
BÉRLETI DÍJ MEGÁLLAPÍTÁS - ÉRTÉKBECSLÉS

Ingtalan címe: **1149 Budapest XIV. ker. Egressy út 178/G.**

Helyrajzszám: **31484/593**

Természetben cím: **1149 Budapest XIV. ker. Egressy út 178/G.**

Az értékelés dátuma: **2022.11.07**



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	7
Hasznosítás.....	14
Ingatlan forgalmi értékét befolyásoló tényezők (SWOT)	14
Ingatlanpiaci, gazdasági körülmények – Ingatlan piac.....	15
Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	16
Vizsgált ingatlan értékelési számításának összegzése	18
Mellékletek	18

INGATLAN ÉRTÉKELÉSI ADATLAPJA

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. (1145 Budapest, Pétervárad u. 11.-17.)
Ingatlan címe:	1149 Budapest XIV. ker. Egressy út 178/G.
Természetben:	1149 Budapest XIV. ker. Egressy út 178/G.
Hrsz:	31484/593
Ingatlan típusa:	iskola
Értékelés típusa:	Bérleti díj megállapítás

Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

Megbízói adatszolgáltatás szerinti terület:	3 313 m ²
Redukált alapterület:	2 490 m ²

Bérlemény szemle időpontja:	2022.11.07
Értékelés határnapja:	2022.11.07
Érvényességi határidő:	2023.05.06
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:	5 900 000 ,- Ft
--------------------	-----------------

azaz Ötmillió-kilencszázezer 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, 2022.11.07

Készítette:



Szilvási Csaba
ingatlanvagyon értékelő



Csoboth-Nagy Beáta
okleveles üzemgazdász
mérlegképes könyvelő

ÖSSZEFOGLALÁS

Vizsgált ingatlan iskolaként (Budapesti Metropolitan Egyetem) hasznosított, ill. az E épület egy sífelszerelés szaküzlet és szervíz által bérelt, továbbá a telek hátsó részében egy tan sípálya és egy játszótér került kialakításra. Alternatív hasznosítási lehetősége adott, egy esetleges átépítés/átalakítás során irodaépületnek alkalmas lehet, vagy jelenlegi állapotában közintézménynek, iskolának.

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

Bérlő tájékoztatása a műszaki állapotról:

„A Közép-Pesti Tankerületi Központ mint bérlő nem végzett semmilyen felújítást az ingatlanon az elmúlt egy évben. Tájékoztatni kívánom 1149. Budapest, Egressy út 178/G szám alatti intézményünk alagsorának nagy esőzéseket követő beázásáról. Az épület udvari esővíz elvezető csatornahálózata vélhetően el van dugulva – az elmúlt csapadékos időszak tapasztalatai alapján - és nem képes elvezetni az udvaron a csapadékvizet. Az udvaron felduzzadt esővíz beszivárog az alagsori folyosóra az épület alapszigetelésén keresztül, majd ezt követően tovább terjed az alagsori termekbe. A termek falai vizesek, nedvesek és dohosak lettek valamint a levegő páratartalma magas, ami különösen veszélyes a termekben lévő zongorák állapotára. Az eddigi esőzéseket követően a tanárok, technikai dolgozók és diákok lapátolták, hordták ki a vizet és homokzsákok telepítésével is gátoltuk a víz terjedését. Félő azonban, ha az esőzés éjszaka vagy hétvégén érkezik, akkor nem tudjuk menteni az értékeinket és nem tudjuk meggátolni a betörő víz károkozását. Az udvari csatornarendszer külső átvizsgálásából az vélelmezhető, hogy az épület csapadék víz elvezető két fő ág találkozásánál van megsérülve a hálózat. Szükség lenne egy szakszerű kamerás csatorna vizsgálatra, ami megmutatja a hiba forrását majd ezt követően a csatornahálózat dugulásának elhárítására, esetlegesen a hibás csőszakasz javítására, cseréjére.”

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 **1149 Budapest XIV. ker. Egressy út 178/G. – Hrsz. 31484/593** alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan-bérlemény havi bérleti díjának megállapításával.

Szakértői szemle

Helyszíni szemle időpontja: 2021.11.10. Külső szemle: 2022.11.07. Az ingatlan állapotában műszaki-esztétikai változás, mely a meghatározott forgalmi értéket befolyásolná nem történt a Megbízó adatszolgáltatása alapján, így megismételt belső szemlére nem került sor.

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 BÉRLETI 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 BÉRLETI 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 árainak 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 vizsgálatokor 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 vizsgálatokor 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 bérleti szerződés alanyai: A bérbeadó és a bérlő

A felek jogai és kötelezései: A bérbeadó legfontosabb kötelezettsége, hogy a dolgot a bérlő használatába adja.

A bérbeadó helytállással tartozik azért, hogy a 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 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 állapotát 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 megfizetési kötelezettség megszegésének következményeként a bérbeadót megilleti az azonnali hatályú felmondás. Ez előtt azonban a bérbeadó köteles írásban felszólítani a bérlőt a bérlet 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	
1149 Budapest XIV. ker. Egressy út 178/G.	
Helyrajzi szám:	31484/593
Széljegy:	nincs
Ingatlan adatai:	
Megnevezés:	kivett iskola
Terület: (m2)	11735
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 35 m2 területre (VMB-26/2012) Jogosult: Elmű Hálózati Kft.

Használati megosztásra vonatkozó dokumentum nem áll rendelkezésre. Az ingatlanrészek beazonosítása Megbízó tájékoztatása, felmérési 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.

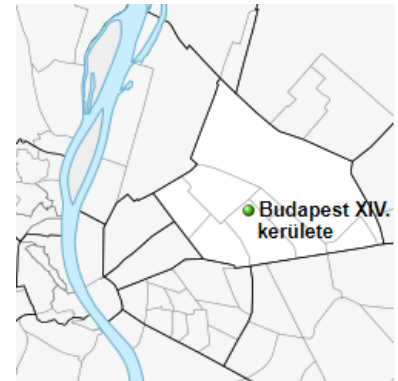


Megbízásunk tárgyát a 1149 Budapest XIV. ker. Nagy Lajos király útja 132. földszint – Hrsz. 31753/0/A/16 alatt elhelyezkedő utcai bejáráttal rendelkező 1/1 tulajdoni hányadú földszinti (+pince) üzlethelyiség képezi. Jelenleg üresen áll! Megbízó adatszolgáltatása alapján az ingatlan alapterülete 167 m2. A felmért alaprajz alapján a teljes nettó terület 167,3 m2. Tulajdoni lap és társasház alapító okirat szerinti alapterület 168 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 Egressy út és Miskolci u. sarkán található. Mellette a Rákospatak folyik, Paskál strand területe határolja még. Szemközt újépítésű lakópark fekszik, illetve beépítésre váró lakóparki területek.

Környezete:

Társas és családi házakkal beépített környezet.

Gyalogos forgalom és parkolási lehetőségek:

A belváros felől az Egressy út – Thököly út – Csömöri út útvonalon.

