

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

5 6 8 8 / 2 0 2 0

| | |
|----------------------|--|
| Megbízó neve: | Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. |
| Tulajdonos neve: | Budapest XIV. kerület Zuglói Önkormányzata |
| Ingatlan címe: | 1140 Budapest Csertő park 039470/65 hrsz. |
| Természetbeni címe: | 1144 Budapest Csertő park 17. (039470/65 hrsz.) |
| Hrsz: | 039470/65 |
| Az értékelés típusa: | Forgalmi érték meghatározás |



CITY-FORM 2000 KFT
Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Iroda
1037 Budapest, Farkastorki út 25/C
tel: 242-2229 fax: 242-22-11
E-mail: cityform@cityform.hu



INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

| | |
|----------------|---|
| CÍME: | 1144 Budapest Csertő park 039470/65 hrsz. |
| HRSZ: | 39470/65 |
| Ingyen típusa: | üzlethelyiség |

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

| | |
|----------------------------|------------------------|
| Értékelt jog: | Tulajdon jog |
| Értékelt tulajdoni hányad: | Osztatlan tulajdonrész |
| Jelenlegi készütsége: | 100 % |

| | |
|-------------------|-------|
| Redukált terület: | 20 m2 |
|-------------------|-------|

| | |
|--------------------------|-------------|
| Értékelés határnapja: | 2020.09.28. |
| Érvényességi határnapja: | 2021.03.28. |

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

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

| | |
|---|----------------|
| Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték | |
| fő módszer | 7.100.000.- Ft |
| Hozamszámításon alapuló érték | |
| fő módszer | 5.300.000.- Ft |

| | |
|---|-----------------------|
| Összesített forgalmi érték kerekítve | 6.200.000.- 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 kényszerrel mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

azaz Hatmillió - kétszázézer Forint + ÁFA

Vizsgálatunk tárgyát a 1144 Budapest Csertő park 17. sz. épület pavilon jellegű földszinti üzletsorán elhelyezkedő osztatlan üzlet (zöldség/gyümölcs üzlet) összesen 20 m2 alapterülettel.

Használati megosztás nem állt rendelkezésre, a vizsgált osztatlan ingatlanegység a Megbízó adatszolgáltatása alapján beazonosított, 20 m2 alapterületű. Belső műszaki-esztétikai állapota a gyenge/közepes, klímás. Nyílászárók elavultak.

A beazonosítás a megrendelőtől származó adatszolgáltatása alapján történt.

Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlanok esetében 180 napig érvényes, ennek eltelté után a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell. Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

Jelen szakvélemény 2 példányban készült.

Budapest, 2020. szeptember 28.

Készítette:



Illyés Szabolcs
Ingatlanvagyon értékelő, építőmérnök
ingatlanmenedzser

City-Form 2000 Kft.
1037 Bp., Farkastorki út 25/C
Adószám: 13300850-2-41
Ellenőrizte: CIB 10701207-46711207-51103005



Dél Medico Rossinelli Andrea
Cégvezető, vezető értékelő

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 **1144 Budapest Csertő park 17. (039470/65 hrsz.)** szám alatt elhelyezkedő, **39470/65** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan osztatlan tulajdoni hányadának forgalmi értékének meghatározásával.

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: 2020.09.28.

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
- 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 újraelőállításának költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét.

Az újraelőállításának költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

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

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

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

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS a fő módszer, HOZADÉKI MÓDSZERT ellenőrzésre alkalmaztuk, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

Az **érték-megállapítás** valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a **piac erői determinálják**.

Az érték-megállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az érték-megállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

‘A **TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK** az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.’

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a **piaci érték** azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan **eladható**, feltételezve a következőket:

- * az eladó **hajlandó** az eladásra,
- * a tárgyalás időszakában az **érték nem** változik,
- * a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése **megfelelő nyilvánossággal** történik,
- * átlagostól eltérő, **speciális vevői különajánlat** figyelembevételére, **nem** kerül sor.

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni műszaki szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során normál piaci és likvidációs értéket határoztunk meg.

A vagyoneértékelésnél elsősorban a **piac értékítéletét** vettük figyelembe, melyhez egyrészt korábbi tapasztalatainkból, másrészt saját adatbázisunkból, NAV adatbázisból és ingatlanos hirdetési portálok adataiból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk.

Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát.

Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a **Megbízó szakembereitől** kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során a **megtekintés idejében érvényes**, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg.

Munkánk során figyelembe vettük a vagyoneértékelésre 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 földterület 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 vezérelik, 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 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos 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 értékben belül.

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

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

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

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

Bérllet (forrás: ingatlanjog.com)

Fogalma

A polgári törvénykönyv meghatározása szerint: „Bérlleti szerződés alapján a bérbeadó köteles a dolgot időlegesen a bérlő használatába adni, a bérlő pedig bért fizetni.

A bér nagyságát főszabályként a felek megállapodása határozza meg.

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

A bérlleti szerződés alanyai: A bérbeadó és a bérlő

A felek jogai és kötelességei

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

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

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

Mivel a bérbeadó kikerül a dolog birtokából, módot kell adni arra, hogy időszakonként a dolog állapotát 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 használatlalt hagyjon fel. Ha kára is keletkezett ebből, követelheti a kár megtérítését is. Ha a bérbeadó felszólítása eredménytelen, a bérlleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. Azonnali hatállyú 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 bérlleti díj megfizetése. A bérlleti díjat a szerződésben kikötött időben, módon és összegben megfizetni. A bérlő nem, köteles a bérlleti díj fizetésére arra az időre, amíg nem tudja a bérllet dolgot használni, ha ez az ok a bérlőtől függetlenül keletkezett.

A bérfizetési kötelezettség megszegésének következményeként a bérbeadót megilleti az azonnali hatállyú felmondás. Ez előtt azonban a bérbeadó köteles írásban felszólítani a bérlőt a bér megfizetésére határidő tűzésével. Az utólagos bizonyítás érdekében ezt ajánlott levélben célszerű megtenni.

A dolog fenntartásával járó kisebb kiadásokat a bérlő, a többi kiadást és a dologgal kapcsolatos közterheket a bérbeadó viseli. A bérlő kérheti a dologra fordított költségei megtérítését.

A bérllet megszűnése

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

A határozott időre kötött bérlletet 15 napra lehet felmondani.

