
BÉRLETI DÍJ MEGÁLLAPÍTÁS - ÉRTÉKBECSLÉS

Ingtalan címe: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Bosnyák tér 4.
Helyrajzszám: 31738/2
Természetben cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Bosnyák tér 4.
Az értékelés dátuma: 2023.05.23



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.....	10
Ingatlan forgalmi értékét befolyásoló tényezők (SWOT)	11
Ingatlanpiaci, gazdasági körülmények – Ingatlan piac.....	11
Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	12
Vizsgált ingatlan értékelési számításának összegzése	16
Mellékletek	16

INGATLAN ÉRTÉKELÉSI ADATLAPJA

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közzszolgáltató Zrt. (1145 Budapest, Pétervárad u. 11.-17.)
Ingatlan címe:	1149 BUDAPEST XIV.KER. Bosnyák tér 4.
Természetben:	1149 BUDAPEST XIV.KER. Bosnyák tér 4.
Hrsz:	31738/2
Ingatlan típusa:	üzlethelyiség
Értékelés típusa:	Bérleti díj megállapítás

Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	osztatlan

Megbízói adatszolgáltatás szerinti terület:	413 m ²
Redukált alapterület:	413 m ²

Bérlemény szemle időpontja:	2023.05.23
Értékelés határnapja:	2023.05.23
Érvényességi határidő:	2023.11.19
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:	630 000 ,- Ft
--------------------	----------------------

azaz **Hatszázharmincezer** 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, 2023.05.23

Készítette:



Szilvási Csaba
ingatlanvagyon értékelő



Csoboth-Nagy Beáta
okleveles üzemgazdász
mérlegképes könyvelő

ÖSSZEFOGLALÁS

Megbízásunk tárgyát a 1149 Budapest, Bosnyák tér 4. - Hrsz. 31738/2 alatt elhelyezkedő utcai bejárattal rendelkező osztatlan tulajdoni hányada képezi, mely természetben egy önállóan használható üzlethelyiség (földszint). Jelenleg bérlő hasznosítja, mint elektronikai szaküzlet! Megbízó adatszolgáltatása alapján az ingatlan alapterülete 413 m².

Földszinti ideális fekvés. A vizsgált üzlet belső terei felújításra, korszerűsítésre szoruló állapotban vannak műszakilag és esztétikailag is. Az aljzat vegyes, elavult burkolatú, a falak jellemzően festettek, burkoltak. Nagy alapterületű üzletként és áruházként felújítást követően ideálisabban hasznosítható. Jelenlegi bérleti szerződés nem ismert.

Megbízói adatszolgáltatás: „Az ingatlan rendelkezik egy - az üzlethelyiségből megközelíthető - pincei raktárhelyiséggel, ami a műszaki problémákból kifolyólag nincs rendeltetésszerű állapotban. Ennek értékelésére nincs szükség.”

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

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

Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében 180 napig érvényes, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igényekor 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, Bosnyák tér 4. - Hrsz. 31738/2** alatti osztatlan tulajdoni hányadú ingatlan-bérlemény havi bérleti díjának megállapításával.

Szakértői szemle

Helyszíni szemle időpontja: 2023.05.23.

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 árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban bérbeadott, illetve kiadásra felkínált bérleményeket elemezzük és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

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

Bérlet fogalma

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

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

A bérleti szerződés alanyai: A bérbeadó és a bérlő

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

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

A bérbeadó szavatolja, hogy a bérlő a bérelt dolgot a bérlet tartama alatt háborítatlanul használhatja, arra harmadik személynek semmiféle joga, vagy követelése nincs ami a bérlőt a használatban korlátozza, vagy megakadályozza. Ellenkező esetben a bérlő azonnal felmondhat. Mivel a bérbeadó kikerül a dolog birtokából, módot kell adni arra, hogy időszakonként a dolog állagát ellenőrizhesse. Ha bérbeadó az ellenőrzés során, vagy más módon tudomást szerez arról, hogy a dolgot nem rendeltetésének megfelelően szerződés szerűen használják, követelheti, hogy a bérlő az ilyen használatot hagyjon fel. Ha kára is keletkezett ebből, követelheti a kár megtérítését is. Ha a bérbeadó felszólítása eredménytelen, a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. Azonnali hatályú felmondás illeti meg a bérbeadót akkor is, ha a rendellenes, és szerződésellenes használat következtében a dolog olyan mértékben megrongálódott, hogy az a dolog pusztulását eredményezheti. A bérbeadó alapvető érdeke, hogy a dolgot olyan állapotban kapja vissza a szerződés megszűnésekor, amilyen állapotban a szerződés megkötésekor volt.