Tömegközlekedés és megközelítés:

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

Közterületek jellege, minősége:

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

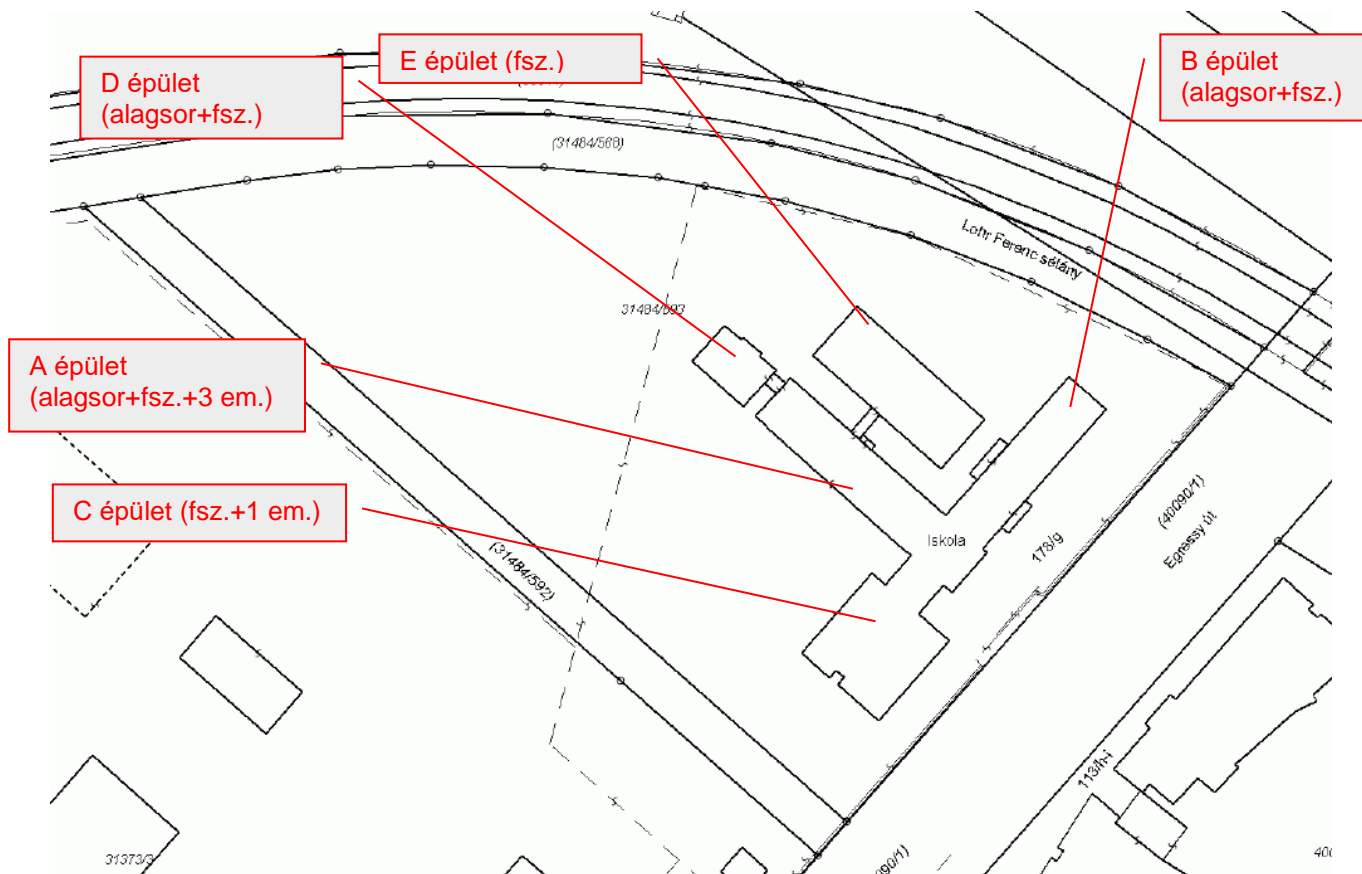
Infrastrukturális elhelyezkedés, fekvés:

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

Mikrokörnyezeti jellemzők:

Vegyes építési korú társasházakkal/stranddal/lakóparkkal beépített környezet.

A bérlemény általános jellemzői:



A-B-C Épületek általános jellemzői:

Építési módja:	Hagyományos módon épült.
Alapozás:	Kavicsbeton alap.
Szigetelés:	Feltehetően bitumenes lemez (feltárás nem történt).
Függőleges teherhordó szerkezet:	Vasbeton pillérek-gerendák és hagyományos téglafalazat.
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Vb. földém. + gerendás béléselemes
Tető formája, szerkezete, fedése:	Lapostető, bitumenes lemezfedéssel.
Épület külső burkolata:	Hagyományos vakolat, kőporos felülettel.
Épület tagolódása:	A ép.: Alagsor + földszint + 3 emeletes. B ép.: Alagsor + földszint C ép.: Alagsor + földszint + 1 emeletes.
Épület építési éve:	Az 1970-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 vízvezetés jól működik. Átlagos műszaki állapotú épület. A homlokzat nem, a nyílászárók egy része biztosítják a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet.
Bejárata:	A bejárata (személy és gépkocsi) az Egryssy út felől nyílik.
Nyílászárók anyaga, állapota:	Az épületekben található ablakok cca. 40%-a műanyag, hőszig. üvegezésű nyílászárókra cserélve, melyek újszerű állapotúak. A maradék ablakok hagyományos fa szerkezetű 2 rtg. üvegezésű nyílászárók, átlagos állapotban. Egyszerű beltéri fa ajtók.

	Főbejárat műanyag szerkezetű, újszerű.
Fűtés és használati melegvíz:	4 darab nagyteljesítményű gázkazánnal + forróvíztárolóval biztosított fűtés és melegvíz-ellátás, a hő-leadás radiátorokkal megoldott. A tanterem és irodák egy része klimatizált.
Helyiség tájolása:	A közterület és az udvar irányába tájolt.
Helyiségek:	Belső kialakítása jelenlegi funkciónak megfelelő. Alagsor és földszint tanterem, emeleten irodák találhatóak.
Megjegyzés:	A helyiségek méretei megfelelő, természetes fénnel kellően ellátottak.
Felépítmény belső leírása, állapota:	A földszinti és alagsor helyiségei átlagos állapotúak, az emeletek burkolatai, festése felújításra kerültek. Jó állapotúak. A belső terek falai festettek, a vizes helyiségek csempével burkoltak. Az aljzat funkciónak megfelelő burkolatú (kerámia, parketta, PVC). Akadálymentesített az épületegyüttes. B épületben található étterem és tankonyha, melyet pár éve korszerűsítettek és korszerű gépészettel, elszívókkal láttak el.

D Épület általános jellemzői:

Építési módja:	Hagyományos módon épült.
Alapozás:	Kavicsbeton alap.
Szigetelés:	Feltehetően bitumenes lemez (feltárás nem történt).
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglafalazat.
Vízszintes teherhordó szerkezet:	gerendás béléselemes
Tető formája, szerkezete, fedése:	Lapostető, bitumenes lemezfedéssel.
Épület külső burkolata:	Hagyományos vakolat, kőporos felülettel.
Épület tagolódása:	Alagsor + földszint.
Épület építési éve:	Az 1970-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 vízvezetés jól működik. Átlagos műszaki állapotú épület. A homlokzat a nyílászárók nem biztosítják a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet.
Bejárata:	A bejárata udvar és A épületen át nyílik.
Nyílászárók anyaga, állapota:	Hagyományos fa szerkezetű 2 rtg. üvegezésű nyílászárók, átlagos állapotban. Egyszerű beltéri fa ajtók.
Fűtés és használati melegvíz:	4 darab nagyteljesítményű gázkazánnal + forróvíztárolóval biztosított fűtés és melegvíz-ellátás, a hő-leadás radiátorokkal megoldott.
Helyiség tájolása:	Az udvar irányába tájolt.
Helyiségek:	Belső kialakítása jelenlegi funkciónak megfelelő. Alaprajzon feltüntetett tornaterem helyett tanteremként funkcionáló helyiséggel.
Megjegyzés:	A helyiségek méretei megfelelő, természetes fénnel kellően ellátottak.
Felépítmény belső leírása, állapota:	A földszinti és alagsor helyiségei átlagos állapotúak. A belső terek falai festettek, a vizes helyiségek csempével burkoltak. Az aljzat funkciónak megfelelő burkolatú (kerámia, parketta, PVC). Akadálymentesített az épületegyüttes.

