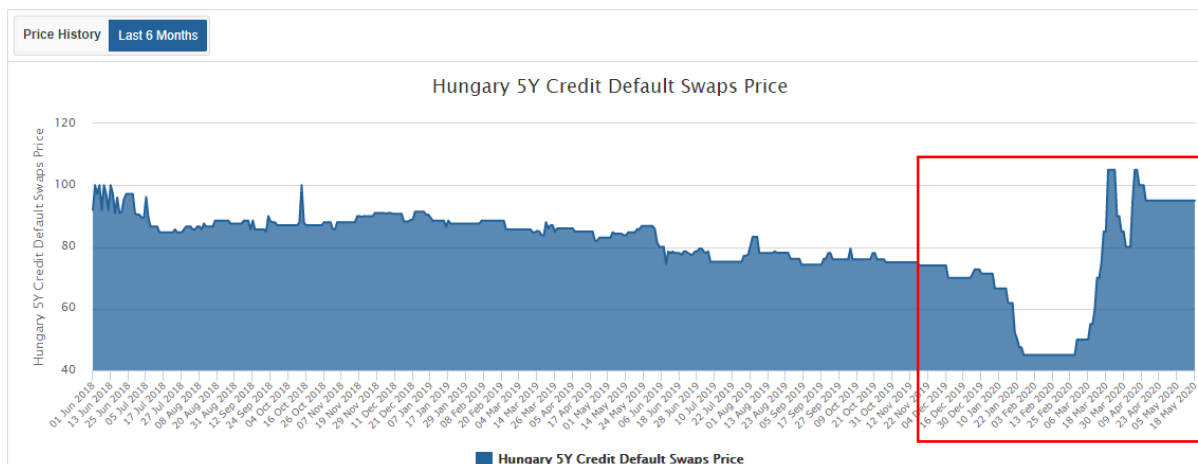
|                                       | minimum | maximum |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Kockázatmentes megtérülés             | 2,00%   | 2,00%   |
| Ország kockázati felár                | 1,00%   | 1,00%   |
| Szektorkockázati ráta                 | 1,00%   | 5,00%   |
| 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.

| HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE - JELENLEGI ÁLLAPOTÁBAN                   |  |                 |         |         |                   |         |         |  |  |  |  |
|-----------------------------------------------------------------|--|-----------------|---------|---------|-------------------|---------|---------|--|--|--|--|
| 354,9 Ft/€ - MNB- napi középárf.                                |  | Alapterület:    |         | 14 m2   |                   |         |         |  |  |  |  |
|                                                                 |  |                 |         |         |                   |         |         |  |  |  |  |
| 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 1=Potenciális bevétel                                       |  | euró/év         |         |         |                   |         |         |  |  |  |  |
| üzlet                                                           |  | €/m2/hó         |         | m2      | szerződés szerint |         |         |  |  |  |  |
| üzlet                                                           |  | 8,26            |         | 14 m2   | piaci             |         |         |  |  |  |  |
| kihasználtság:                                                  |  | 1 366 €         | 1 380 € | 1 394 € | 1 408 €           | 1 422 € | 1 436 € |  |  |  |  |
|                                                                 |  | 75%             | 75%     | 80%     | 85%               | 85%     | 90%     |  |  |  |  |
|                                                                 |  |                 |         |         |                   |         |         |  |  |  |  |
| ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET:                                        |  | 14 m2           |         |         |                   |         |         |  |  |  |  |
| Összes bérleti bevétel                                          |  | 1 366           | 1 380   | 1 394   | 1 408             | 1 422   | 1 436   |  |  |  |  |
| kihasználatlanságból adódó veszteség                            |  | 342             | 345     | 279     | 211               | 213     | 144     |  |  |  |  |
| Működési és behajtási veszteség                                 |  | 41              | 41      | 42      | 42                | 43      | 43      |  |  |  |  |
| Összes tervezhető bevétel                                       |  | 984             | 994     | 1 073   | 1 154             | 1 166   | 1 249   |  |  |  |  |
| Összes működési bevétel                                         |  | 349 210         | 352 702 | 380 967 | 409 762           | 413 860 | 443 486 |  |  |  |  |
| B. KIADÁSOK                                                     |  |                 |         |         |                   |         |         |  |  |  |  |
| Felújítási alap (az üzemenntartási díjon felül)                 |  | 16 548          | 16 713  | 16 881  | 17 049            | 17 220  | 17 392  |  |  |  |  |
| Menedzsment díja                                                |  | 1 746           | 1 764   | 1 905   | 2 049             | 2 069   | 2 217   |  |  |  |  |
| Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemenntartási díjon felül) |  | 5 238           | 5 291   | 5 343   | 5 397             | 5 451   | 5 505   |  |  |  |  |
| Ingatlanadó                                                     |  | 19 306          | 19 306  | 19 306  | 19 306            | 19 306  | 19 306  |  |  |  |  |
| Épületbiztosítás, egyéb ktsg.                                   |  | 8 730           | 8 818   | 9 524   | 10 244            | 10 346  | 11 087  |  |  |  |  |
| Összes kiadás                                                   |  | 51 568          | 51 891  | 52 959  | 54 045            | 54 393  | 55 508  |  |  |  |  |
| ÉVENKÉNTI CASH FLOW ( A-B )                                     |  | 297 641         | 300 811 | 328 008 | 355 717           | 359 467 | 387 978 |  |  |  |  |
| Diszkontírozó                                                   |  | r =             | 8,50%   |         |                   |         | 0,6650  |  |  |  |  |
|                                                                 |  |                 |         |         |                   |         |         |  |  |  |  |
| ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE ( PV )                          |  | 297 641         | 277 245 | 278 628 | 278 494           | 259 382 |         |  |  |  |  |
|                                                                 |  |                 |         |         |                   |         |         |  |  |  |  |
| EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE                                          |  | Tőkésítési ráta |         | 8,00%   |                   | 3225285 |         |  |  |  |  |
| ( örökjáradék / tőkésítési ráta ) * diszkontírozó               |  |                 |         |         |                   |         |         |  |  |  |  |
| INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE                  |  |                 |         |         |                   |         |         |  |  |  |  |
| FAJLAGOS ÉRTÉK (Ft/m2) - bérbeadható területre                  |  | 333 575         |         |         |                   |         |         |  |  |  |  |
| FAJLAGOS ÉRTÉK (Ft/m2) - teljes területre                       |  | 333 575         |         |         |                   |         |         |  |  |  |  |
| 4 600 000 Ft                                                    |  |                 |         |         |                   |         |         |  |  |  |  |

