
BÉRLETI DÍJ MEGÁLLAPÍTÁS - ÉRTÉKBECSLÉS

Ingatlan címe: **1147 Budapest XIV. ker. Miskolci utca 141-145.**

Helyrajzszám: **30492**

Természetben cím: **1147 Budapest XIV. ker. Miskolci utca 141-145.**

Az értékelés dátuma: **2022.11.22**



Zuglói Zrt.



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

SZAKVÉLEMÉNY

Tartalomjegyzék

INGATLAN ÉRTÉKELÉSI ADATLAPJA	3
Előzmény.....	5
Szakértői szemle.....	5
Az értékelés módszertani alapjai és feltételei.....	5
Ingatlan nyilvántartási adatok.....	7
Az ingatlan általános jellemzői	8
Hasznosítás.....	11
Ingatlan forgalmi értékét befolyásoló tényezők (SWOT)	11
Ingatlanpiaci, gazdasági körülmények – Ingatlan piac.....	12
Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	13
Vizsgált ingatlan értékelési számításának összegzése	15
Mellékletek	15

INGATLAN ÉRTÉKELÉSI ADATLAPJA

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. (1145 Budapest, Pétervárad u. 11.-17.)
Ingyatlan címe:	1147 Budapest XIV. ker. Miskolci utca 141-145.
Természetben:	1147 Budapest XIV. ker. Miskolci utca 141-145.
Hrsz:	30492

Ingyatlan típusa:	iskola épület (Budapesti Táncművészeti Stúdió)
-------------------	--

Értékelés típusa:	Bérleti díj megállapítás
-------------------	--------------------------

Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	osztatlan

Telekrész:	861 m ²
Megbízói adatszolgáltatás szerinti terület:	2 158 m ²
Redukált alapterület:	2 158 m ²

Bérlemény szemle időpontja:	2022.11.22
Értékelés határnapja:	2022.11.22
Érvényességi határidő:	2023.05.21
Értékelés érvényessége:	180 nap

Szakvéleményt készítette:	Szilvási Csaba - értébecslő
---------------------------	-----------------------------

Összesített havi bérleti díj megállapítása - Piaci adatok összehasonlításán alapuló módszer :

SZEMLEKORI MŰSZAKI/ESZTÉTIKAI ÁLLAPOTÁBAN
--

Összesített érték:	3 500 000 ,- Ft
--------------------	------------------------

azaz **Hárommillió - ötszázezer** forint/hó, mely az **ÁFÁ-t** nem tartalmazza!

"Piaci bérleti díj [rental value]: Az a bérlet, amelyet az ingatlanért ésszerűen el lehet várni, a nyílt piacon adott időben, és amelyet a megfelelő bérleti szerződés kikötései határoznak meg. A bérleti díj, vagy egyszerűen bér mértékét a felek kölcsönös megegyezéssel állapíthatják meg, kivéve, ha a jogszabály a bér maximumát, felső mértékét kötelezően írja elő. (ú.n. kötött bér)."

Budapest, 2022.11.22

Készítette:



Szilvási Csaba
ingatlanvagyon értékelő



Csoboth-Nagy Beáta
okleveles üzemgazdász
mérlegképes könyvelő

ÖSSZEFOGLALÁS

Megbízásunk tárgyát a 1147 Budapest XIV. ker. Miskolci út 141-145. – Hrsz. 30492 alatt elhelyezkedő osztatlan tulajdoni hányadú iskolaépület képezi. Megbízó adatszolgáltatása alapján az ingatlan bérbeadható alapterülete 2158 m². A felmért alaprajz alapján a teljes nettó terület 2366 m², redukált alapterület 2158 m².

Vizsgált ingatlant jelenleg bérlő által hasznosított iskola (Budapest Táncművészeti Stúdió Általános Iskola, Alapfokú Művészeti Iskola és Szakgimnázium). Megfelelően hasznosított. Bérleti szerződést nem bocsátottak a rendelkezésünkre.

Az épület terei átlagos/közepes állapotúak (koruknak megfelelő, karbantartottak). A belső terek falai festettek, a vizes helyiségek csempével burkoltak. Az aljzat funkcióinak megfelelő burkolatú (kerámia, parketta, PVC). Az épület fűtése korszerűsítést igényel és a homlokzati nyílászárók sem biztosítják a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet. Általános szerény karbantartás és állapotmegóvás jellemzi. A fedélszék cseréplécei hajlottak, korhadtak, általánosságban még elfogadható állapotban van.

A Piaci összehasonlító alapján számított bérleti díj értéket 100%-ban vettem figyelembe a végső érték meghatározásánál.

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

Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében 180 napig érvényes, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

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

*Jelen szakvélemény kizárólag a **Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.** részére készült. Ezzel a céllal nem összefüggő ügylet felhasználása esetén sem bírósági megjelenésre, sem tanúskodásra – eltérő megállapodás hiányában – nem vagyunk kötelezhetőek.*

Előzmény

A **Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.** (1145 Budapest, Pétervárad u. 11.-17.) megbízta CENS-INFO Kft.-t (1031 Budapest, Zay u. 24.) a **1147 Budapest XIV. ker. Miskolci utca 141-145. – Hrsz. 30492** alatti osztatlan tulajdoni hányadú ingatlan-bérlemény havi bérleti díjának megállapításával.

Szakértői szemle

Helyszíni szemle időpontja: 2022.11.22.

Az értékelés módszertani alapjai és feltételei

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

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

A helyszíni szemlén tapasztaltakat fényképfelvételeken dokumentáltuk.

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

Azt értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association) EVS-2016, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket. Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

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

AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN AZ INGATLAN BÉRLÉTI DÍJ MEGHATÁROZÁSA SORÁN A RENDELKEZÉSÜNKRE ÁLLÓ ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN LEHETSÉGES. SZAKMAI TAPASZTALATUNK ALAPJÁN AZ ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK KORREKCIÓJÁVAL KAPOTT ÉRTÉKEK LEHETSÉGES SÚLYOZÁSÁVAL HATÁROZTUK MEG AZ INGATLAN/BÉRLEMÉNY VÉGSŐ BÉRLÉTI DÍJÁT.