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

Ingyen nyilvántartási adatok:

| | |
|--|-----------------|
| 1140 Budapest Csertő park 039470/65 hrsz. | Belterület |
| Hrsz.: | 39470/65 |

I. rész.

| | |
|----------------------|---|
| Terület megnevezése: | kivett étterem, udvar és szolgáltatóház |
| Nettó területe: | 7075 m² |

II. rész.

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

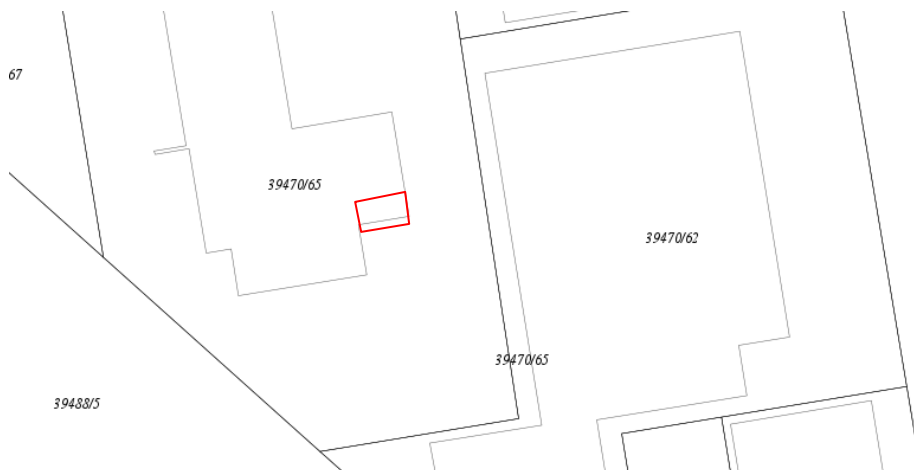
III. rész


| | |
|-----------|---|
| Bejegyzés | Vezetékjog 422 m ² területre TVB-F-6/2009 Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. |
| | Vezetékjog 14 m ² területre VMB-176/2010 ELMŰ Hálózati Kft. |
| | Vezetékjog 261 m ² területre VMB-25/2012 ELMŰ Hálózati Kft. |
| | Vezetékjog 12 m ² területre VMB-27/2012 ELMŰ Hálózati Kft. |
| | Vezetékjog 127 m ² területre VMB-180/2015 ELMŰ Hálózati Kft. |

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

Tulajdoni lap szerint az ingatlan egy „kivett étterem, udvar és szolgáltatóház”, melynek egy 20 m²-es osztatlan tulajdoni hányadú ingatlanrésze az értékelt.

Használati megosztás nem állt rendelkezésre, a vizsgált osztatlan ingatlanegység a Megbízó adatszolgáltatása alapján beazonosított, 20 m² alapterületű.



| | |
|--|--|
| Település neve: | Budapest XIV. kerület - Zugló |
| Lakosainak száma: | 124.956 fő |
| Kerület leírása: |  <p>Budapest XIV. kerülete a főváros pesti oldalán található. Történelmi neve Zugló, a kerületi önkormányzat is ezt használja hivatalos névként, régi német neve Lerchenfeld. Közepes méretű, területe 18,15 km², azonban több mint 123 ezer ember otthona, így a főváros harmadik legnépesebb kerülete (a pesti oldalon a legnépesebb). Számos olyan középületet találunk itt, melyek országos kulturális, sportcélú feladatot látnak el. A belvároshoz viszonylag közel található. Nagy része zöldövezet, ezért nevezhetjük Pest tüdejének is, 2 400 000 m² zöldfelület található területén, beleértve a város egyik legnagyobb parkját, a Városligetet is. Számos lakótelepe közül a legnagyobb a Füredi utcai.</p> |
| Kerületen belüli elhelyezkedése: | Az értékelt ingatlan a kerület a Füredi utcai lakótelep sétányán, a Csertő park Vezér és Füredi utca sarkához közel eső részén, üzletsoron található. |
| Környezete: | Társasházakkal, üzletekkel beépített környezet. |
| Megközelíthetősége: | A belváros felől a Füredi és Fogarasi útvonalon megközelíthető, illetve mellékutcákon. |
| Tömegközlekedési eszközök: | Az ingatlan közlekedési kapcsolata jó. Megközelíthető több autóbusz és trolibuszjáráttal is. A legközelebbi megállóhely 20 m távolságon belül megtalálható. |
| Utca, burkolata: | Lakótelepi sétány, térburkolt. |
| Infrastruktúra: | A közelben teljeskörűen kiépített, fontosabb közintézmények a központban érhetőek el, bevásárlási lehetőség 300 méteren belül biztosított. |
| Domborzat, lejtés, tájolás: | Dél-nyugat – Észak-kelet tengelyű, sík, közbenső. |
| Telek alakja: | Szabálytalan alakú. |
| Épület elhelyezkedése a telken: | Zártsorú beépítésű. |
| Jelenlegi hasznosítás: | Bérbeadott, kéz és lábápolási szalon. |
| Parkolás: | Az épület előtt a közterületen, illetve a kapcsolódó utcákban megoldott (nem fizető övezet), |
| Értékbefolyásoló környezeti tényezők: | Lakótelepi környezet |

Épület általános jellemzői:

| | |
|-----------------------------------|--|
| Építési módja: | Vb. és acél pilléres és panelos technológiával, hagyományos téglafalazattal épült. |
| Alapozás: | Beton alap |
| Szigetelés: | Bitumenes lemezes szigetelés |
| Függőleges teherhordó szerkezet: | Tégla falazat+acél, vb. pillérek |
| Vízszintes teherhordó szerkezet: | Masszív födém és lapostető |
| Tető formája, szerkezete, fedése: | Lapostető, bitumenes lemez fedés. |
| Épület külső burkolata: | Hagyományos vakolat, kőporos felülettel. |
| Épület tagolódása: | földszint |
| Épület építési éve: | Az 1960-70-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, stabil. A homlokzat és a nyílászárók NEM biztosítják a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet. |

Funkcionális jellemzők:

| | |
|--------------------------------------|---|
| Bejárata: | Utcáról nyíló bejárat. |
| Nyílászárók anyaga, állapota: | Fém szerkezetű, 2 rtg. üvegezésű bejárati ajtó, portál – gyenge állapotban. |
| Fűtés és használati melegvíz: | Távfűtésre csatlakoztatható, jelenleg nem megoldott. Klímáról fűtött. |
| Helyiség tájolása: | A közterület irányába tájolt - sarki. |
| Helyiségek: | Zöldséges üzlettér és hátsó mosdó. |
| Megjegyzés: | A helyiség mérete megfelelő, természetes fénnel kellően ellátott. |
| Légkondicionálás: | Van (bérelő tulajdona) |
| Felépítmény belső leírása, állapota: | A belső tér gyenge/közepes műszaki-esztétikai állapotú, jelenleg zöldséges üzletként üzemel. |

Közművek:

| | |
|----------|---------------------------------------|
| Víz | Van, fogyasztása egyedileg mérhető. |
| Villany | Van, fogyasztása egyedileg mérhető. |
| Gáz | - |
| Csatorna | Van, vízfogyasztás alapján elszámolt. |

TERÜLETKIMUTATÁS

| Megnevezés | szint | Nettó terület | Burkolatok | K | Állapot |
|------------|-----------|---------------|------------|---|----------------|
| üzlet | földszint | 20,00 | kerámia | 1 | gyenge/közepes |
| ÖSSZESEN: | | 20,0 | | | |

| | helységcsoport megnevezése | nettó terület | redukáló tényező | redukált terület |
|-----|-------------------------------|----------------|---------------------|------------------|
| | | m ² | | m ² |
| K=1 | üzlet | 20,0 | 1,00 | 20,0 |
| | összesen: | 20,0 | | 20 |

Redukált alapterület számítás: A redukált alapterület a piaci összehasonlításos módszernél használatos, mértékének meghatározásával egyneműsítjük az eltérő épületrészeket. A számítás lényege az, hogy az eltérő hasznosságú és különböző fajlagos költséggel megépíthető építményrészeket egyenértékű területre számíthatjuk át.