|                                                                |                      |                |                |                   |                                |         |         |     |     |
|----------------------------------------------------------------|----------------------|----------------|----------------|-------------------|--------------------------------|---------|---------|-----|-----|
| HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE - FELÚJÍTOTT ÁLLAPOTÁBAN                 |                      |                |                |                   |                                |         |         |     |     |
| 354,9 Ft/€ - MNB- napi középárf.                               |                      |                |                |                   | Alapterület: 14 m <sup>2</sup> |         |         |     |     |
| DCF szerinti évek                                              |                      |                |                |                   |                                |         |         |     |     |
| Naptári év                                                     | 0.év                 | 1.év           | 2.év           | 3.év              | 4.év                           | 5.év    |         |     |     |
|                                                                | 2021                 | 2022           | 2023           | 2024              | 2025                           | 2026    |         |     |     |
| A. BEVÉTELEK                                                   |                      |                |                |                   |                                |         |         |     |     |
| Éves növekedési ütem - EUSTAT ajánlás %                        |                      |                |                |                   |                                |         |         |     |     |
| 1,00                                                           |                      |                |                |                   |                                |         |         |     |     |
| PGI 1=Potenciális bevétel                                      |                      |                |                |                   |                                |         |         |     |     |
| üzlet                                                          | euró/év              | m <sup>2</sup> |                | szerződés szerint |                                |         |         |     |     |
| üzlet                                                          | €/m <sup>2</sup> /hó | 14             | m <sup>2</sup> | piaci             |                                |         |         |     |     |
| kihasználtság:                                                 | 9,28                 | 1 535 €        | 1 550 €        | 1 566 €           | 1 582 €                        | 1 597 € | 1 613 € | 85% | 90% |
| ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET:                                       |                      |                |                |                   |                                |         |         |     |     |
| Összes bérleti bevétel                                         | euró/év              | 1 535          | 1 550          | 1 566             | 1 582                          | 1 597   | 1 613   |     |     |
| kihasználtságból adódó veszteség                               |                      | 384            | 388            | 313               | 237                            | 240     | 161     |     |     |
| Működési és behajtási veszteség                                | 3% Ft/év             | 46             | 47             | 47                | 47                             | 48      | 48      |     |     |
| Összes tervezhető bevétel                                      | euró/év              | 1 105          | 1 116          | 1 206             | 1 297                          | 1 310   | 1 404   |     |     |
| Összes működési bevétel                                        | Ft/év                | 392 279        | 396 202        | 427 953           | 460 300                        | 464 903 | 498 183 |     |     |
| B. KIADÁSOK                                                    |                      |                |                |                   |                                |         |         |     |     |
| Felújítási alap (az üzemeletelési díjon felül)                 |                      | 13 790         | 13 928         | 14 067            | 14 208                         | 14 350  | 14 493  |     |     |
| Menedzsment díja                                               | Működési bevétel     | 1 961          | 1 981          | 2 140             | 2 301                          | 2 325   | 2 491   |     |     |
| Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeletelési díjon felül) | Működési bevétel     | 5 884          | 5 943          | 6 002             | 6 062                          | 6 123   | 6 184   |     |     |
| Ingatlanadó                                                    | Alapterület x        | 19 306         | 19 306         | 19 306            | 19 306                         | 19 306  | 19 306  |     |     |
| Épületbiztosítás, egyéb ktsg.                                  | Működési bevétel     | 9 807          | 9 905          | 10 699            | 11 507                         | 11 623  | 12 455  |     |     |
| Összes kiadás                                                  |                      | 50 749         | 51 063         | 52 214            | 53 385                         | 53 726  | 54 929  |     |     |
| ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)                                      |                      | 341 531        | 345 139        | 375 739           | 406 915                        | 411 177 | 443 254 |     |     |
| Diszkontírozó                                                  | r =                  | 8,50%          | 0,9217         | 0,8495            | 0,7829                         | 0,7216  | 0,6650  |     |     |
| ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)                           |                      |                |                |                   |                                |         |         |     |     |
|                                                                |                      | 341 531        | 318 101        | 319 174           | 318 577                        | 296 695 |         |     |     |
| EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE                                         |                      |                |                |                   |                                |         |         |     |     |
| (örökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkontírozó                | Tőkésítési ráta      |                |                | 8,00%             |                                |         |         |     |     |
| 3684800                                                        |                      |                |                |                   |                                |         |         |     |     |
| INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE                 |                      |                |                |                   |                                |         |         |     |     |
| FAJLAGOS ÉRTÉK (Ft/m <sup>2</sup> ) - bérbeadható területre    | 384 336              |                |                |                   |                                |         |         |     |     |
| FAJLAGOS ÉRTÉK (Ft/m <sup>2</sup> ) - teljes területre         | 384 336              |                |                |                   |                                |         |         |     |     |
| 5 300 000 Ft                                                   |                      |                |                |                   |                                |         |         |     |     |



## **Az ingatlan értékelésének összesítése:**

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS a fő módszer, HOZADÉKI MÓDSZERT ellenőrzésre alkalmaztuk, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg. Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint megállapított értékeket és a hozamszámítás eredményét 50-50%-os súlyozással vettük figyelembe.

### **Végső érték meghatározása - Jelenlegi állapotban:**

|                                |         |           |         |
|--------------------------------|---------|-----------|---------|
| Piaci alapú (forgalmi) érték:  | 6,0 MFt | súly: 50% | 3,0 MFt |
| Hozamszámításon alapuló érték: | 4,6 MFt | súly: 50% | 2,3 MFt |

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **5,3 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő - 1149 Budapest XIV. Ker. Bosnyák tér 3. földszint 31738/1 hrsz alatti osztatlan ingatlanrész értékelését az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve 2020.11.13 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes értékét összesen: 5 300 000- Ft-ban, azaz

**Ötmillió - háromszázezer forint + ÁFA**

### **Végső érték meghatározása - Felújított állapotban:**

|                                |         |           |         |
|--------------------------------|---------|-----------|---------|
| Piaci alapú (forgalmi) érték:  | 6,9 MFt | súly: 50% | 3,5 MFt |
| Hozamszámításon alapuló érték: | 5,3 MFt | súly: 50% | 2,7 MFt |