E Épület általános jellemzői:

Építési módja:	Acél pillérekkel, fémvázal és könnyűszerkezetes szendvicelemekből készült
Alapozás:	Kavicsbeton alap.
Szigetelés:	Feltehetően bitumenes lemez (feltárás nem történt).
Függőleges teherhordó szerkezet:	Acél pillérekkel, fémvázal és könnyűszerkezetes szendvicelemekből készült
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Acélszerkezetű
Tető formája, szerkezete, fedése:	Lapostető, bitumenes lemezfedéssel.
Épület külső burkolata:	Szendvics szerkezet, falemez borítás, festés
Épület tagolódása:	földszint.
Épület építési éve:	Az 1980-as 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. Közepes műszaki állapotú épület. A homlokzat a nyílászárók nem biztosítják a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet.
Bejárata:	A bejárata udvar felől nyílik.
Nyílászárók anyaga, állapota:	Hagyományos fa szerkezetű 2 rtg. üvegezésű nyílászárók, átlagos állapotban. Egyszerű beltéri fa ajtók.
Fűtés és használati melegvíz:	4 darab nagyteljesítményű gázkazánnal + forróvíztárolóval biztosított fűtés és melegvíz-ellátás, a hő-leadás radiátorokkal megoldott.
Helyiség tájolása:	Az udvar irányába tájolt.
Helyiségek:	Belső kialakítása jelenlegi funkciónak megfelelő. Alaprajzon feltüntetett tanterem helyett egy sífelszerelés szerviz és bolt üzemel az épületben.
Megjegyzés:	A helyiségek méretei megfelelő, természetes fénnel kellően ellátottak.
Felépítmény belső leírása, állapota:	A földszinti és alagsor helyiségei közepes állapotúak. A belső terek falai festettek, a vizes helyiségek csempével burkoltak. Az aljzat funkciónak megfelelő burkolatú (kerámia, PVC).

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)
egykori tanterem, jelenleg kerékpár és síszervíz(E ép.)	földszint	353,35	PVC	6	közepes
tanterem (A ép.)	földszint	215,30	PVC	3	jó
közlekedők (A ép.)	földszint	131,45	vegyes	4	jó
öltözők, közl. (C ép.)	földszint	147,58	vegyes	4	jó
tornaterem (C ép.)	földszint	167,50	parketta	5	jó
közlekedők (A-B ép.)	földszint	111,65	vegyes	4	jó
tanterem (B ép.)	földszint	56,50	PVC	3	jó
étterem (B ép.)	földszint	102,70	PVC	3	jó
raktárak (B ép.)	földszint	101,80	vegyes	5	jó
tanterem (D ép.)	1. emelet	208,50	vegyes	3	jó
közlekedők (D-A ép.)	1. emelet	134,40	vegyes	4	jó
mosdók (A ép.)	1. emelet	30,60	vegyes	4	jó
tanterem (C ép.)	1. emelet	140,50	vegyes	3	jó
mosdók (D ép.)	2. emelet	25,95	vegyes	4	jó
folyosó (D ép.)	2. emelet	104,40	vegyes	4	jó
tanterem (D ép.)	2. emelet	215,30	vegyes	3	jó
mosdók (D ép.)	3. emelet	25,55	vegyes	4	jó
folyosó (D ép.)	3. emelet	103,00	vegyes	4	jó
tanterem (D ép.)	3. emelet	214,00	vegyes	3	jó
tanterem (D ép.)	alagsor	95,40	vegyes	1	közepes
tanterem (D)	alagsor	212,30	vegyes	1	átlagos
közlekedők (D)	alagsor	127,25	vegyes	2	átlagos
gépészet (A-B)	alagsor	199,01	cem.sim.	2	közepes
raktár (B)	alagsor	89,40	cem.sim.	1	közepes

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	redukáló tényező	redukált terület
		m ²		m ²
K=1	tornaterem, tanterem (alagsor)	397,1	0,8	317,7
K=2	közlekedők, gépészet (alagsor)	326,3	0,5	163,1
K=3	tanterem (fsz.-em.)	1 152,8	1,0	1 152,8
K=4	közlekedők (fsz.-em.)	814,6	0,5	407,3
K=5	tornaterem, raktár (fsz.)	269,3	0,75	202,0
K=6	E épület (síbolt)	353,4	0,70	247,3
	összesen:	3 313,4		2 490

Hasznosítás

Jelenlegi hasznosítás:

Vizsgált ingatlan iskolaként (Budapesti Metropolitan Egyetem) hasznosított, ill. az E épület egy sífelszerelés szaküzlet és szerviz által bérelt, továbbá a telek hátsó részében egy tan sípálya és egy játszótér került kialakításra.

Lehetséges alternatív hasznosítás:

Alternatív hasznosítási lehetősége adott, egy esetleges átépítés/átalakítás során irodaépületnek alkalmas lehet, vagy jelenlegi állapotában közintézménynek, iskolának.

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.

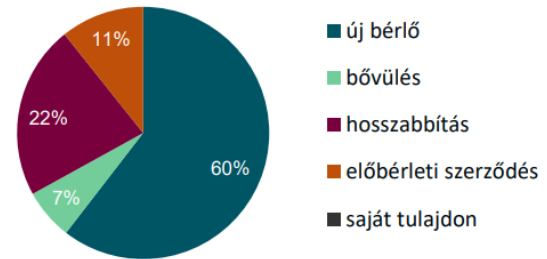
ERŐSSÉGEK ÉS LEHETŐSÉGEK	
ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	Nagy telek méret
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	iskola/intézmény
GYENGESÉGEK ÉS VESZÉLYEK	
GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)	nagy terület állapot
VESZÉLYEK (THREATS)	Gazdasági válság ingatlanpiaci hatásai

Ingtalanpiaci, gazdasági körülmények – Ingatlan piac

A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, Eston International, JLL és Robertson Hungary - ezúton közlésezi 2021 harmadik negyedévére vonatkozó irodapiaci összességét. A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 3.955.600 m²-t tesz ki, melyen belül 3.309.000 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 646.600 m² saját tulajdonú irodaház található. 2021 harmadik negyedévében a budapesti modern irodaállomány nem bővült új irodaházzal. A negyedévben két irodaház került át a spekulatív irodaállományból a saját tulajdonú állományba, ami összesen 7.100 m² terület átcsoportosítását jelenti. Az üresedési ráta az előző negyedévhez képest csökkent, jelenleg 9,1%-on áll, ami 0,7 százalékpontos negyedéves csökkenést, míg az elmúlt év harmadik negyedévéhez képest 1,0 százalékpontos éves növekedést jelent. 2021 harmadik negyedévében a legteljettebb alpiac 4,6%-os üresedéssel Észak-Buda, míg továbbra is az Agglomerációban a legmagasabb az üresedési ráta (31,8%). A nettó abszorpció a negyedév során pozitív tartományba került, összesítve 29.300 m²-rel nőtt a teljes elfoglalt állomány mérete. A bruttó kereslet 2021 harmadik negyedévében 81.500 m²-t tett ki, ami az előző negyedévhez képest 17%-os visszaesés, az előző év azonos időszakához mérten azonban 3%-os növekedés. A teljes keresleten belül 60%-kal az új szerződések képviselték a legnagyobb arányt, a szerződeshosszabbítások a kereslet 22%-át tették ki, míg az előbérleti szerződések 11% és a bővülések részaránya 7% volt.