Gazdasági áttekintés – Üzlethelyiségek ingatlanpiac

Jelen értékelési szakvélemény kiadásának időpontjában pandémiás (világméretű) járvány van. A koronavírus járvány gazdasági – és ingatlanpiaci hatásai jelen pillanatban nem ismert következményekkel járnak a jövőre nézve, így az ingatlanok piaci értékének változására sem lehet egyértelmű jelzést adni. Az ingatlanpiaci szakértők az elkövetkező időszakra – lokációtól és ingatlantípustól függően – kisebb-nagyobb mértékű átmeneti csökkenést jósolnak. A jogszabályi keretek az értékelési szakvélemény érvényességét 90 napban határozzák meg. Nem ismert, hogy a jelen szakvéleményhez felhasznált kínálati adatok a járványügyi helyzetet megelőzően vagy már annak hatását is figyelembe véve kerültek publikálásra, így a megállapított érték tekintetében a járvány miatti korrekciónak nem látjuk indokát, de az érték az átlagosnál is nagyobb bizonytalanságot tartalmaz. (TEGOVA)

MNB elemzése:

KISKERESKEDELMI PIAC

Rövid távon: A kiskereskedelmi szektorra azonnali, jelentős, ám kettős hatása körvonalazódik a járványnak. Egyes 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 ingatlantulajdonosoknak, ami ráadásul még hozzávetőlegesen 40–80 százalékkal alacsonyabb látogatószámmal párosul. Az élelmiszerüzletek, drogériák és gyógyszertárak átmeneti emelkedett forgalma nem tudja ellensúlyozni a bevásárlóközpontok kiesett látogatóinak fogyasztását. A forgalmat tovább csökkenti, hogy a fogyasztók – már az elmúlt években is, a járványtól függetlenül – egyre erősebben preferálták az online üzleteket, rendelést és a házhozszállítást, amely trend a kialakult helyzetben tovább erősödhet. A szakemberek szerint bérbeadói segítség nélkül több üzlet mehet tönkre, növelve a munkanélküliséget. A bérbeadók azonban egyoldalúan nincsenek abban a helyzetben, hogy finanszírozni tudják ezeket a veszteségeket, így állami szerepvállalás nélkül ez a szektor már rövidebb távon is jelentős visszaesést fog elszenvedni, és a veszélyhelyzet elhárulása után a helyreállítás is el tud 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 megtakarításaikat, az óvatossági motiváció erősödik, ami visszaveti majd a járvány végét követő fogyasztásukat. Egyes szakemberek szerint a vásárlási szokások tartós átalakulása is előfordulhat, ami szintén hosszán tartó negatív hatást jelent a kiskereskedelmi ingatlanok piacára nézve.

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

Hasznosítás:

Vizsgált ingatlan jelenleg zöldség-gyümölcs üzletként működteti a bérlő. Bérleti szerződés nem állt rendelkezésünkre.

Alternatív használat:

Alternatív hasznosítási lehetősége iroda, üzlet, kiskereskedelmi tevékenységre tökéletesen alkalmas.

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 legritkább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

| ERŐSSÉGEK (STRENGTHS) | GYENGESÉGEK (WEAKNESSES) |
|--|--|
| Fekvés, sarki, utcafronti. Forgalmas lokáció. | Műszaki-esztétikai állapot. Fűtés hiánya. |
| LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES) | VESZÉLYEK (THREATS) |
| Kiskereskedelmi egység | Koronavírus járvány ingatlanpiaci hatásai |

Alap feltételezések - JELENLEGI ÁLLAPOT:

| | |
|---|------------|
| Értékbecslés időpontja | 2020.09.28 |
| Éves növekedési ütem - EUSTAT | 1,00 |
| EURO/Ft valutaárfolyam az értékbecslés napján | 363,86 |
| Bérleti díj üzlet | 5,96 |
| Bérleti díj üzlet | 4,18 |
| 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, 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.

Ingtalan értéke a piaci összehasonlító módszerrel – JELENLEGI ÁLLAPOT:

| Összehasonlítás szempontjai | Értékelendő | Össze- hasonlító - 1 | Össze- hasonlító - 2 | Össze- hasonlító - 3 |
|--------------------------------------|---|---|-------------------------------------|-------------------------|
| Ingtalan címe: | 1144 Budapest Csertő park 039470/65 hrsz. | 14. kerület, Nagy Lajos király útja 150 | 14. kerület, Nagy Lajos király útja | XIV. Bp., Dorozsma köz |
| Felépítmény tagolása: | földszint | földszint | földszint | földszint |
| Jelleg, funkció: | üzlet | üzlethelyiség | üzlethelyiség | üzlethelyiség |
| Építés éve: | 1960-1970 | 1960- | 1960 | 1960- |
| Adat forrása: | | ingatlan.com | ingatlan.com | ingatlan.com |
| Adat azonosítója: | | 31443987 | 31279129 | 31692996 |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK | | | | |
| kínálati/adásvételi ár (Ft) | | 45 500 000 | 53 543 200 | 21 900 000 |
| redukált alapterület (m2) | 20 | 51 | 68 | 33 |
| fajlagos ár (Ft/m2) | | 892 157 | 787 400 | 663 636 |
| kínálat/adásvétel | | kínálat | kínálat | kínálat |
| kínálat/adásvétel időpontja | | 2020. szeptember | 2020. szeptember | 2020. szeptember |
| kínálat/adásvétel korrekciós tényező | | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| korrigált fajlagos ár (Ft/m2) | | 802 941 | 708 660 | 597 273 |

| ÉRTÉKIIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT | | | | |
|--|------------------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
| kerületen belüli elhelyezkedés | Csertő park sétánya | kedvezőbb 0,85 | kedvezőbb 0,85 | kedvezőtlenebb 1,10 |
| építési mód | pilléres-vb.-panelos előnytelen | kedvezőbb 0,90 | kedvezőbb 0,90 | kedvezőbb 0,90 |
| alapterület | 20 m2 | nagyobb 1,10 | nagyobb 1,20 | nagyobb 1,05 |
| műszaki állapot | gyenge/közepes | kedvezőbb 0,80 | kedvezőbb 0,85 | kedvezőbb 0,75 |
| építés éve | 1960-1970 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | kedvezőbb 0,90 |
| bejárat | utcai-sarki ideális | kedvezőtlenebb 1,05 | hasonló 1,00 | kedvezőtlenebb 1,05 |
| emeleti elhelyezkedés | földszint | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| fűtési mód | hűtő-fűtő klíma előnytelen | kedvezőbb 0,90 | kedvezőbb 0,90 | kedvezőbb 0,90 |
| gyalogos forgalom | jó | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | kedvezőtlenebb 1,10 |
| jogi jelleg | osztatlan | kedvezőbb 0,90 | kedvezőbb 0,90 | kedvezőbb 0,90 |
| hasznosíthatóság | üzlet | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE | | 401 471 | 425 196 | 388 227 |
| Összes korrekció | | -50% | -40% | -35% |
| SÚLYOZÁS | | 33% | 33% | 34% |
| számítás alapját képező terület (m2) | 20 | | | |
| fajlagos átlagár (Ft/m2) | 404 797 | | | |
| becsült érték (Ft) | 8 095 945 | | | |
| Becsült érték kerekítve (Ft) | 8 100 000 | | | |