A bérbeadó számára nem közömbös ki használja a dolgot. Fő szabályként ezért a bérlő a dolgot más személynek a bérbeadó hozzájárulása nélkül a dolog használatát nem engedheti át. A bérlő legfontosabb kötelessége a bérleti díj megfizetése. A bérleti díjat a szerződésben kikötött időben, módon és összegben megfizetni. A bérlő nem, köteles a bérleti díj fizetésére arra az időre, amíg nem tudja a bérelt dolgot használni, ha ez az ok a bérlőtől függetlenül keletkezett. A bérleti díj kötelezettség megszegésének következményeként a bérbeadót megilleti az azonnali hatályú felmondás. Ez előtt azonban a bérbeadó köteles írásban felszólítani a bérlőt a bér megfizetésére határidő tűzésével. Az utólagos bizonyítás érdekében ezt ajánlott levélben célszerű megtenni. A dolog fenntartásával járó kisebb kiadásokat a bérlő, a többi kiadást és a dologgal kapcsolatos közterheket a bérbeadó viseli. A bérlő kérheti a dologra fordított költségei megtérítését.

A bérlet megszűnése

Bekövetkezik: a szerződésben kikötött idő elteltével

a szerződésben meghatározott körülmény bekövetkezésével

a dolog elpusztulásával.

A határozott időre kötött bérletet 15 napra lehet felmondani.

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

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

Ingatlan nyilvántartási adatok

I. rész	
1149 BUDAPEST XIV.KER. Bosnyák tér 4.	
Helyrajzi szám:	31738/2
Széljegy:	nincs
Ingatlan adatai:	
Megnevezés:	kivett lakóház, udvar
Terület: (m2)	808
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 12 m2 területre, a VMB-36/2012 számú vezetékjogi engedély alapján. jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

Használati megosztásra vonatkozó dokumentum nem áll rendelkezésre. Az ingatlanrész beazonosítása Megbízó tájékoztatása, szemle alapján történt.

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 lakóház, udvar”, melynek vizsgált osztatlan tulajdonú hányadának beazonosítása a Megbízó adatszolgáltatása alapján történt. Használati megosztási szerződés nem állt rendelkezésre.

Megbízásunk tárgyát a 1149 Budapest, Bosnyák tér 4. - Hrsz. 31738/2 alatt elhelyezkedő utcai bejárattal rendelkező osztatlan tulajdoni hányada képezi, mely természetben egy önállóan használható üzlethelyiség (földszint). Jelenleg bérlő hasznosítja, mint elektronikai szaküzlet! Megbízó adatszolgáltatása alapján az ingatlan alapterülete 413 m2.

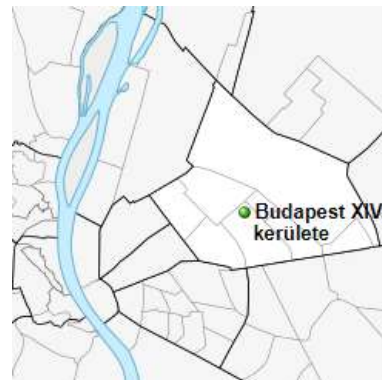
Megbízói adatszolgáltatás: „Az ingatlan rendelkezik egy - az üzlethelyiségből megközelíthető - pincei raktárhelyiséggel, ami a műszaki problémákból kifolyólag nincs rendeltetésszerű állapotban. Ennek értékelésére nincs szükség.”

Az ingatlan általános jellemzői

Budapest – Zugló XIV. kerület

Népesség: 124 956 fő

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.



Településen belüli elhelyezkedés:

Az értékelt ingatlan a Nagy Lajos király útja, Bosnyák tér és Thököly út találkozásánál fekszik. A Bosnyák u. és Bosnyák tér sarkán. Jó gyalogos forgalom jellemzi. Rendezett közterületek.

Környezete:

Társasházakkal, üzletekkel, irodákkal beépített környezet. Élelmiszer áruház, üzletek a közelben. Kerületközpont.

Gyalogos forgalom és parkolási lehetőségek:

A Thököly úton, Nagy Lajos király útja felől is megközelíthető. Jó tömegközlekedési kapcsolatok jellemzik.

Tömegközlekedés és megközelítés:

Az ingatlan közlekedési kapcsolatai kiválóak. Villamos, trolis, buszmegállók a közelben. A legközelebbi megálló 20 méteren belül megtalálható.

Közterületek jellege, minősége:

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

Infrastrukturális elhelyezkedés, fekvés:

A közelben teljeskörűen kiépített, fontosabb közintézmények a közelben érhetők el, bevásárlási lehetőség 100 méteren belül biztosított.