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **6,1 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő - 1149 Budapest XIV. Ker. Bosnyák tér 3. földszint 31738/1 hrsz alatti osztatlan ingatlanrész értékelését az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve 2020.11.13 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes értékét összesen: 6 100 000- Ft-ban, azaz

**Hatmillió – egyszázezer forint + ÁFA**

## **Összesített bérleti díj meghatározása - JELENLEGI ÁLLAPOTÁBAN:**

|                           |        |    |            |           |
|---------------------------|--------|----|------------|-----------|
| Bérletidíj az ingatlanra: | 41 000 | Ft | súly: 100% | 41 000 Ft |
|---------------------------|--------|----|------------|-----------|

A vizsgált ingatlan havi (nettó) bérleti díja kerekítve = **41 000 Ft**

A szakértői jelentésben szereplő - 1149 Budapest XIV. Ker. Bosnyák tér 3. földszint 31738/1 hrsz alatti osztatlan ingatlanrész bérleti díját az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve 2020.11.13 -i fordulónapra 41 000 Ft/hó + ÁFA összegben, azaz

**Negyvenegyezer forint + ÁFA**

## **Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:**

- *Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.*
  - *Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.*
  - *Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.*
  - *Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.*
  - *Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.*
  - *A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.*
  - *Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.*
  - *Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.*
  - *Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.*
  - *Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.*
  - *Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.*
  - *Jelen szakvélemény kizárólag a Zuglói Városgazdálkodási Közzszolgáltató 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 hasznót, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése 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 találhatók az ingatlanon.*
- Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.*

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 80 00004/23.5858/2018

2018.07.19

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor : 53

Belterület 31738/1 helyrajzi szám

1149 BUDAPEST XIV.KER. Bosnyák tér 3. 1. emelet. ajtó:1.  
1149 BUDAPEST XIV.KER. Bosnyák tér 3. földszint. ajtó:1.  
1149 BUDAPEST XIV.KER. Bosnyák tér 3.

I. RÉSZ

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, gazdasági épület | 0 | 569 | 0.00 |
|-----------------------------------------|---|-----|------|

II. RÉSZ

3. 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.  
jogállás: tulajdonos  
név: ZUGLÓI 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. 137387/1992/92.07.22  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2  
törzsszám: 15735777

III. RÉSZ

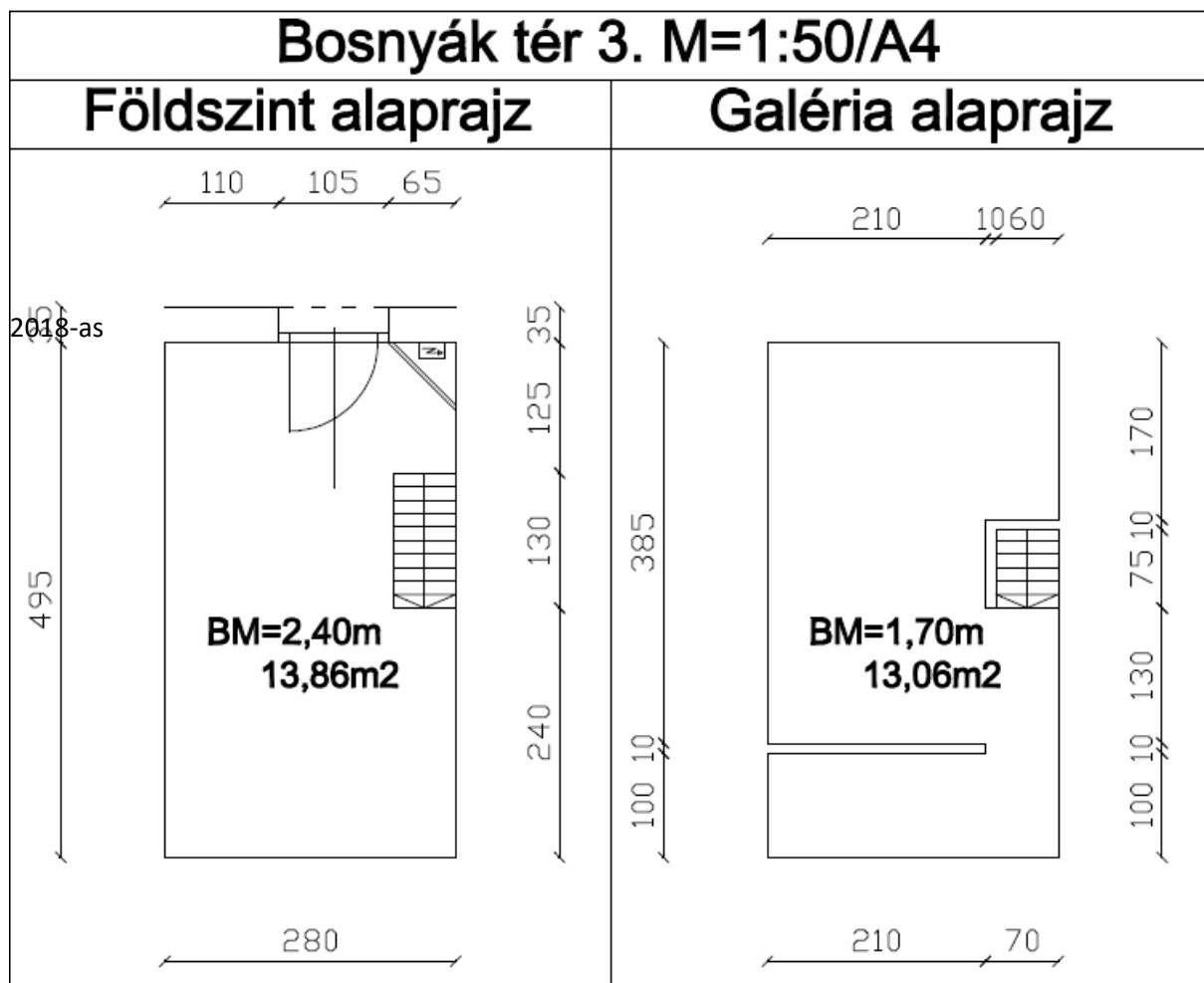
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 82916/2/2012/12.05.15  
Vezetékjog  
10 m2 területre, a VMB-36/2012 számú vezetékjogi engedély alapján.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