**Az iroda kereslet megoszlása
2021 III. negyedévében**

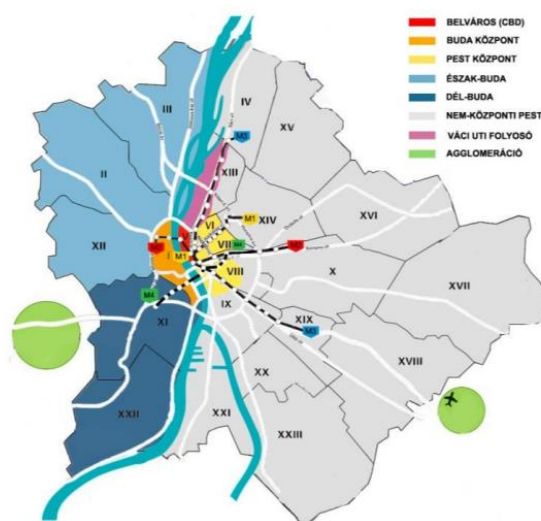


A legmagasabb bérleti aktivitást Pest Nem Központ és a Váci úti irodafolyosó alpiacra mértük, a teljes volumen 22% és 21%-át itt kötötték le. A Pest Központ és Dél-Buda alpiacok 18% és 14%-os részesedéssel teljesítettek, míg a Belváros alpiacra a teljes volumen 10%-a realizálódott. A BRF összesen 146 bérleti szerződést regisztrált a harmadik negyedév során, átlagos méretük 560 m² volt. Hét szerződést kötöttek 2.000 m²-nél nagyobb területre, mely öt új tranzakciót, egy hosszabbítást és egy előbérleti tranzakciót foglal magában. A negyedév legnagyobb új ügylete a BudaPart City épületében kötődött összesen 4.300 m²-en, míg a legnagyobb szerződeshosszabbítás egy 3.800 m²-es területre szólt a Terrapark C épületében. Az irodapiac 2021 harmadik negyedéves eredményei továbbra is tükrözik a pandémia okozta bizonytalanságot és gazdasági lelassulást. Ugyan a piaci kereslet gyengébben teljesít a korábbi években megszokottól, az üresedési ráta enyhén csökkenni kezdett, a tranzakciók száma pedig növekszik az előző félév csökkenő tendenciája után.

Összefoglaló táblázat

2021. harmadik negyedév	Budapest
Új átadások (m ²)	0
Béirodaállomány (m ²)	3.309.000
Saját használatú iroda (m ²)	646.600
Teljes irodaállomány (m ²)	3.955.600
Kihasználatlanság (m ²)	359.500
Kihasználatlansági mutató (%)	9,1%
Előbérleti szerződés (m ²)	8.700
Új bérleti szerződés (m ²)	49.300
Bővülés (m ²)	5.300
Szerződeshosszabbítás (m ²)	18.200
Saját tulajdon (m ²)	0
Teljes kereslet (m ²)	81.500
Nettó abszorpció (m ²)	29.300

Piaci térkép



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 bérebeadható-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. Végző 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 ismerveket alaposan megismertük, 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 fejlettségéről, 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 Közzszolgáltató Zrt. (1145 Budapest, Pétervárad u. 11.-17.)
Ingatlan címe:	1149 Budapest XIV. ker. Egressy út 178/G.
Természetben:	1149 Budapest XIV. ker. Egressy út 178/G.
Hrsz:	31484/593

Ingatlan típusa:	iskola
-------------------------	--------

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

Megbízói adatszolgáltatás szerinti terület:	3 313 m ²
Redukált alapterület:	2 490 m ²

Bérlemény szemle időpontja:	2022.11.07
Értékelés határnapja:	2022.11.07
Érvényességi határidő:	2023.05.06
Értékelés érvényessége:	180 nap

Szakvéleményt készítette:	Szilvási Csaba - értékbecsülő
----------------------------------	-------------------------------

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

SZEMLEKORI MŰSZAKI/ESZTÉTIKAI ÁLLAPOTÁBAN

Összesített érték:	5 900 000 ,- Ft
---------------------------	------------------------

azaz Ötmillió-kilencszázezer forint/hó, mely az ÁFÁ-t nem tartalmazza!

Budapest, 2022.11.07

Készítette:



Szilvási Csaba
ingatlanvagyon 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: 8000004/350422/2022

2022.11.03

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor : 53

Belterület 31484/593 helyrajzi szám

1149 BUDAPEST XIV.KER. Egressy út 178/G.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter	adatok kat.jöv k.fill
. Kivett iskola	0	1.1735	0.00		

II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 73021/1/2013/13.05.22

bejegyző határozat, érkezési idő: 36490/3/2010/10.02.04

törölő határozat: 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XIV.KER ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER Pétervárad utca 2

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek.

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: 36490/3/2010/10.02.04

- megosztva a T-82070 számú változási vázrajz alapján a 31484/569 helyrajzi számú ingatlanról.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 76465/2/2012/12.04.19