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

Hozamszámításon alapuló érték becslése:

Vizsgált ingatlan jelenleg zöldség-gyümölcs üzletként működteti a bérlő. Bérleti szerződés nem állt rendelkezésünkre.

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

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

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

Első lépésben feltérképeztük a jelenlegi tevékenységhez tartozó bérleti díj tartományokat.

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

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

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

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

A CF változó eredményességű időszaka, 2021-2026

Működési bevételek

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

Bérleti bevételek:

- a piaci összehasonlító adatok alapján kalkulálható bérleti díj üzlet esetében **5,96 €/m²/hó**;
- a kihasználtság tényezőt a 0. évben 80%-on vesszük figyelembe, majd növekedést feltételeztünk.

Bérbeadás költségei:

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

Diszkontráta megállapítása:

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

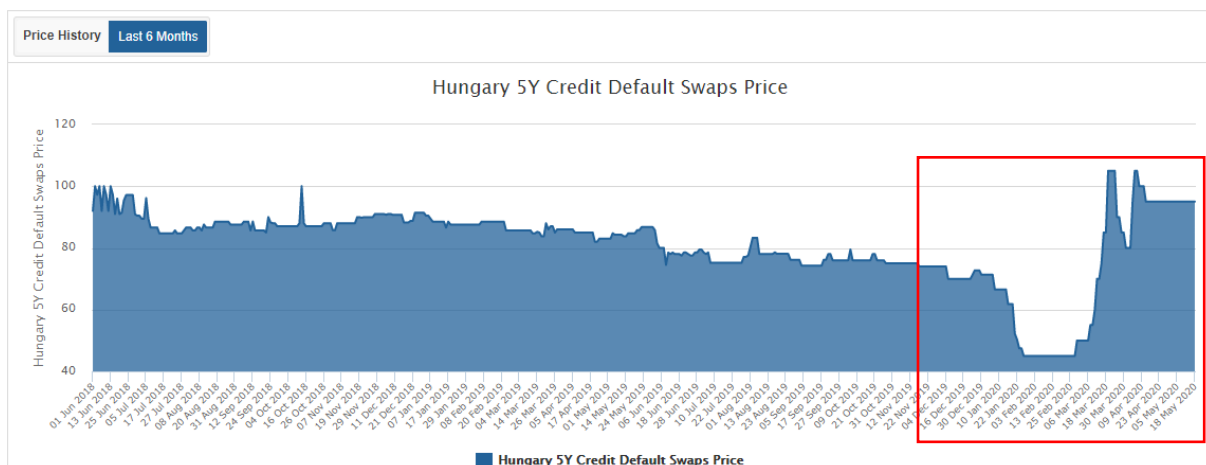
| | minimum | maximum |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Kockázatmentes megtérülés | 2,00% | 2,00% |
| Ország kockázati felár | 1,00% | 1,00% |
| Szektorkockázati ráta | 1,00% | 5,00% |
| Vállalkozás specifikus kockázati ráta | 1,00% | 5,00% |
| Összesen | 5,00% | 13,00%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

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 cégkockázatot is vizsgál.

Ágazati – szektor kockázat:

Az ingatlanpiacon belül az adott szegmens sajátos kockázatait jelenti:

Lakáspiac,
Irodapiac,
Kereskedelmi ingatlanok piaca,
Idegenforgalmi, vendéglátó ipari létesítmények,
Ipari, logisztikai célú ingatlanok,
Mezőgazdasági ingatlanok, stb.

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 8,0 %-os tőkésítési rátát vettünk alapul.

A tőkésítési ráta másik lehetséges meghatározása piaci tapasztalatok alapján: $R = NOI/V$
Tőkésítési ráta = Működési bevétel / Piaci értékkel

Az ingatlan hozadéki értékelését DCF számítással végeztük el.

iaci bérleti adatok – Üzlet – JELENLEGI ÁLLAPOT

| Összehasonlítás szempontjai | Értékelendő | Össze- hasonlító - 1 | Össze- hasonlító - 2 | Össze- hasonlító - 3 |
|---|---|---|-------------------------|---|
| Ingtalan címe: | 1144 Budapest Csertő park 039470/65 hrsz. | Budapest XIV. ker. Erzsébet királyné útja | XIV. Bp., Adria sétány | Budapest XIV. ker. Nagy Lajos király útja |
| Emeleti elhelyezkedése: | földszint | földszint | földszint | földszint - udvari |
| Jelleg, funkció: | üzlet | üzlet | üzlet | üzlet |
| Adat forrása: | | ingatlan.com | ingatlan.com | ingatlan.com |
| Adat azonosítója: | | 31599284 | 31608198 | 31479387 |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK | | | | |
| bérleti díj (Ft/hó) | | 60 000 | 120 000 | 80 000 |
| redukált alapterület (m2) | 20 | 40 | 60 | 40 |
| fajlagos ár (Ft/m2/hó) | | 1 500 | 2 000 | 2 000 |
| bérleti viszony típusa | | kínálat | kínálat | kínálat |
| kínálat/realizálás időpontja | | 2020. szeptember | 2020. szeptember | 2020. szeptember |
| kínálat/realizálás korrekciós tényező | | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó) | | 1 425 | 1 900 | 1 900 |