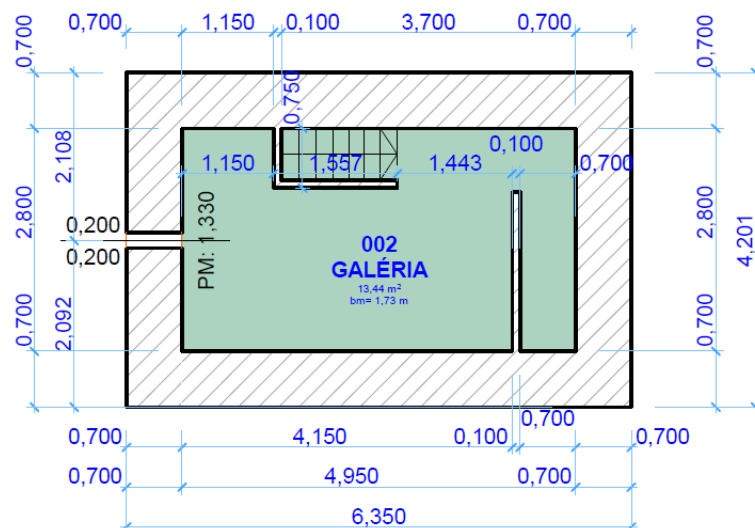
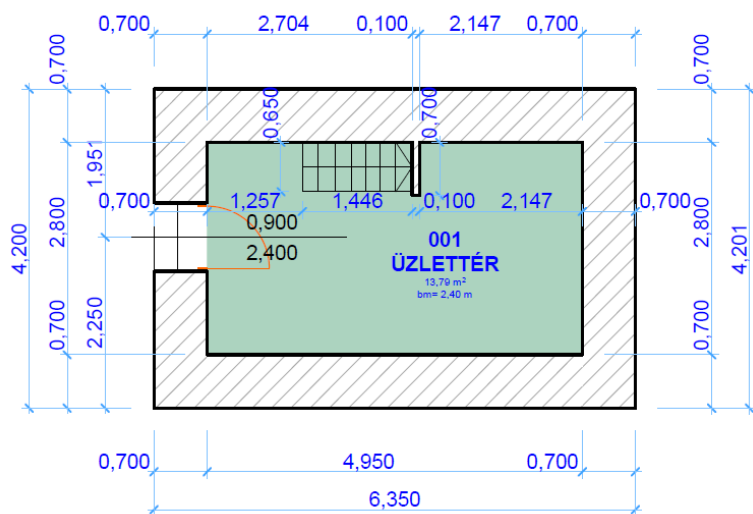
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