VezetékJog

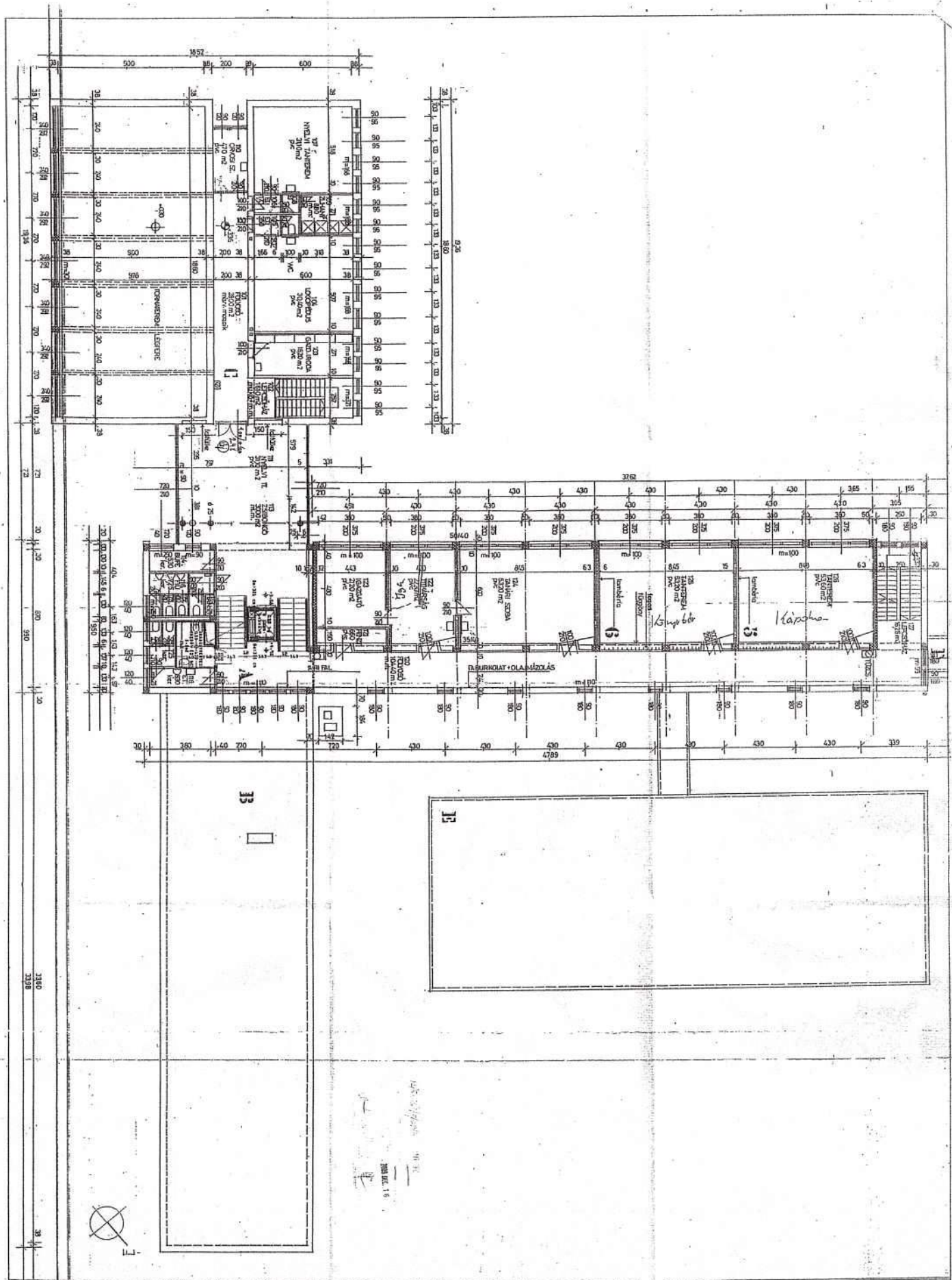
35 m2 területre, VMB-26/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

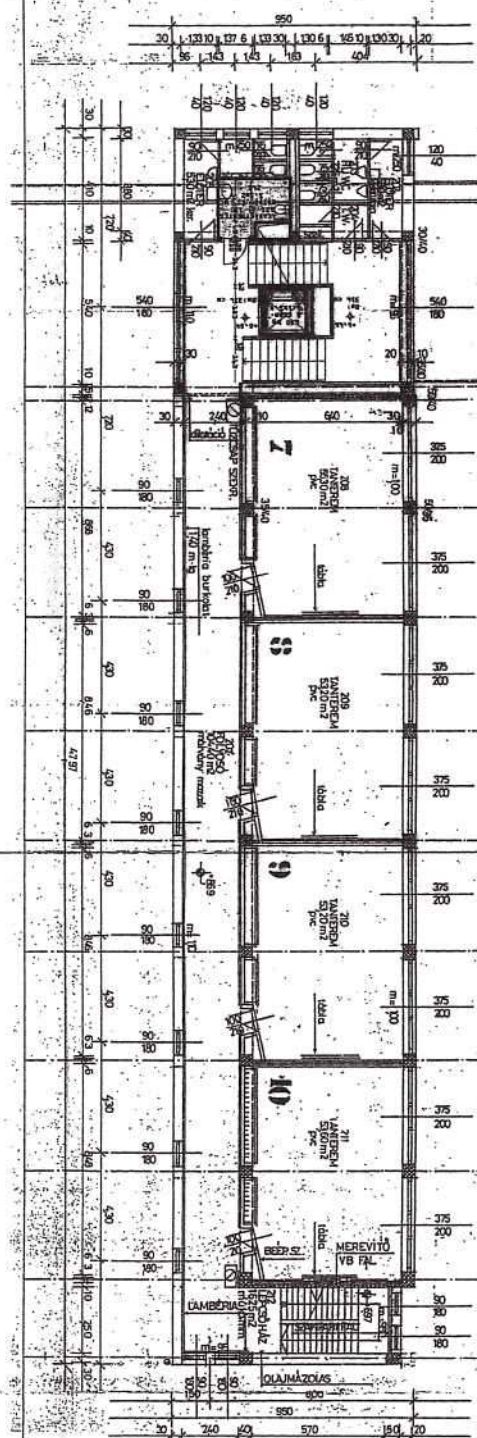
TULAJDONI LAP VÉGE



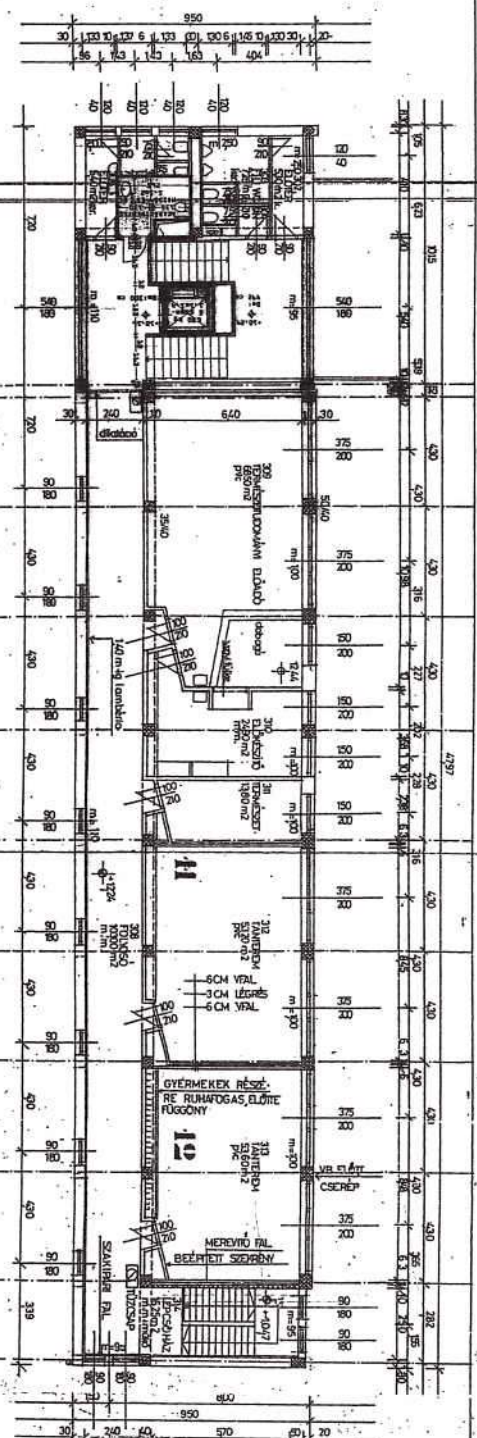
Budapest, XIV. kerület, Egressy u. 17B/G, HRSZ.: 3148/4/569 alatti
BKF Két Yantási Nyitól Szakközépiskola komplex akadálymentesítése
 Építész: Szajó Imre vezető tervező BP. Ép. KAMARA: É1 01 3789/03

I. EMELETI ALAPRAJZ
 M = 1:100
 dátum: 2009. 09. 11.

MEGJEGYZÉS:



II. EMELETI ALAPRAJZ



III. EMELETI ALAPRAJZ

2008 DEC 11
 2008 DEC 11
 2008 DEC 11



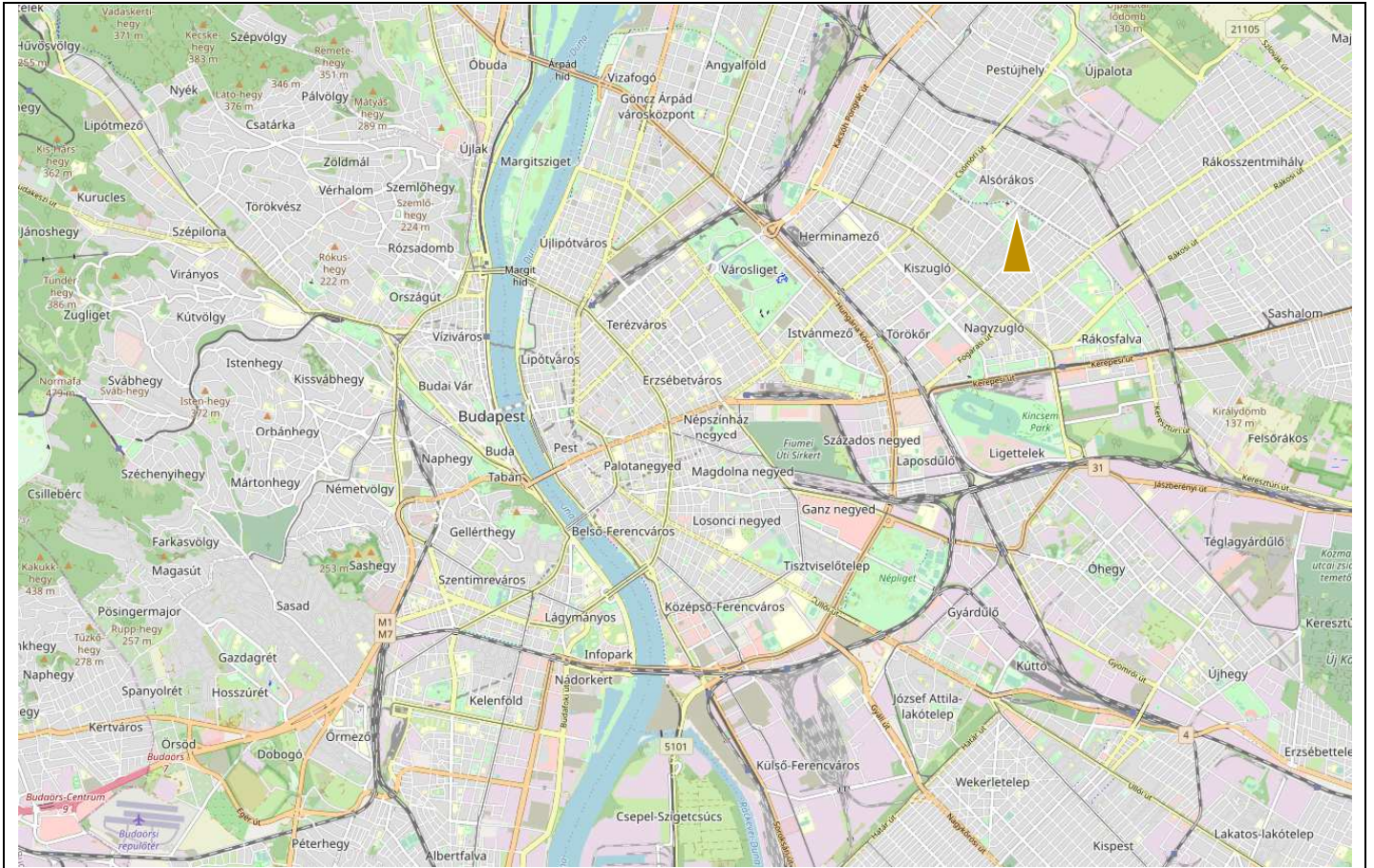
Budapest, XIV. kerület, Egry u. 47/A, HRSZ.: 3148/4/869 alatti
 MKF Két Tanítási Nyelvű Szakközépiskola komplex akadálymentesítése
 Építész: Sajó Imre vezető tervező BP. ÉP. KAMARA; É1 01 3759/05

II-III. EMELETI ALAPRAJZ
 M = 1:100
 dátum: 2008. 09. 11.