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

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER RÉSZLETEZÉSE

A **FORGALMI ÉRTÉKELÉS** már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban bérbeadott, illetve kiadásra felkínált bérleményeket elemezzük és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintem a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítok, 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 keresem, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgálom, 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.

Bérllet fogalma

A polgári törvénykönyv meghatározása szerint: „Bérlleti szerződés alapján a bérbeadó köteles a dolgot időlegesen a bérlő használatába adni, a bérlő pedig bért fizetni. A bér nagyságát főszabályként a felek megállapodása határozza meg.

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

A bérlleti szerződés alanyai: A bérbeadó és a bérlő

A felek jogai és kötelességei: 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 megfelel.

A bérbeadó szavatolja, hogy a bérlő 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 szerződés szerűen használják, követelheti, hogy a bérlő az ilyen használatot hagyjon fel. Ha kára is keletkezett ebből, követelheti a kár megtérítését is. Ha a bérbeadó felszólítása eredménytelen, a 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 kötelessége 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 bérleti díj 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.

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- A tanulmányban foglalt tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adatszolgáltatásából származnak. Ezen – megbízhatónak vélt – információk hitelességéért a Megbízott felelősséget nem vállal.
- Az értékelés során Megbízott a méretadatokat szemrevételezéssel - a főbb méretek tekintetében méréssel - ellenőrizte, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.
- A vagyoneértékelés a Megbízó saját felhasználására, annak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak a Megbízott előzetes hozzájárulásával történhet.
- A tanulmány vagy annak részei harmadik fél, illetve a nyilvánosság elé csak a Megbízott írásbeli hozzájárulása mellett terjeszthetők.
- Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.
- Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valóságosságáért semmiféle felelősséget nem vállalok.
- Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettem, továbbá feltételeztem, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
- Nem vállalok felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyok kötelezhető jelen tanulmány térítésmentes újraírására.
- Az értékbecslésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
- Az értékelés során feltételeztem, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
- Megbízásnak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartom rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezem. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.
- Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Nem vállalok felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost- ot stb.).

Ingtalan nyilvántartási adatok

I. rész	
1147 Budapest XIV. ker. Miskolci utca 141-145. 1147 Budapest XIV. ker. Ilosvai Selymes utca 116-118. 1147 Budapest XIV. ker. Czobor utca 89-91.	
Helyrajzi szám:	30492
Széljegy:	nincs
Ingatlan adatai:	
Megnevezés:	Kivett általános iskola
Terület: (m2)	4028
II. rész	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata
Címe:	1149 Budapest XIV. ker. Pétervárad utca 2.
III. rész	
Terhek és önálló szöveges bejegyzések:	Vezetékjog 22 m2 területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. Vezetékjog 56 m2 területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

Használati megosztásra vonatkozó dokumentum nem áll rendelkezésre. Az ingatlanrészek beazonosítása Megbízó tájékoztatása, alaprajzok alapján történt.

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

A beazonosítás a megrendelőtől származó adatszolgáltatása alapján történt.

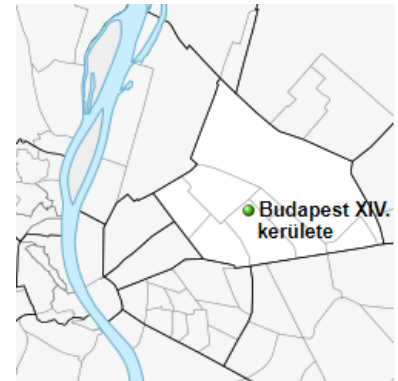


Megbízásunk tárgyát a 1147 Budapest XIV. ker. Miskolci út 141-145. – Hrsz. 30492 alatt elhelyezkedő osztatlan tulajdoni hányadú iskolaépület képezi. Megbízó adatszolgáltatása alapján az ingatlan bérbeadható alapterülete 2158 m². A felmért alaprajz alapján a teljes nettó terület 2366 m², redukált alapterület 2158 m².

Az ingatlan általános jellemzői

Budapest XIV. kerülete a főváros pesti oldalán található. Történelmi neve Zugló, a kerületi önkormányzat is ezt használja hivatalos névként, régi német neve Lerchenfeld. Közepes méretű, területe 18,15 km², azonban több mint 123 ezer ember otthona, így a főváros harmadik legnépesebb kerülete (a pesti oldalon a legnépesebb). Számos olyan középületet találunk itt, melyek országos kulturális, sportcélú feladatot látnak el. A belvároshoz viszonylag közel található. Nagy része zöldövezet, ezért nevezhetjük Pest tüdejének is, 240 hektár zöldfelület található területén, beleértve a főváros egyik legnagyobb parkját, a Városligetet is. Számos lakótelepe közül a legnagyobb a Füredi utcai.

Budapest – Zugló XIV. kerület Népesség: 124 956 fő



Településen belüli elhelyezkedés:

Az értékelt ingatlan a kerület Alsórákos elnevezésű részén, az Ilosvai Selymes utca és a Czobor utca park által határolt területen, a Miskolci utca 141-145. szám alatt helyezkedik el.

Környezete:

Társas és családi házakkal beépített környezet.

Gyalogos forgalom és parkolási lehetőségek:

A belváros felől az Andrásy út - Hősök tere - Kós Károly sétány - M3-as bevezető - Nagy Lajos király útja – Erzsébet királyné útja – Miskolci utca útvonalon. Közepes tömegközlekedési kapcsolatok jellemzik.

Tömegközlekedés és megközelítés:

Az ingatlan közlekedési kapcsolata megfelelő. Megközelíthető autóbusszal, valamint villamosjáráttal is. A legközelebbi 100 méteren belül megtalálható.

Közterületek jellege, minősége:

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

Infrastrukturális elhelyezkedés, fekvés:

A közelben teljeskörűen kiépített, fontosabb közintézmények a közelben érhetők el, bevásárlási lehetőség 500 méteren belül biztosított.