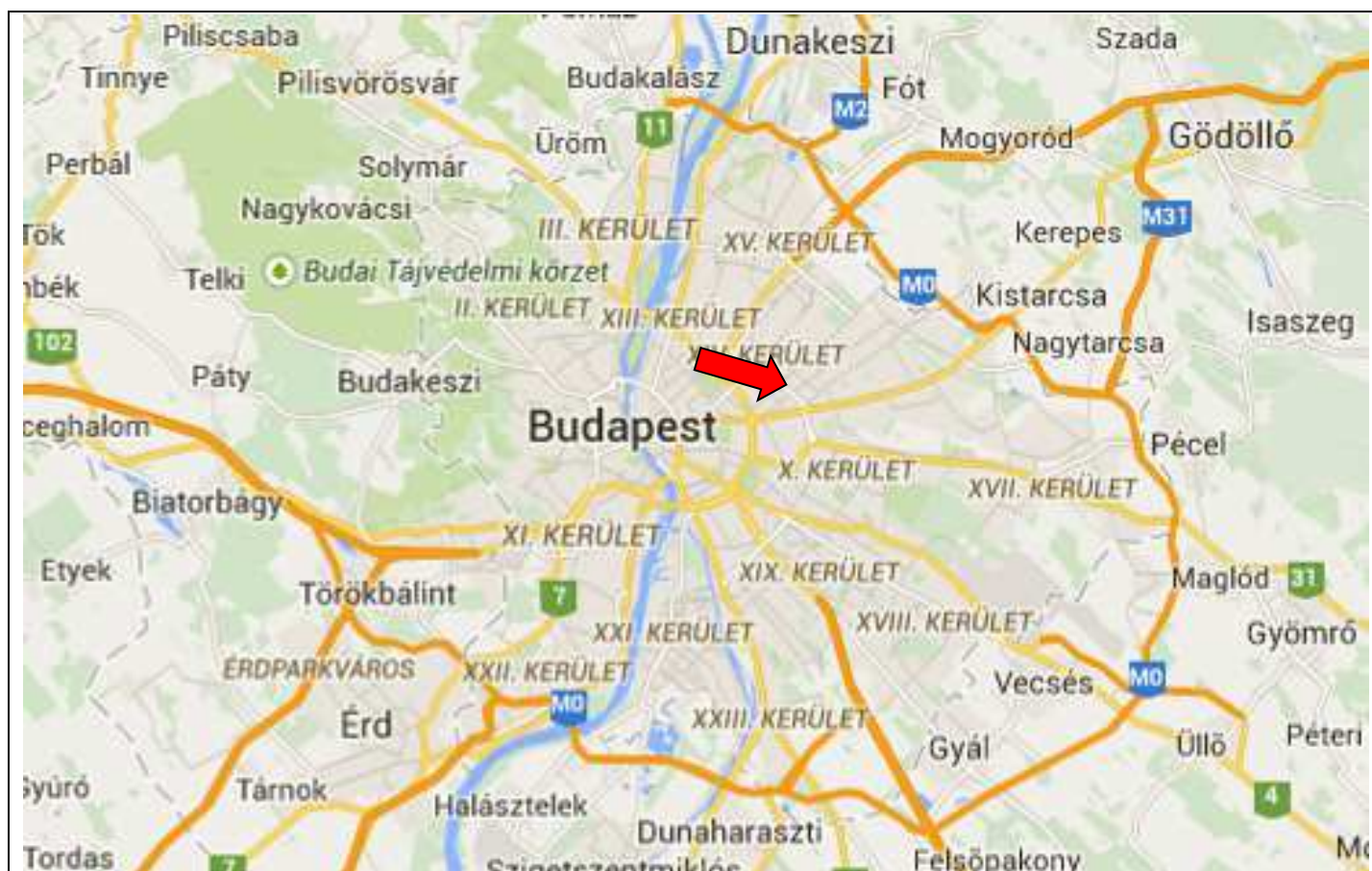
2018-as:



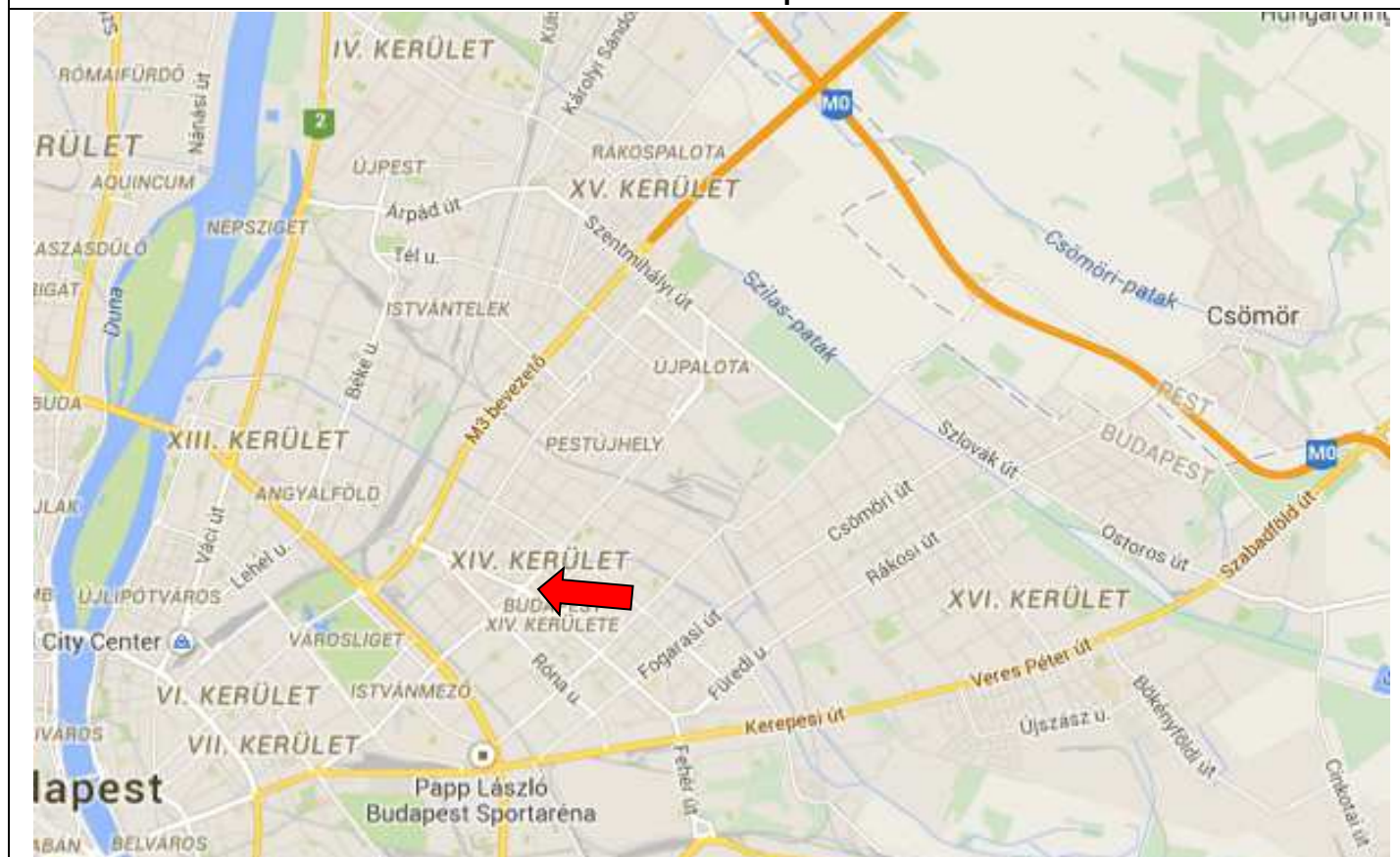


|                       |                                                         |
|-----------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Ingatlan címe:</b> | <b>1149 Budapest XIV. ker. Bosnyák tér 3. földszint</b> |
| <b>Hrsz.:</b>         | <b>31738/1</b>                                          |