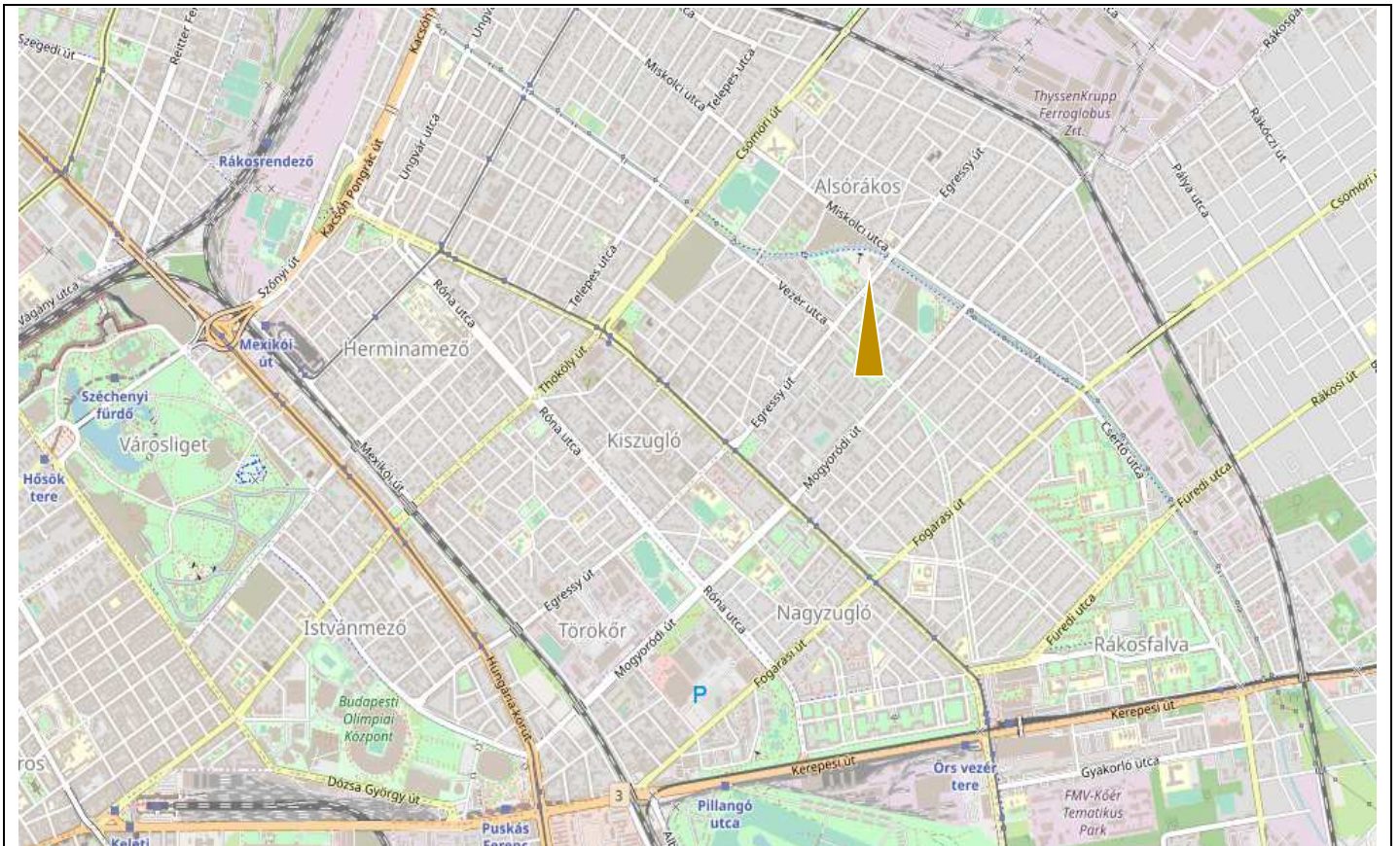
Ingatlan címe

1149 Budapest XIV. ker. Egressy út 178/G. – Hrsz.
31484/593

Megyetérkép



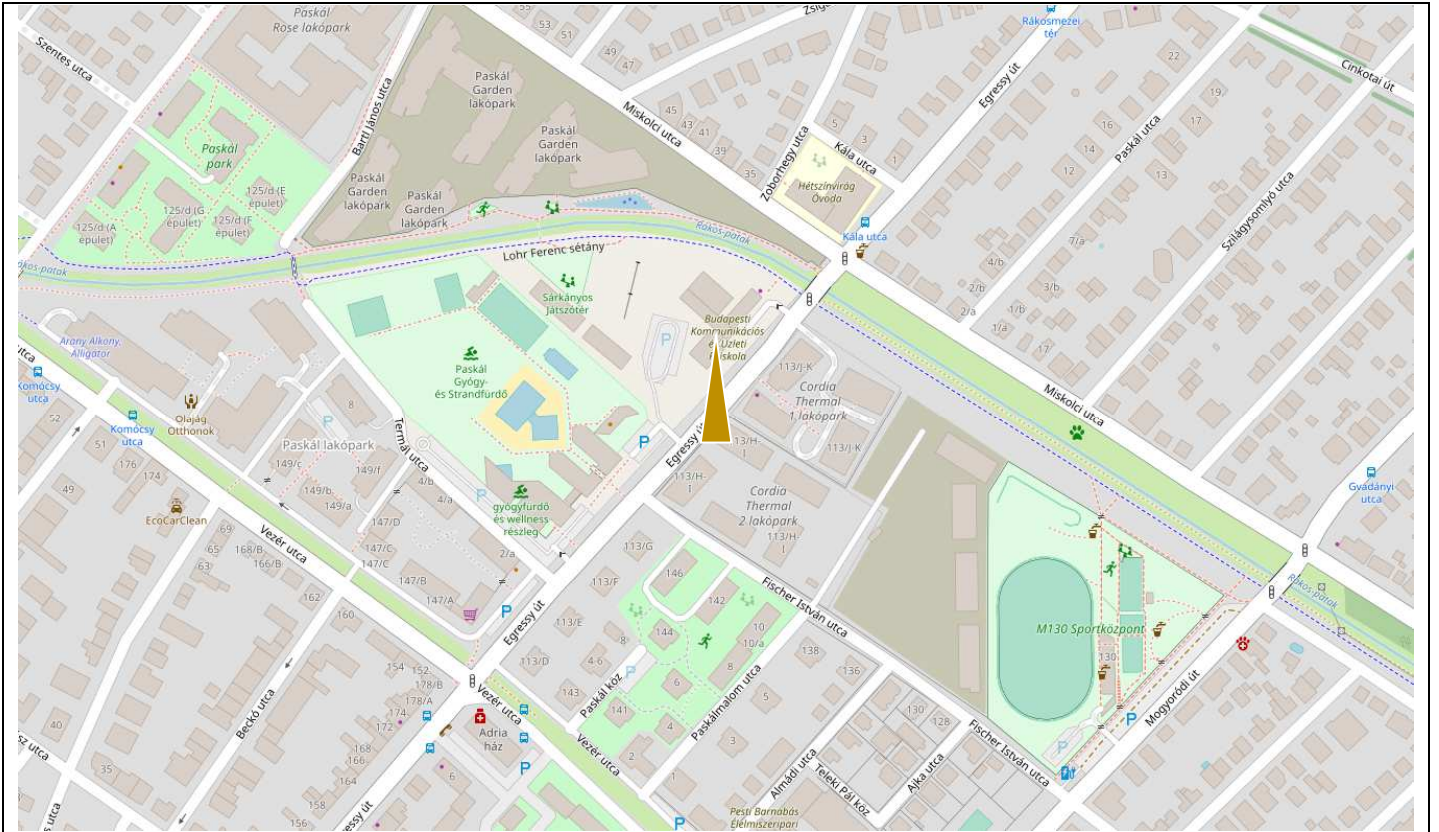
Településtérkép



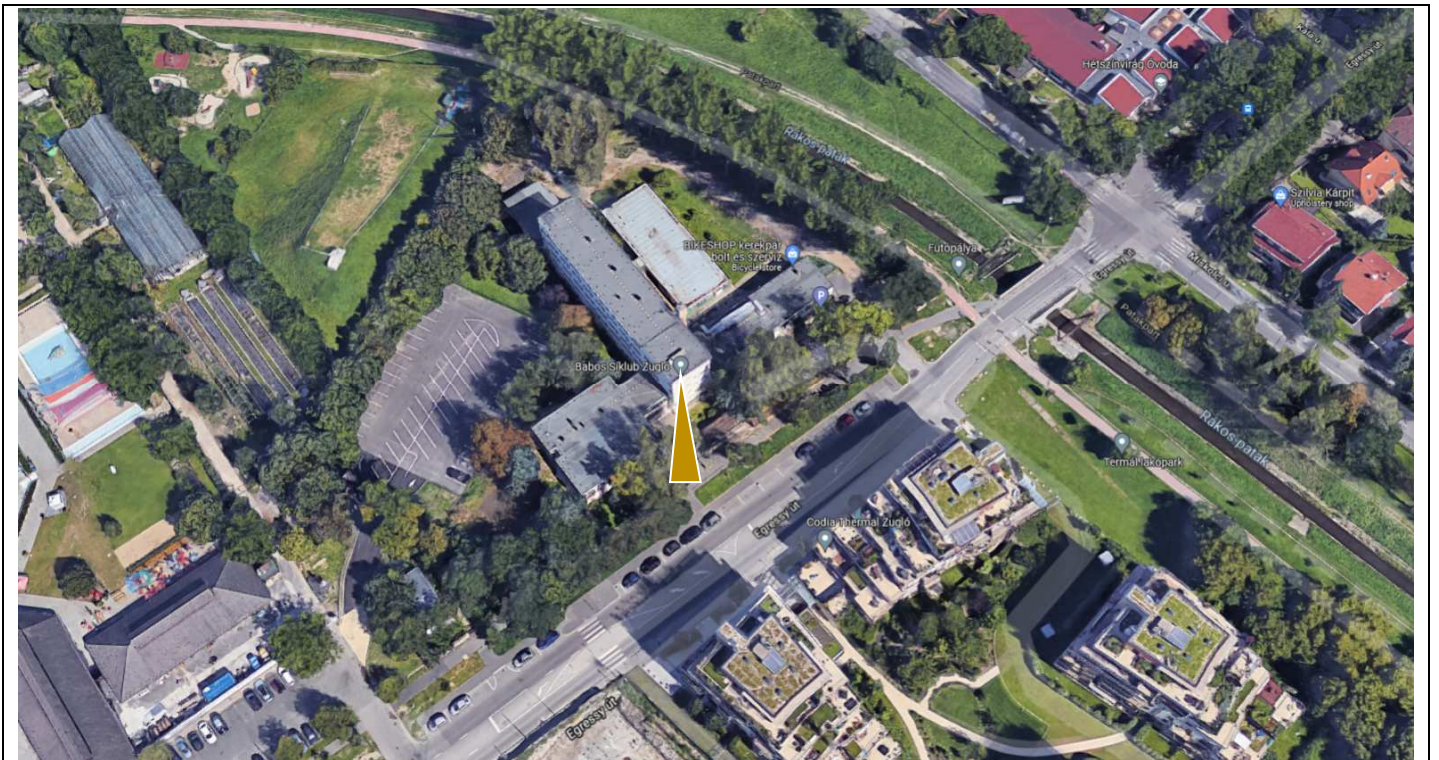
Ingatlan címe

1149 Budapest XIV. ker. Egressy út 178/G. – Hrsz.
31484/593

Térképrészlet



Műholdkép





Utcakép



Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat



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



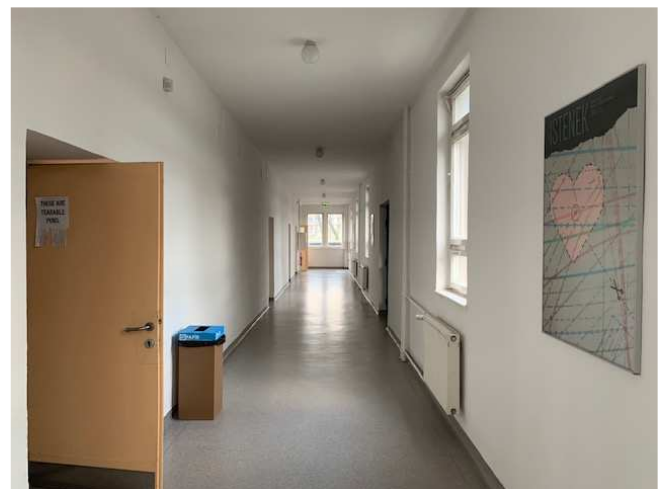
Bérlemény belső



Bérlemény belső



Bérlemény belső



Bérlemény belső



Bérlemény belső



Bérlemény belső



Bérlemény belső



Bérlemény belső



Bérlemény belső



Bérlemény belső



Bérlemény belső



Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat



Tornaterem



Lapotető



Homlokzat



Homlokzat



Sípálya



Telek terület



Homlokzat

ZÁMÍTÁSI SEGÉDTÁBLÁZATOK

Jelenlegi állapot (Piaci összehasonlító módszer) – Bérleti díj

VIZSGÁLT BÉRLEMÉNY		1. Összehasonlító adat	2. Összehasonlító adat	3. Összehasonlító adat
Bérlemény címe:	1149 Budapest XIV. ker. Egressy út 178/G.	Budapest XIV. ker. Mogyoródi út (XVI. Kerület határa)	Budapest XIV. ker. Hungária krt.	Budapest XIV. ker. Szuglói u.
Emeleti fekvése:	földszint+3 emelet	földszint+em.	földszint+em.	földszint+em.
Jelleg, funkció:	iskola/intézmény	iroda (B)	iroda (B)	iroda (B)
Építés éve:	cca. 1970	2015	1999	2000-2006
bérleti díj (Ft/hó)		4 169 271	400 776	3 706 019
telekméret (m ²)	11 735	n.a.	n.a.	n.a.
értékelt alapterület (m ²)	1153	1153	105	1153
fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		3 616	3 817	3 214
tranzakció típusa		hirdetés	hirdetés	hirdetés
kínálat/szerződéses adat időpontja		2022.11.07	2022.11.07	2022.11.07
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		3 254	3 435	2 893
korrigált fajlagos bérleti díj (EUR/m ² /hó)	MNB 401,8 Ft/EUR	8,10	8,55	7,20

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	1. Összehasonlító adat	2. Összehasonlító adat	3. Összehasonlító adat
Összehasonlító adatok forrása:	piaci hirdetések	https://ingatlan.com/33103092	https://ingatlan.com/3943069	https://ingatlan.com/5499210