Mikrokörnyezeti jellemzők:

Vegyes építési korú társasházakkal, családi házakkal beépített környezet. Külső kerületrész.

Befoglaló épület

Építési módja:

Tégla falazat (hagyományos építési mód)

Alapozás:

Sávalap (nem ismert)

Függőleges teherhordó szerkezet:

Tégla

Vízszintes teherhordó szerkezet:

Masszív födém.

Szigetelés:

Nem ismert.

Tető formája:

Magastető (Kombinált sátor és nyeregtető)

Tetőszerkezet, fedése:

Magastető (fa fedélszék), cserép fedés

Épület külső burkolata:

Hagyományos vakolat, kőporos felülettel.

Épület tagolódása:

Pince+földszint+2 em.

Épület építési éve:

cca. 1930

Épület általános műszaki/esztétikai állapota (látható):

A tartószerkezet sérülésmentes, az épületen beázás nem tapasztalható, a külső vízvezetés jól működik. A homlokzat és a nyílászárók NEM biztosítják a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet.

Közepes állapotú befoglaló épület.

A bérlemény általános jellemzői:

Bejárata:

A személybejárata a Miskolci utcáról nyílik, míg a gépkocsi-behajtás a Czobor utca felől megoldott.

Nyílászárók anyaga, állapota:

Kétszárnyú üvegezett tömörfa bejárati ajtó.

Táblás beltéri fa ajtók. Kapcsolt gerébtokos fa ablakok, melyek hőszigetelő üvegezés nélkül készültek.

Fűtés és használati melegvíz

2 darab nagyteljesítményű gázkazánnal + forróvíztárolóval biztosított fűtés és melegvíz-ellátás, a hő-leadás radiátorokkal megoldott.

Helyiségek tájolása (utcai/udvari):

Utca irányába tájolt helyiség (ablakkal). Helyiségek mérete tágas, természetes fénnel ideálisan ellátott. Nagy belmagasság.

Emeleti elhelyezkedése:

Pince+fsz.+2 emelet

Helyiségek:

A belső terek kialakítása egykori üzleti tevékenységet tükröznek. Nincs mosdó.

Felépítmény (üzlet) belső leírása, állapota:

Az épület terei átlagos/közepes állapotúak (koruknak megfelelő, karbantartottak). A belső terek falai festettek, a vizes helyiségek csempével burkoltak. Az aljzat funkcionának megfelelő burkolatú (kerámia, parketta, PVC). Az épület fűtése korszerűsítést igényel és a homlokzati nyílászárók sem biztosítják a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet. Általános szerény karbantartás és állapotmegóvás jellemzi. A fedélszék cseréplécei hajlottak, korhadtak, általánosságban még elfogadható állapotban van.

Közművek:

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

BÉRLEMÉNY TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Burkolatok	K	Műszaki/esztétikai állapot (szemlekor)
iskola 1. em.	I. emelet	506,53	vegyes	1	átlagos/közepes
iskola 2. em.	II. emelet	505,60	vegyes	1	átlagos/közepes
iskola fszt.	földszint	570,46	vegyes	1	átlagos/közepes
iskola pince	pincerész	783,12	vegyes	2	közepes

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület m ²	redukáló tényező	redukált terület m ²
K=1	iskola (fsz.-2. em.)	1 582,6	1,00	1 582,6
K=2	pince	783,1	0,74	575,6
	összesen:	2 365,7		2 158

Megbízó adatszolgáltatása alapján az ingatlan bérbeadható alapterülete 2158 m². A felmért alaprajz alapján a teljes nettó terület 2366 m², redukált alapterület 2158 m².



Mérés eredménye
860,6 Négyzetméter

Teljes telek területe: 4028 m²

Bérlő által használt telek terület becült mérete: 861 m²

Értékelt épület alapterülete Megbízó adatszolgáltatása alapján: 2158 m²

Részletes alaprajzokat nem bocsátottak a rendelkezésünkre, illetve használati megosztási szerződést sem.

Az értékelés során a becült telekterületet és az adatszolgáltatás szerinti épület alapterületet vettük figyelembe.

Hasznosítás

Jelenlegi hasznosítás:

Vizsgált ingatlant jelenleg bérlő által hasznosított iskola (Budapest Táncművészeti Stúdió Általános Iskola, Alapfokú Művészeti Iskola és Szakgimnázium). Megfelelően hasznosított. Bérleti szerződést nem bocsátottak a rendelkezésünkre.

Lehetséges alternatív hasznosítás:

A vizsgált ingatlan kialakításából és elhelyezkedéséből adódóan intézményi épületként hasznosítható. Iskola, óvoda, egyéb oktatási intézmény.

Ingatlan forgalmi értékét befolyásoló tényezők (SWOT)

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltam, melynek során az adott eszközt értékeltem a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Az erősségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legkritkább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

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

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

ERŐSSÉGEK ÉS LEHETŐSÉGEK	
ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	-
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	iskola/intézmény/iroda
GYENGESÉGEK ÉS VESZÉLYEK	
GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)	Műszaki-esztétikai állapot, fekvés
VESZÉLYEK (THREATS)	Gazdasági válság ingatlanpiaci hatásai

Ingatlanpiaci, gazdasági körülmények – Ingatlan piac

A 6,5 százalékos második negyedéves hazai gazdasági növekedés után az év második felében már érdemi lassulásra számíthatunk. A gazdasági kilátások romlása, az emelkedő energiaárak, a növekvő építési költségek, a forint euróhoz képesti jelentős volatilitása és gyengülése, az emelkedő kamatok és a szigorodó finanszírozási feltételek egyaránt kihívást jelentenek a kereskedelmiingatlan-piac szereplői számára már rövid távon is. 2022 első félévének kereskedelmiingatlan-piaci folyamatai összességében még kedvező képet mutattak, azonban **A KOCKÁZATOK EURÓPAI SZINTEN IS EMELKEDTEK, AMI VÉGSŐ SORON AZ INGATLANOK LEÉRTÉKELŐDÉSÉT EREDMÉNYEZHETI.**

Az Európai Rendszerkockázati Testület az Európai Unió pénzügyi rendszerének sérülékenységei kapcsán kiadott 2022. szeptemberi általános figyelmeztetésében a tagországok kereskedelmiingatlan-piacaival összefüggő kockázatokat is kiemelt.