| ÉRTÉKELÉSI ÉRTÉKELÉS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT | | | | |
|---|-------------------------------|--|--------------------------------------|----------------------------|
| kerületen belüli elhelyezkedés | Csertő park sétánya | kedvezőtlenebb 1,05 | kedvezőtlenebb 1,10 | kedvezőtlenebb 1,05 |
| alapterület | 20 m2 | nagyobb 1,10 | nagyobb 1,15 | nagyobb 1,10 |
| műszaki állapot | gyenge/közepes | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | kedvezőbb 0,95 |
| bejárat | utcai-sarki ideális | kedvezőtlenebb 1,05 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| emeleti fekvés | földszint | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | kedvezőtlenebb 1,05 |
| fűtési mód | hűtő-fűtő klíma előnytelen | hasonló 1,00 | kedvezőbb 0,95 | kedvezőbb 0,95 |
| gyalogos forgalom | jó | kedvezőtlenebb 1,10 | kedvezőtlenebb 1,05 | kedvezőtlenebb 1,10 |
| hasznosítás | üzlet | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE | | 1 853 | 2 375 | 2 280 |
| Összes korrekció | | 30% | 25% | 20% |
| SÚLYOZÁS | | 33% | 33% | 34% |
| számítás alapját képező terület (m2) | 20,00 | | | |
| fajlagos átlagár (Ft/m2/hó) | 2 170 | | | |
| BÉRLETI DÍJ ÖSSZESÍTÉS | | | | |
| INGATLANCSOPORT | ALAPTERÜLET (m2) | BÉRLETI DÍJ EGYSÉG (EUR/m2/hó) | BÉRLETI DÍJ EGYSÉG (Ft/m2/hó) | BÉRLETI DÍJ (Ft/hó) |
| üzlet | 20 | 5,96 | 2 170 | 43 406 |
| becsült bérleti díj (Ft/hó) | 43 406 | <i>Teljes ingatlan havi nettó bérleti díja kerekítve összesítve (alapterületi redukciónkat figyelembevéve)</i> | | |
| becsült bérleti díj (Ft/hó) | 43 400 | | | |

| HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE - JELENLEGI ÁLLAPOTÁBAN | | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------|-------------------|-------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-----|--------------|-----|---------|
| 363,9 Ft/C - MNB-napi középárf. Alapterület: 20 m ² | | | | | | | | | | | | |
| DCF szerinti évek | 0.év | 1.év | 2.év | 3.év | 4.év | 5.év | | | | | | |
| Naptári év | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | | | | | | |
| A. BEVÉTELEK | | | | | | | | | | | | |
| Éves növekedési ütem - EUSTAT ajánlás % | | | | | | | | | | | | |
| 1,00 | | | | | | | | | | | | |
| PGI (=Potenciális bevétel) | euró/év | | | | | | | | | | | |
| üzlet | €/m ² /hó | m ² | szerződés szerint | | | | | | | | | |
| üzlet | 5,96 | 20 m ² | piaci | | | | | | | | | |
| Kihasználtság: | 80% | 1 432 € | 85% | 1 446 € | 85% | 1 460 € | 90% | 1 475 € | 90% | 1 490 € | 95% | 1 505 € |
| ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET: | | | | | | | | | | | | |
| 20 m ² | | | | | | | | | | | | |
| B. KIADÁSOK | | | | | | | | | | | | |
| Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül) | euró/év | 1 432 | 1 446 | 1 460 | 1 475 | 1 490 | 1 505 | | | | | |
| Működési költség | €/m ² /hó | 286 | 217 | 219 | 147 | 74 | 75 | | | | | |
| Működési és behajtási költség | 3% Ft/év | 43 | 43 | 44 | 44 | 45 | 45 | | | | | |
| Összes tervezhető bevétel | euró/év | 1 102 | 1 186 | 1 197 | 1 283 | 1 370 | 1 384 | | | | | |
| Összes működési bevétel | Ft/év | 401 067 | 431 381 | 435 695 | 466 884 | 498 654 | 503 641 | | | | | |
| B. KIADÁSOK | | | | | | | | | | | | |
| Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül) | 1 000 Ft/m ² | 20 000 | 20 200 | 20 402 | 20 606 | 20 812 | 21 020 | | | | | |
| Működési bevétel | 0,5% -a | 2 005 | 2 157 | 2 178 | 2 334 | 2 493 | 2 518 | | | | | |
| Működési költség | 1,5% -a | 6 016 | 6 076 | 6 137 | 6 198 | 6 260 | 6 323 | | | | | |
| Alapterület x | 1 400 Ft | 28 000 | 28 000 | 28 000 | 28 000 | 28 000 | 28 000 | | | | | |
| Működési bevétel | 1,5% -a | 6 016 | 6 471 | 6 535 | 7 003 | 7 480 | 7 555 | | | | | |
| Összes kiadás | | 62 037 | 62 904 | 63 253 | 64 142 | 65 045 | 65 416 | | | | | |
| ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B) | | 339 029 | 368 477 | 372 442 | 402 742 | 433 609 | 438 225 | | | | | |
| Diszkonttényező | r = | 1,0000 | 0,9217 | 0,8495 | 0,7829 | 0,7216 | 0,6650 | | | | | |
| ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV) | | | | | | | | | | | | |
| 339 029 | | | | | | | | | | 316 373 | | |
| 339 611 | | | | | | | | | | 312 881 | | |
| EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE | | | | | | | | | | | | |
| Tőkésítési ráta | | | | | | | | | | 8,00% | | |
| 3642991 | | | | | | | | | | | | |
| INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE | | | | | | | | | | | | |
| FAJLAGOS ÉRTEK (Ft/m ²) - bérbeadható területre | | | | | | | | | | 265 000 | | |
| FAJLAGOS ÉRTEK (Ft/m ²) - teljes területre | | | | | | | | | | 265 000 | | |
| | | | | | | | | | | 5 300 000 Ft | | |

Az ingatlan értékelésének összesítése:

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS és HOZADÉKI MÓDSZERT, mint fő módszereket, alkalmaztuk, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

Az összehasonlító szemléletű megközelítés, más hasonló típusú létesítmény kínálati adataiból vezeti le a vizsgált ingatlan értékét. E metodika kellő mélységű és ellenőrizhető információs háttér mellett megfelelő biztonságú, bár kétségtelen gyengesége a létesítmény egyedi adottságainak/szolgáltatásainak nehézkes összevethetősége. A jelenlegi piaci helyzetben további nehézséget jelent a tranzakciók csekély száma, a szükséges piaci korrekció mértékének meghatározása.

A hozam szemléletű megközelítés a létesítmény üzemeltetésével illetve bizonyos részeinek bérbeadásával előállítható nettó jövedelmeket vizsgálja. E módszer erőssége, hogy bár önálló vizsgálaton alapul, mégis a tényleges működési adatokkal kontrollálható, így közel áll egy lehetséges vásárló érték szemlélethez. Kétségtelen gyengéje a jövőre vonatkozó prognózisok bizonytalansága, a kapcsolódó kockázatok és azok változásának megítélése.

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint megállapított értékeket és a hozamszámítási módszer eredményét 70-30%-os súlyozással vettük figyelembe.