ÉRTÉKELÉSI GAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
kerületi elhelyezkedés	Rákospatak	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
telekméret (m ²)	11735	0,95	0,95	0,95
alapterület (m ²)	1 153	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
építési mód	csak tanterem	1,10	1,10	1,10
emeleti fekvés	vb. Pilléres és hagyományos	hasonló	kisebb	hasonló
lehetséges hasznosítási forma	iskola/intézmény/iroda	1,00	0,90	1,00
alaprajz	intézményi	hasonló	hasonló	hasonló
fűtési módja	központi gáz kazánok	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	részleges felújított átlagos	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrigált fajlagos bérleti díjak (Ft/m ² /hó)		0,90	0,90	0,90
Korrigált fajlagos bérleti díjak (EUR/m ² /hó)		0,90	0,90	0,90
Alkalmazott korrekciók összesen		0,75	0,80	0,80
ÖSSZEHASONLÍTÓK SÚLYOZÁSI ARÁNYA (100%)		0,75	0,80	0,80
Értékelt terület (m ²)	1 153	1 936	1 872	1 866
Kapott fajlagos átlagár (Ft/m ² /hó)	1 891	4,82	4,66	4,64
		-40%	-46%	-36%
		33%	33%	34%
		A 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben meghatározottak szerint az értékmodosító tényezők értékmodosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg (indoklás mellett).		
		Kapott fajlagos átlagár (EUR/m ² /hó)		
		4,71		

VÉGSŐ BÉRLETI DÍJ ÖSSZESÍTÉS TERÜLET-EGYSÉGENKÉNT					
INGATLANCSOPORTOK - különböző területegységek esetén	redukció	ALAPTERÜLET (m ²)	BÉRLETI DÍJ EGYSÉG (EUR/m ² /hó)	BÉRLETI DÍJ EGYSÉG (Ft/m ² /hó)	BÉRLETI DÍJ (Ft/hó)
tanterem, tanterem (alagsor)	0,8	1 152,80	4,71	1 891	1 744 162
közlekedők, gépészet (alagsor)	0,5	326,26	3,77	1512,98	308 515
tanterem (fsz.-em.)	1,0	1 152,80	2,35	1891,22	2 180 203
közlekedők (fsz.-em.)	0,5	814,58	4,71	945,61	770 276
tanterem, raktár (fsz.)	0,8	269,30	2,35	1418,42	381 980
E épület (síbolt)	0,7	353,35	3,53	1323,86	467 785
			3,29		

Értékelt bérlemény havi nettó bérleti díja összesítve, figyelembevéve az alapterületi redukciónkat			
becsült bérleti díj (Ft/hó)	5 852 921	Megbízó szerinti alapterület (m ²)	3 313
Elfogadott bérleti díj (Ft/hó - kerekítve)	5 900 000	Tulajdoni lap szerinti területre vetített fajlagos átlagár (Ft/m ² /hó)	1 766,44