2022 június végén a budapesti irodapiacon 9,9 százalék, az ipari-logisztikai piacon pedig 6,4 százalék volt a kihasználatlansági ráta, ez 2022 szeptemberére az irodapiacon 11 százalékra emelkedett, míg az ipari-logisztikai piacon 4,9 százalékra csökkent. Ezek a kihasználatlansági szintek történelmi összevetésben nem tekinthetők magasnak, ugyanakkor az irodapiacon a mutató 2019 végi 5,6 százalékos szintjéhez képest, már egy teljesen más helyzet uralkodik, ami fokozott figyelmet érdemel. Erről részletesebben a BRF legfrissebb jelentéseiben olvashatunk:

AZ IRODA- ÉS IPAR-LOGISZTIKA SZEGMENSEKBEN A TERVEZETT MAGAS ÁTADÁSI VOLUMENEK A KIHASZNÁLATLANSÁG TOVÁBBI EMELKEDÉSE IRÁNYÁBA MUTATNAK.

Az új átadások ütemezésében növekvő kockázatot jelentenek az emelkedő építőanyagárak és az ellátási problémák. A hazai szállodák forgalma 2022 első hét hónapjában jelentősen javult éves összevetésben, amiben a külföldi vendégek visszatérése mellett a járványügyi korlátozásokkal még érintett, alacsony 2021-es bázisadatoknak is szerepe volt.

A folyamatban lévő nagyszámú fejlesztés révén 2022 második félévében közel 2,3 ezer új szállodai szoba, a meglévő kapacitás 4 százalékának átadása várható.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használattal kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán bérbeadható-e. A bérlemény piaci bérleti értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az összehasonlító adatokon alapuló értékelés alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecsítő tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a bérleti érték.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert 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:

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

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

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

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

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

egyéb jogok és tények, OÉSZ és a helyi építési szabályozás.

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

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

Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

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

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

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

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

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

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

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

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

Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyzetméterenként.

Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult bérbeadások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlevő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült érték kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árak, a hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált eszközhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg.

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

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

Vizsgált ingatlan értékelési számításának összegzése

Jelen szakvéleményben vizsgált bérlemény esetében a PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓKON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS módszert alkalmaztam, mint fő módszert.

A meghatározott nettó értékek lehetséges havi bérleti díjak.

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. (1145 Budapest, Pétervárad u. 11.-17.)
Ingatlan címe:	1147 Budapest XIV. ker. Miskolci utca 141-145.
Természetben:	1147 Budapest XIV. ker. Miskolci utca 141-145.
Hrsz:	30492

Ingatlan típusa:	iskola épület (Budapesti Táncművészeti Stúdió)
-------------------------	--

Értékelés típusa:	Bérleti díj megállapítás
--------------------------	--------------------------

Telekrész:	861 m ²
Megbízói adatszolgáltatás szerinti terület:	2 158 m ²
Redukált alapterület:	2 158 m ²

Bérlemény szemle időpontja:	2022.11.22
Értékelés határnapja:	2022.11.22
Érvényességi határidő:	2023.05.21
Értékelés érvényessége:	180 nap

Szakvéleményt készítette:	Szilvási Csaba - értékbecslő
----------------------------------	------------------------------

Összesített havi bérleti díj megállapítása - Piaci adatok összehasonlításán alapuló módszer :

SZEMLEKORI MŰSZAKI/ESZTÉTIKAI ÁLLAPOTÁBAN
--

Összesített érték:	3 500 000 ,- Ft
---------------------------	------------------------

azaz Hárommillió - ötszázezer forint/hó, mely az ÁFÁ-t nem tartalmazza!

Budapest, 2022.11.22

Készítette:



Szilvási Csaba
ingatlanvagyron értékelő



Csoboth-Nagy Beáta
okleveles üzemgazdász
mérlegképes könyvelő

Mellékletek

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/366292/2022

2022.11.17

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor : 53

Belterület 30492 helyrajzi szám

1147 BUDAPEST XIV.KER. Ilosvai Selymes utca 116-118. "felülvizsgálat alatt"
1147 BUDAPEST XIV.KER. Czobor utca 89-91. "felülvizsgálat alatt"
1147 BUDAPEST XIV.KER. Miskolci utca 141-145.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 0 (m2) törlő határozat: 2085/1/1999/99.06.17

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatai ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
- Kivett általános iskola	0	4028	0.00	

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 141802/1991/91.10.15

törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek.
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: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek. 141802/1991/91.10.15
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2
törzsszám: 15735777