Végső érték meghatározása - Jelenlegi állapotban:

| | | | |
|--------------------------------|---------|-----------|---------|
| Piaci alapú (forgalmi) érték: | 8,1 MFt | súly: 70% | 5,7 MFt |
| Hozamszámításon alapuló érték: | 5,3 MFt | súly: 30% | 1,6 MFt |
| Költség alapú érték: | - MFt | súly: 0% | - MFt |

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **7,3 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő - 1144 Budapest Csertő park 039470/65 hrsz. 39470/65 hrsz
alatti osztatlan ingatlanrész értékelését az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve
2020.09.28 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes értékét összesen: 7 300 000- Ft-ban, azaz

Hétmillió - háromszázezer forint + ÁFA

Összesített bérleti díj meghatározása - JELENLEGI ÁLLAPOTÁBAN:

| | | | | |
|---------------------------|--------|----|------------|-----------|
| Bérletidíj az ingatlanra: | 43 400 | Ft | súly: 100% | 43 400 Ft |
|---------------------------|--------|----|------------|-----------|

A vizsgált ingatlan havi (nettó) bérleti díja kerekítve = **43 400 Ft**

A szakértői jelentésben szereplő - 1144 Budapest Csertő park 039470/65 hrsz.
39470/65 hrsz alatti ingatlanrész bérleti díját az Általános Feltételrendszerben
foglaltak szerint elvégezve 2020.09.28 -i fordulónapra 43 400 Ft/hó + ÁFA összegben, azaz

Negyvenháromezer - négyszázezer 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 hasznot, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képzése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.*
- *Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem található az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.*

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/373387/2019

2019.11.12

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor : 53

Belterület 39470/65 helyrajzi szám

1140 BUDAPEST KIV.KER. Csertő park 039470/65 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 0 (m2) törölő határozat:1997/1/1999/99.06.11

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatai | terület | kat.t.jöv. | osztály | adatok |
|---|---------|------------|---------|------------------------------|
| művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | ha m2 | k.fill. | ter. kat.jöv ha m2 k.fill |
| - Kivett étterem, udvar és szolgáltatóház | 0 | 7075 | 0.00 | |

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 73021/1/2013/13.05.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 177228/1992/92.09.28

törölő határozat: 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 58. §

jogállás: tulajdonos

név: XIV. KER. 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. 58. § 177228/1992/92.09.28

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST KIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

törzsszám: 15735777

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 65611/1/2010/10.09.03

Vezetékjog

422 m2 területre, TVB-F-6/2009.

jogosult:

név: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT.

cím : 1116 BUDAPEST XI.KER. Kalotaszeg utca 31.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39618/3/2011/11.03.08

Vezetékjog

14 m2 területre, VMB-176/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 76361/2/2012/12.04.19

Vezetékjog

261 m2 területre, a VMB-25/2012 számú vezetékjogi engedély alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/373387/2019

2019.11.12

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor : 53

Belterület 39470/65 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ**

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 76459/2/2012/12.04.19

Vezetékjog

12 m2 területre, VMB-27/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 89286/2/2015/15.06.17

Vezetékjog

127 m2 területre, VB-180/2015.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

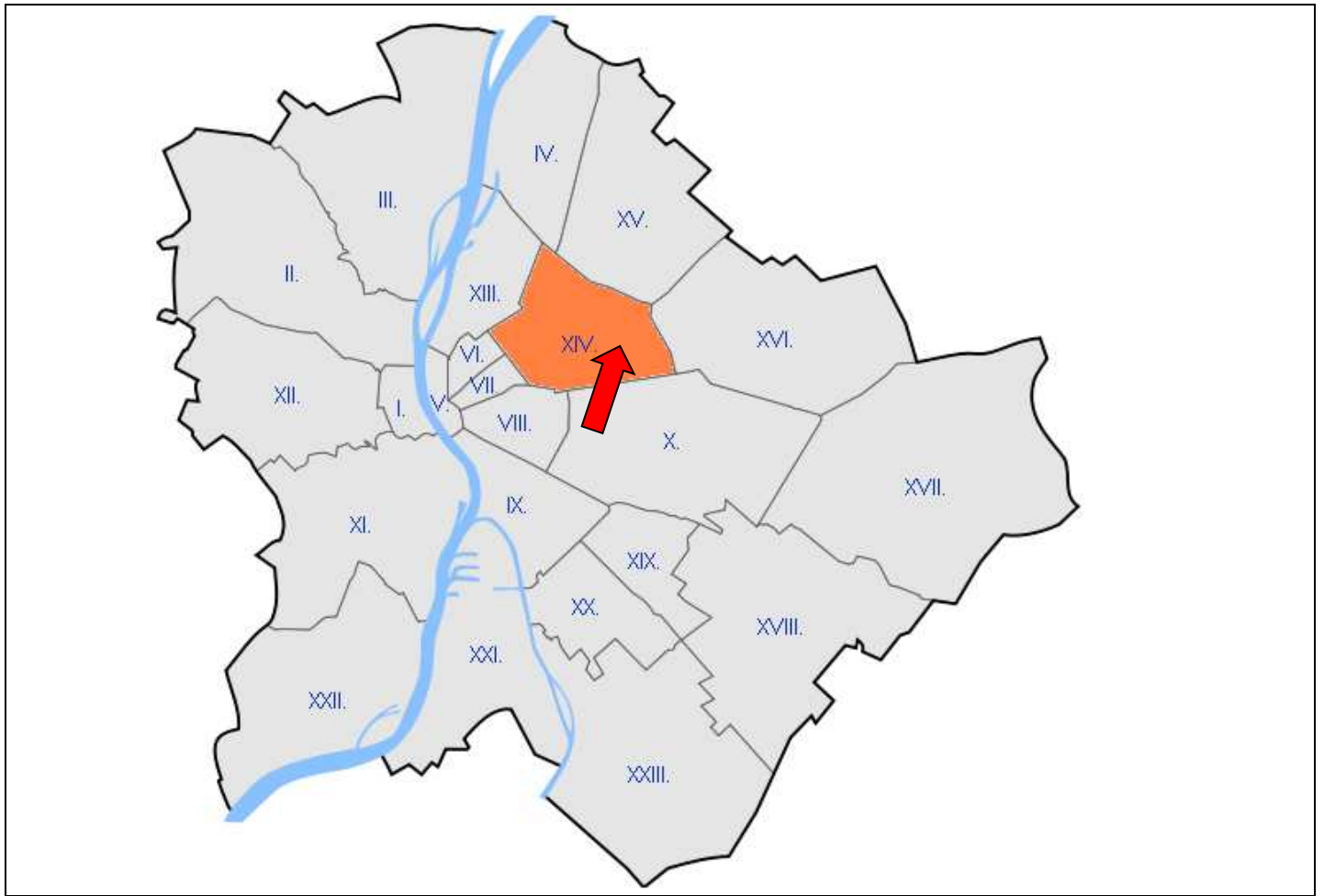
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