## Budapest térkép



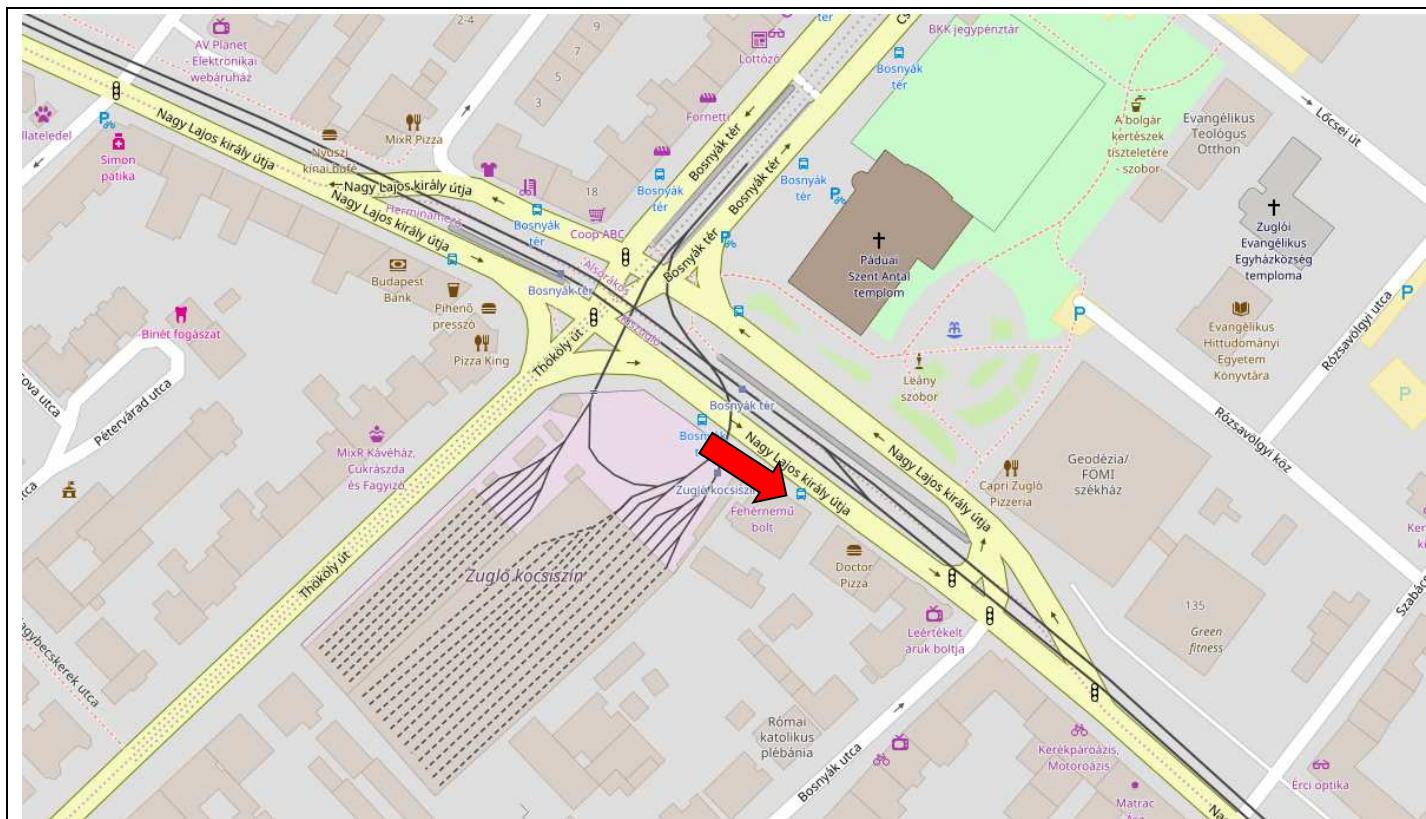
## Kerülettérkép





|                       |                                                         |
|-----------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Ingatlan címe:</b> | <b>1149 Budapest XIV. ker. Bosnyák tér 3. földszint</b> |
| <b>Hrsz.:</b>         | <b>31738/1</b>                                          |

### Térképrészlet



### Műholdkép







Utcakép



Üzlet bejárat



Üzlet bejárat



Üzlet belső



Üzlet belső



Üzlet belső



Üzlet belső - galéria



Üzlet belső - galéria



Üzlet belső - galéria



Üzlet belső



Üzlet belső



Üzlet belső