III. RÉSZ

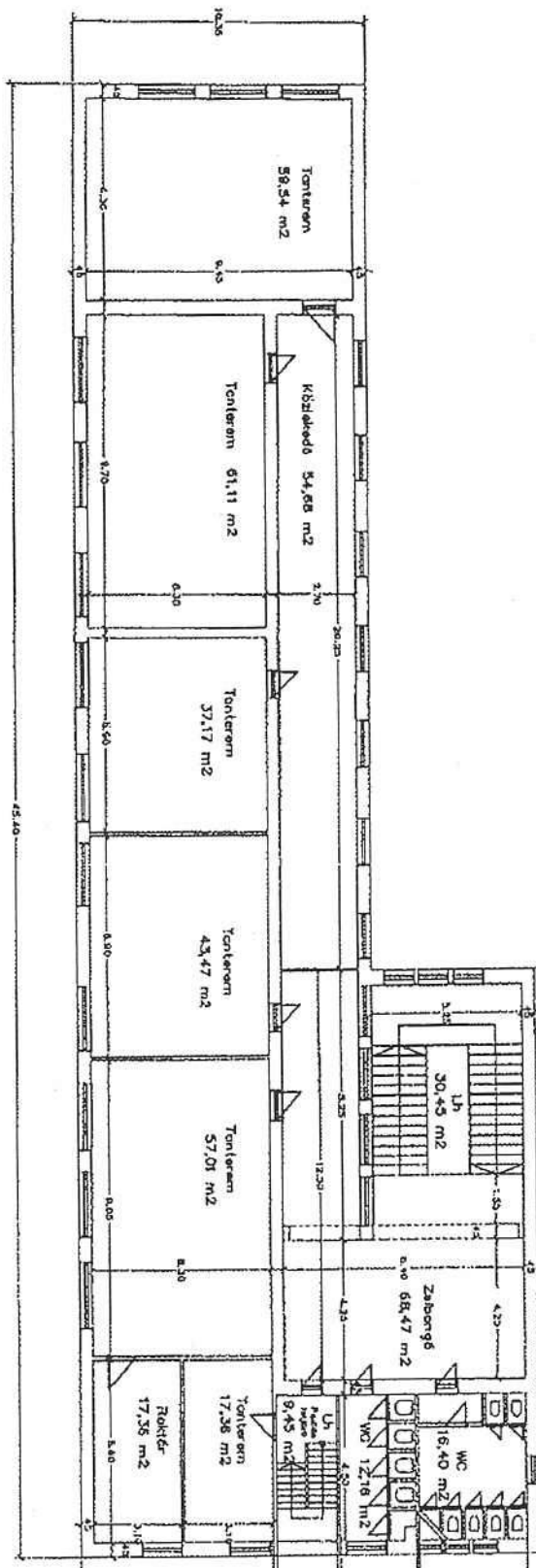
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36678/2/2011/11.02.15

Vezetékjog
22 m2 területre, a VMB-195/2010. számú vezetékjogi engedély alapján.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 76474/2/2012/12.04.19

Vezetékjog
56 m2 területre, VMB-24/2012.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE



Bp. X.V. ke.
 MŰSZAKI
 FELMÉRŐ
 SZERKES
 DÖLTŰT

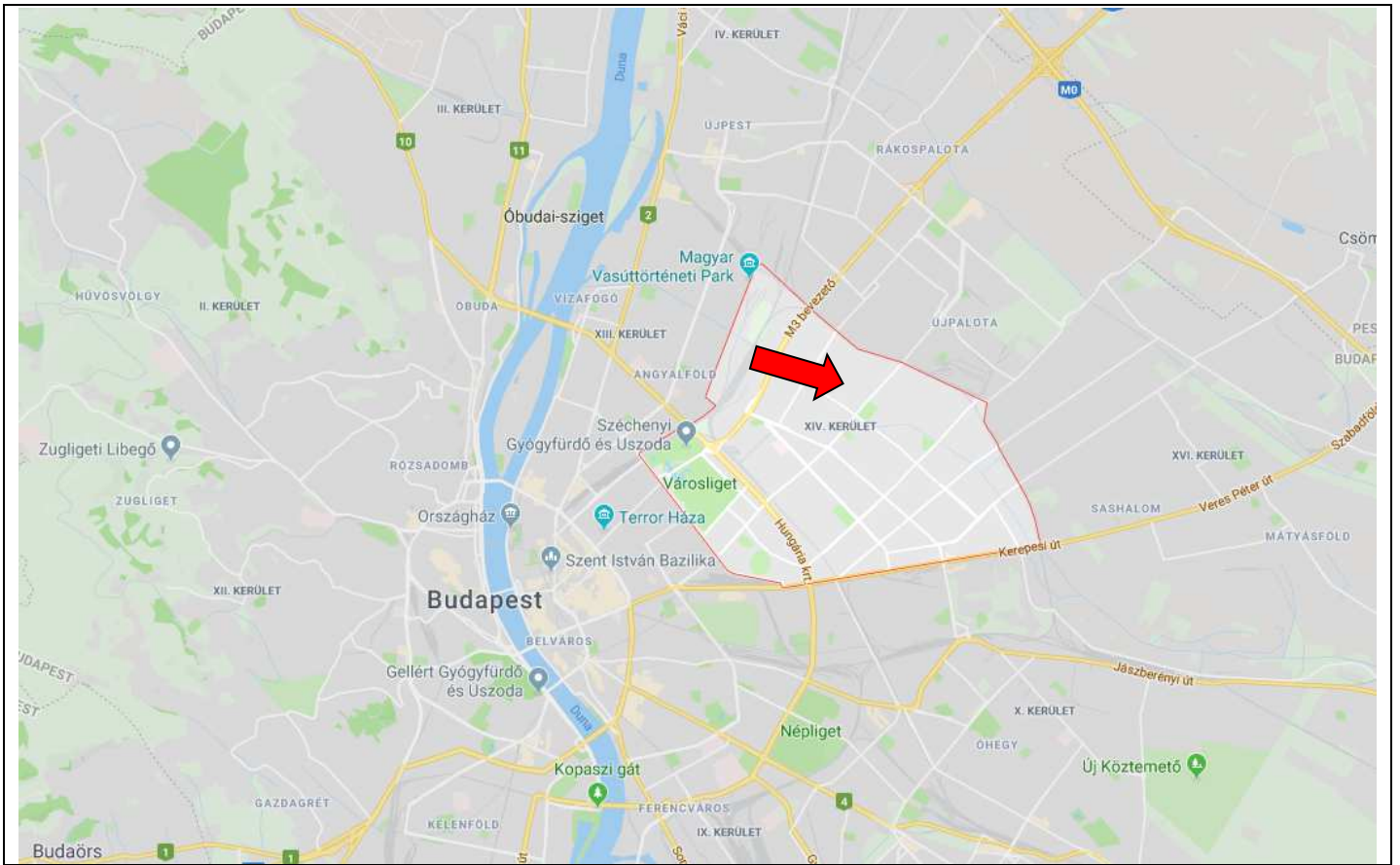
Ingtalan címe:

1147 Budapest XIV. ker. Miskolci utca 141-145.

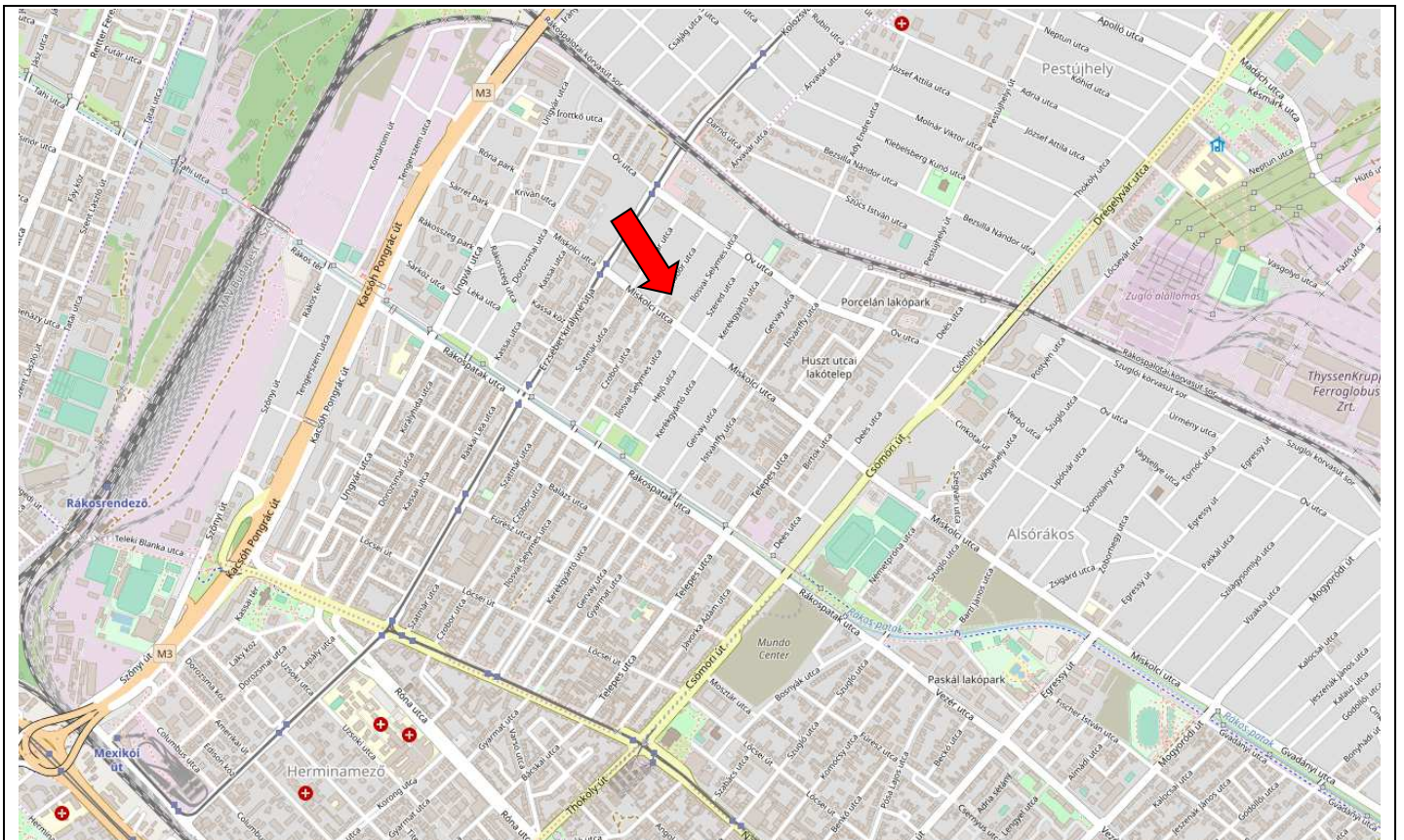
Hrsz.:

30492

Budapest térkép

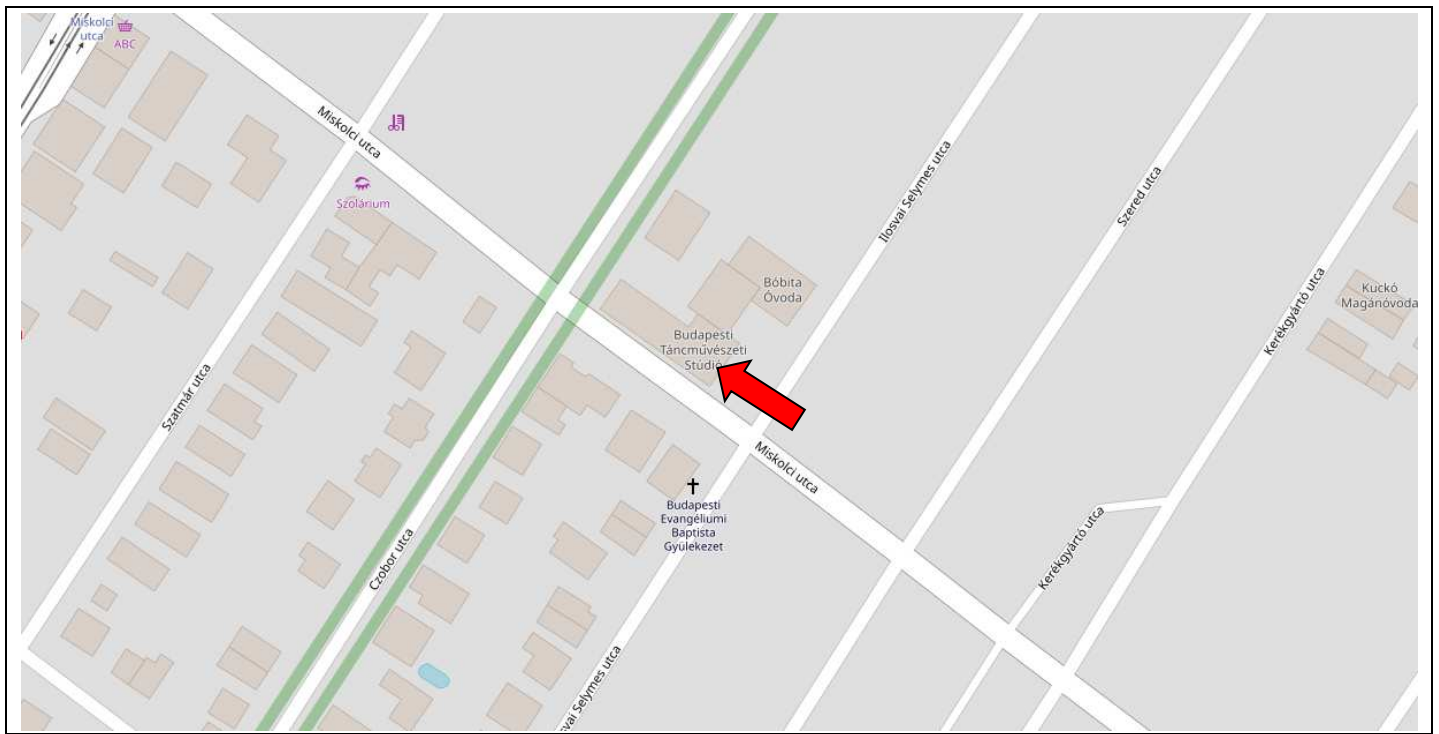


Kerülettérkép

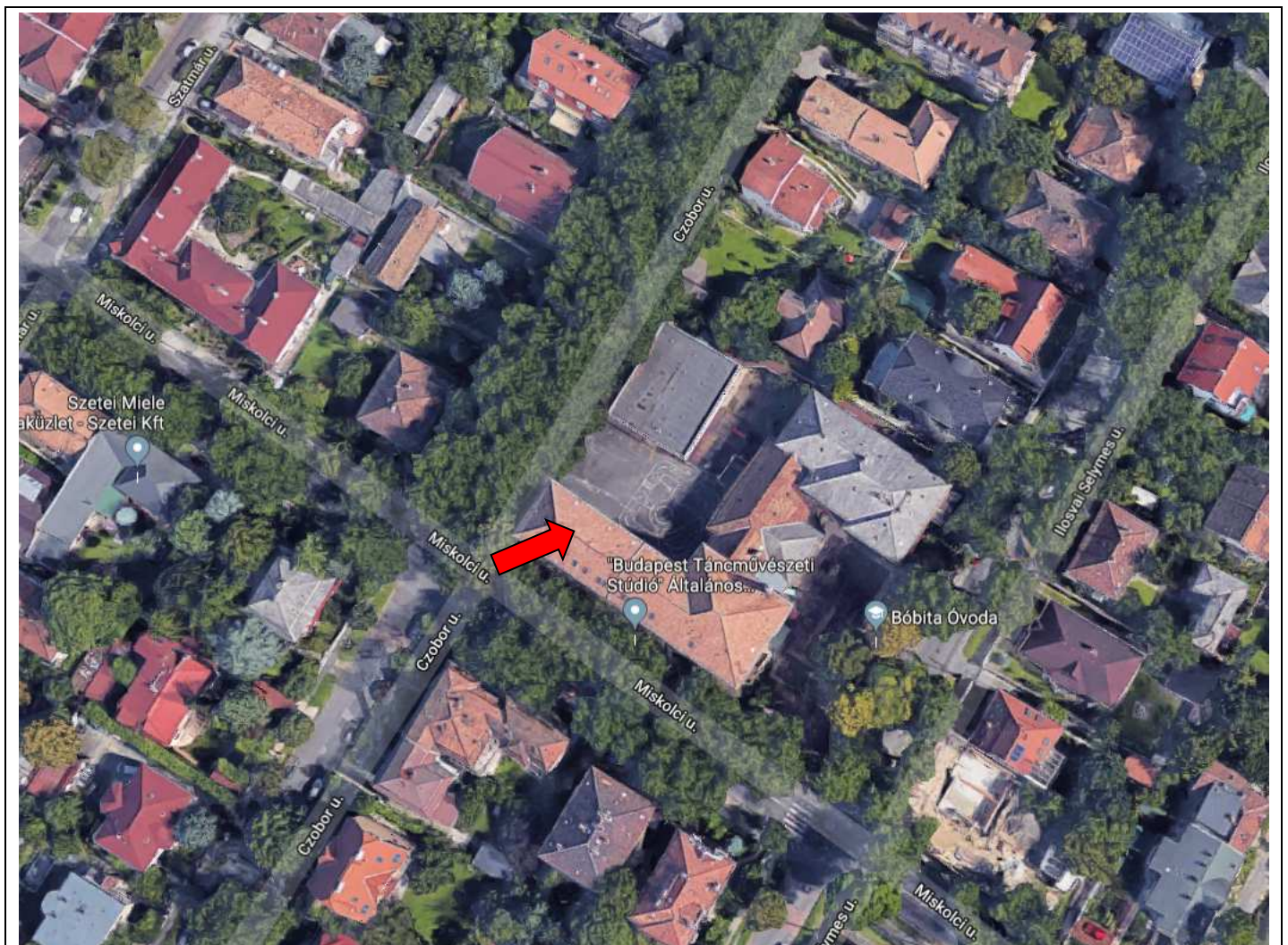


Ingtalan címe:	1147 Budapest XIV. ker. Miskolci utca 141-145.
Hrsz.:	30492

Térképrészlet



Műholdkép





Utcakép



Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat



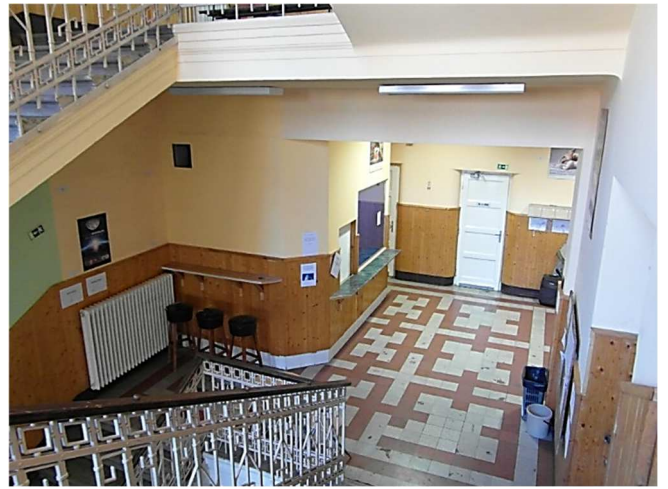
Udvar és homlokzat



Homlokzat



Udvar



Bérlemény belső



Bérlemény belső



Bérlemény belső



Bérlemény belső



Bérlemény belső



Bérlemény belső



Bérlemény belső



Bérlemény belső



Bérlemény belső



Bérlemény belső



Bérlemény belső



Bérlemény belső



Bérlemény belső



Bérlemény belső



Bérlemény belső



Bérlemény belső



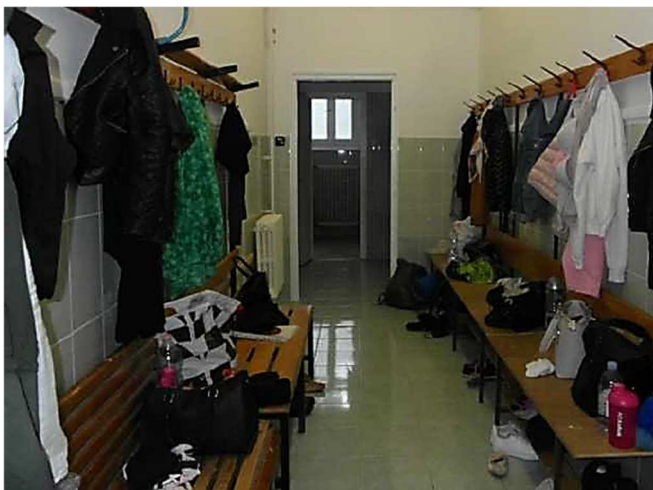
Bérlemény belső



Bérlemény belső



Bérlemény belső



Bérlemény belső



Bérlemény belső



Bérlemény belső



Bérlemény belső

ZÁMÍTÁSI SEGÉDTÁBLÁZATOK

Jelenlegi állapot (Piaci összehasonlító módszer) – Bérleti díj

VIZSGÁLT BÉRLEMÉNY		1. Összehasonlító adat	2. Összehasonlító adat	3. Összehasonlító adat
Bérlemény címe:	1147 Budapest XIV. ker. Miskolci utca 141-145.	Budapest XIV. ker. Nagyzugló	Budapest XIV. ker. Tengerszem u.	Budapest XIV. ker. Mexikói út (Törökőr)
Emeleti fekvése:	földszint-2 emelet	földszint+emelet	földszint+emelet	földszint+emelet
Jelleg, funkció:	iskola/iroda	iroda (B)	iroda (B)	iroda (B)
Építés éve:	1930-	1990	2009	1980-2000
bérleti díj (Ft/hó)		3 370 208	2 720 677	1 348 083
értékelt alapterület (m2)	1583	1250	1110	600
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		2 696	2 451	2 247
tranzakció típusa		hirdetés	hirdetés	hirdetés
kínálat/szerződéses adat időpontja		2022.11.22	2022.11.22	2022.11.22
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		2 427	2 206	2 022
korrigált fajlagos bérleti díj (EUR/m2/hó)	MNB 408,5 Ft/EUR	5,94	5,40	4,95

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	1. Összehasonlító adat	2. Összehasonlító adat	3. Összehasonlító adat
Összehasonlító adatok forrása:	piaci hirdetések	https://ingatlan.com/30608224	https://ingatlan.com/3975487	https://ingatlan.com/22671706