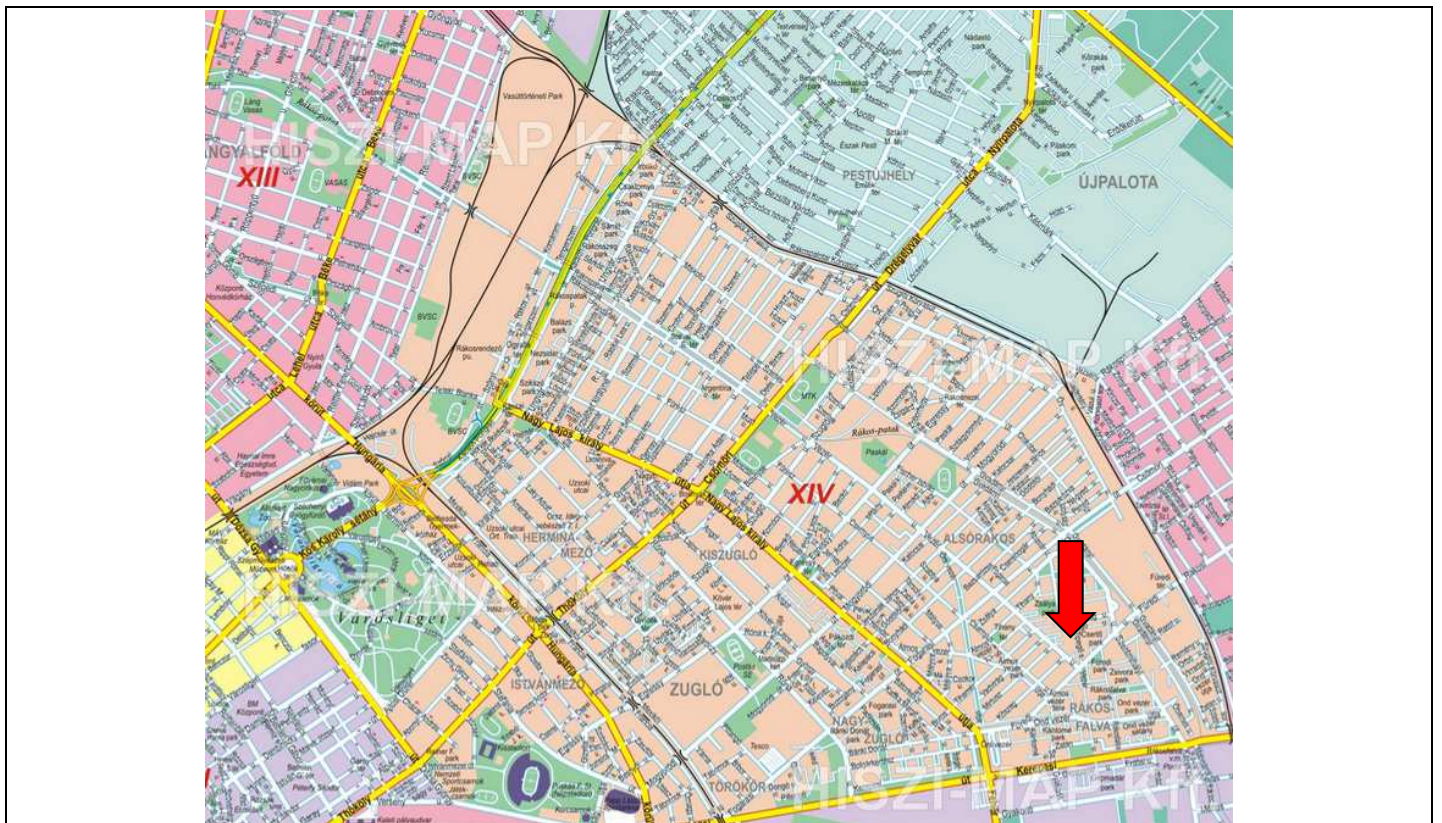
Bizonyító erővel nem rendelkezik

| | |
|---------------|---|
| Ingatlan címe | 1144 Budapest XIV. ker. Csertő park 17. (039470/65) |
| Hrsz | 39470/65 |

Budapest térkép

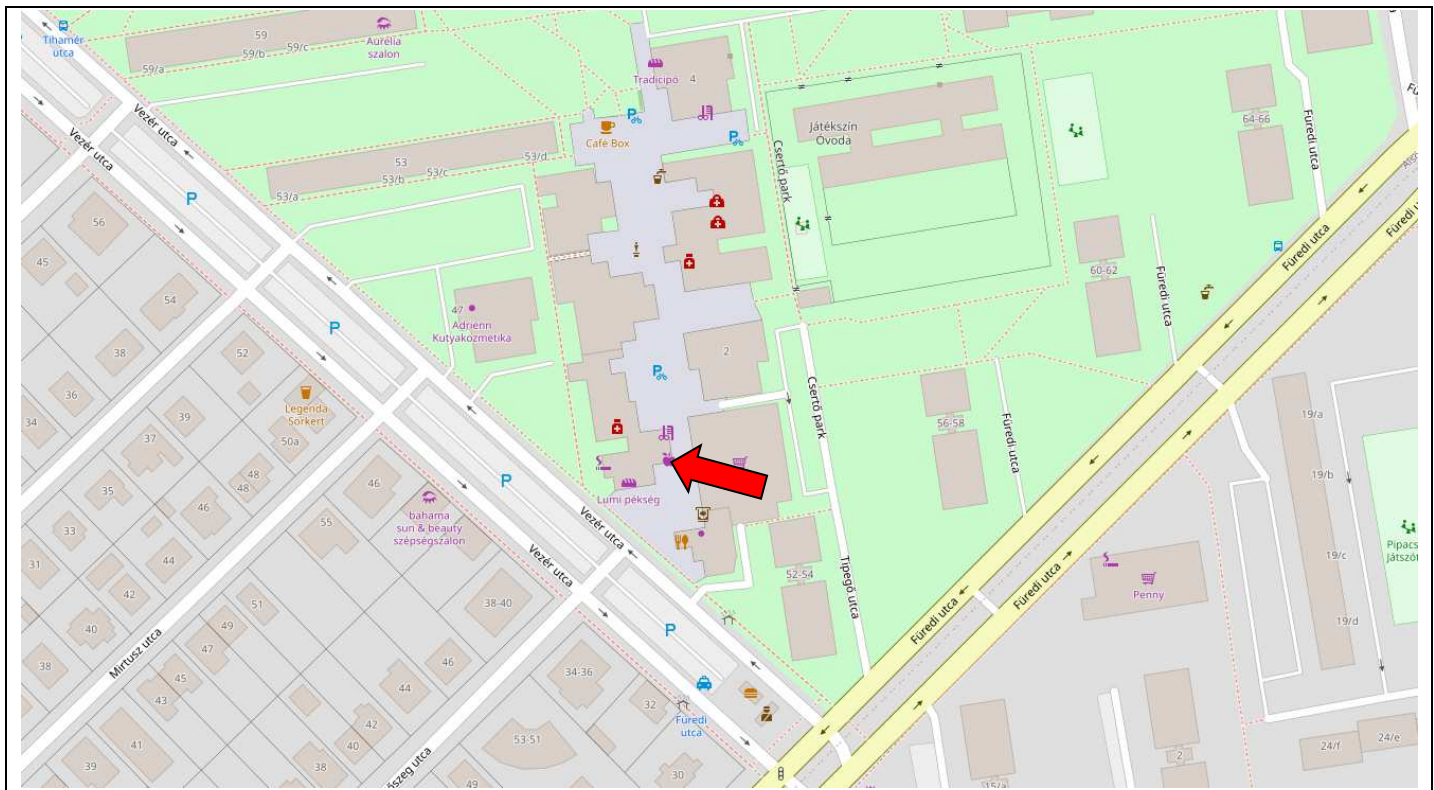


Kerület térkép

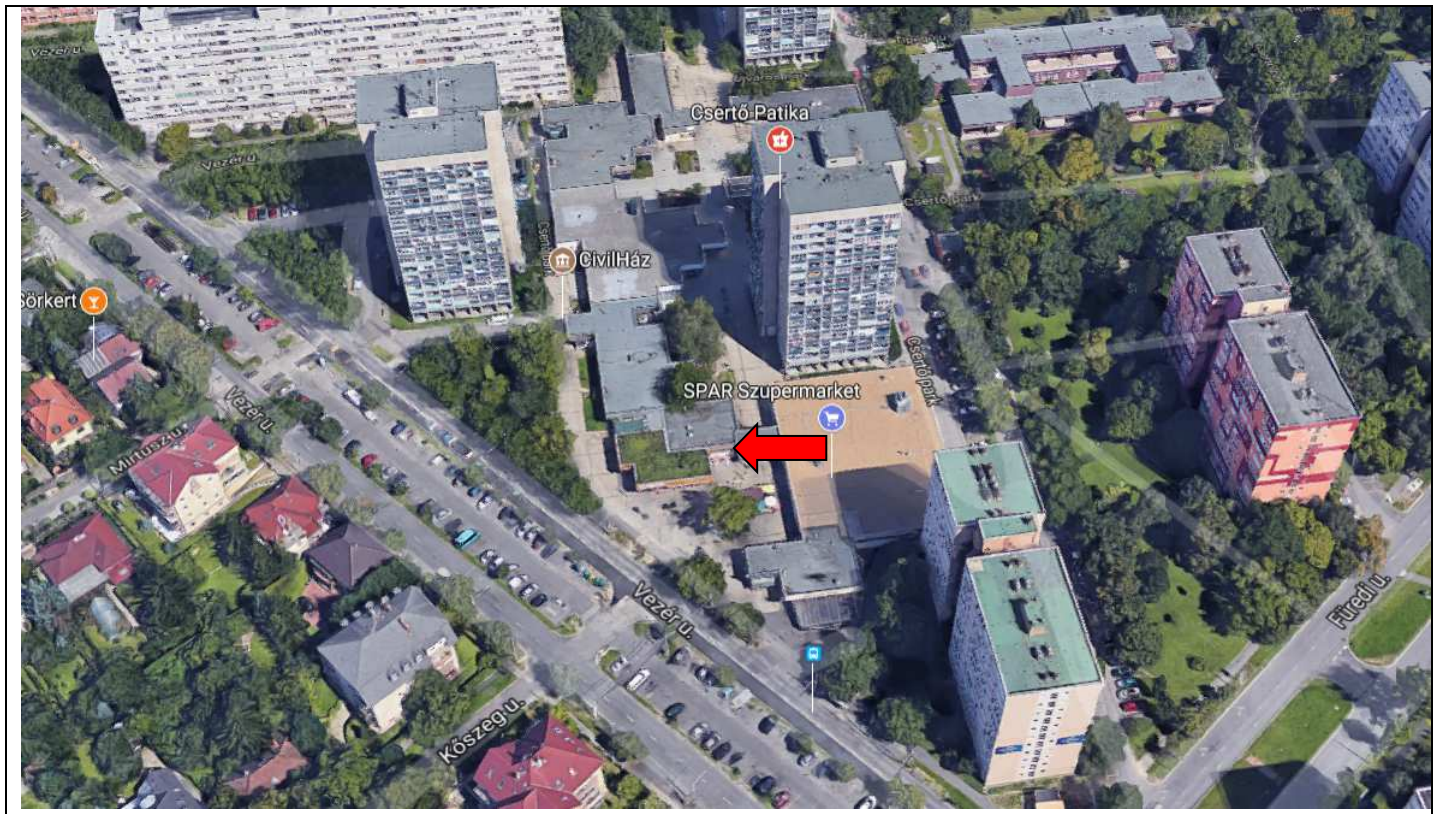


| | |
|---------------|---|
| Ingatlan címe | 1144 Budapest XIV. ker. Csertő park 17. (039470/65) |
| Hrsz | 39470/65 |

Térképrészlet



Műholdkép





Csertő park



Csertő park



Szomszédos üzletek



Szomszédos üzletek



Vizsgált üzlet



Vizsgált üzlet



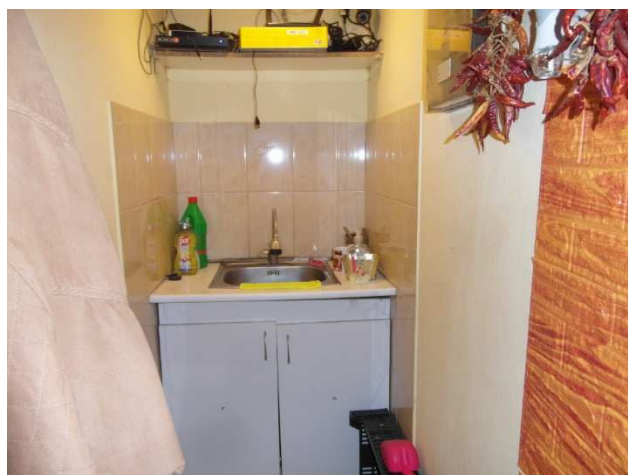
Vizsgált üzlet



Vizsgált üzlet



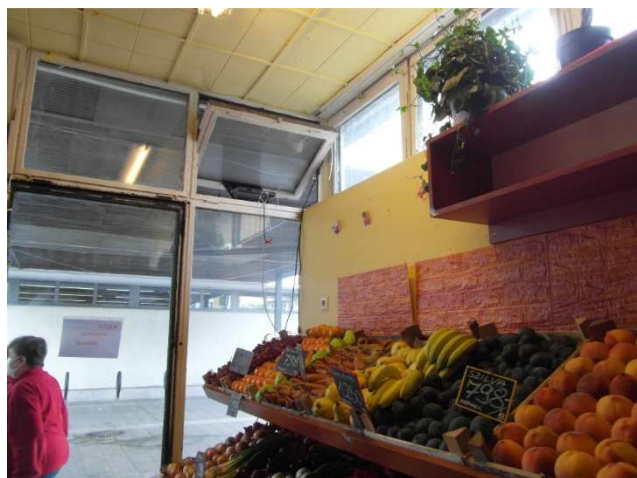
Vizsgált üzlet



Vizsgált üzlet



Vizsgált üzlet



Vizsgált üzlet