ÉRTÉKELÉSI GAZDÁRSÁG AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

kerületi elhelyezkedés	Miskolci u.	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület (m2)	1 583 fszt.+emeletek	kisebb 0,95	kisebb 0,95	kisebb 0,90
építési módoszat	hagyományos téglá	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	1930-	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,95
emeleti fekvés	földszint-2 emelet	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
lehetséges hasznosítási forma	iskola/iroda/intézmény	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
gyalogos forgalom erőssége	gyenge	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
fűtési módja	gáz központi közepes	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00
műszaki állapot	közepes/elavult	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90
Korrigált fajlagos bérleti díjak (Ft/m2/hó)		1 820	1 544	1 517
Korrigált fajlagos bérleti díjak (EUR/m2/hó)		4,46	3,78	3,71
Alkalmazott korrekciók összesen		-25%	-30%	-25%
ÖSSZEHASONLÍTÓK SÚLYOZÁSI ARÁNYA (100%)		33%	33%	34%
Értékelt terület (m2)	1 583	A 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben meghatározottak szerint az érték módosító tényezők érték módosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg (indoklás mellett).		
Kapott fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	1 626	Kapott fajlagos átlagár (EUR/m2/hó)		3,98

VÉGSŐ BÉRLETI DÍJ ÖSSZESÍTÉS TERÜLET-EGYSÉGENKÉNT

INGATLANCSOPORTOK - különböző terület egységek esetén	redukció	ALAPTERÜLET (m2)	BÉRLETI DÍJ EGYSÉG (EUR/m2/hó)	BÉRLETI DÍJ EGYSÉG (Ft/m2/hó)	BÉRLETI DÍJ (Ft/hó)
			3,98	1 626	
iskola (fsz.-2. em.)	1,0	1 582,59	3,98	1 625,79	2 572 956
pince	0,7	783,12	2,93	1 194,95	935 793

Értékelt bérlemény havi nettó bérleti díja összesítve, figyelembe véve az alapterületi redukciónkat

becsült bérleti díj (Ft/hó)	3 508 749	Megbízó szerinti szerinti alapterület (m2)	2 158
Elfogadott bérleti díj (Ft/hó - kerekítve)	3 500 000	Tulajdoni lap szerinti területre vetített fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	1 625,93