Mikrokörnyezeti jellemzők:

Kerületközpont, jó forgalom

Befoglaló épület

Építési módja:

Hagyományos téglafalszerkezet

Alapozás:

Tégla sávalap

Függőleges teherhordó szerkezet:

Hagyományos téglafalszerkezet

Vízszintes teherhordó szerkezet:

Fagerendás, borított földem és masszív földemek

Szigetelés:

Nem ismert.

Tető formája:

Magastető

Tetőszerkezet, fedése:

Fa nyeregtető, cserép fedés

Épület külső burkolata:

Festett, vakolt felület

Épület tagolódása:

Pince+Földszint+emelet

Épület építési éve:

cca. 1930

Épület általános műszaki/esztétikai állapota (látható):

A tartószerkezet sérülésmentes, az épületen beázás tapasztalható (mennyezet), a külső vízelvezetés részben működik. A homlokzat és a nyílászárók nem biztosítják a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet. Gyenge állapotú befoglaló épület.

A bérlemény általános jellemzői:

Bejárata:

A közterület felől nyílik, utcai bejárattal. Udvari bejárat is van.

Nyílászárók anyaga, állapota:

Átlagos állapotú fém szerkezetes bejárati ajtók és kirakat portálok, 1 rtg. üvegezéssel.

Táblás, fa beltéri ajtók. Gyenge állapotban.

Fűtés és használati melegvíz

A fűtési rendszer jelenleg működésképtelen, mivel elavult csőhálózattal, kazánnal és keringető szivattyúval bír. Temperálás bérleti klímával történik. Használati melegvíz előállítás villanybojlerrel történik.

Helyiségek tájolása (utcai/udvari):

Utca irányába tájolt helyiség (kirakatokkal). Helyiségek mérete nagy, természetes fénnel ideálisan ellátott.

Emeleti elhelyezkedése:

Földszint

Helyiségek:

A belső terek kialakítása raktáráruházz és nagy alapterületű üzlet számára ideális. Jelenlegi kialakítás gyenge minőségű, korszerűtlen.

Felépítmény (üzlet) belső leírása, állapota:

Földszinti ideális fekvés. A vizsgált üzlet belső terei felújításra, korszerűsítésre szoruló állapotban vannak műszakilag és esztétikailag is. Az aljzat vegyes, elavult burkolatú, a falak jellemzően festettek, burkoltak. Nagy alapterületű üzletként és áruházként felújítást követően ideálisabban hasznosítható. Jelenlegi bérleti szerződés nem ismert.

Közművek:

Víz	Vezetékes, fogyasztása egyedileg nem 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)
üzlettér	földszint	293,64	PVC	1	közepes/felújítandó
raktár	földszint	51,26	PVC	1	közepes/felújítandó
áruátvevő	földszint	14,57	PVC	1	közepes/felújítandó
raktár	földszint	15,47	PVC	1	közepes/felújítandó
közeledő	földszint	10,54	PVC	1	közepes/felújítandó
iroda	földszint	7,13	laminált park.	1	közepes/felújítandó
öltöző 1	földszint	6,70	kerámia	1	közepes/felújítandó
wc 1	földszint	1,02	kerámia	1	közepes/felújítandó
előtér	földszint	1,75	kerámia	1	közepes/felújítandó
wc 2	földszint	1,02	kerámia	1	közepes/felújítandó
öltöző 2	földszint	10,30	PVC	1	közepes/felújítandó

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	redukáló tényező	redukált terület
		m ²		m ²
K=1	üzlet - földszint	413,4	1,0	413,4
	összesen:	413,4		413

Megbízó adatszolgáltatása és alaprajz alapján az ingatlan alapterülete 413 m2.

Hasznosítás

Jelenlegi hasznosítás:

Jelenleg bérelő által hasznosított, mint használt műszaki cikk kereskedés, bérleti szerződés nem állt rendelkezésre.

Lehetséges alternatív hasznosítás:

Alternatív hasznosítási lehetőség üzletként/áruházként elképzelhető (felújítást követően), jó gyalogos forgalom jellemzi (bár a tér túloldala forgalmasabb).

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 legkritikább 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)	Gyalogos forgalom
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	üzlet
GYENGESÉGEK ÉS VESZÉLYEK	
GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)	A tér túloldala forgalmasabb Nagy alapterület Felújítandó állapot
VESZÉLYEK (THREATS)	Gazdasági válság ingatlanpiaci hatásai

Ingatlanpiaci, gazdasági körülmények – Ingatlan piac

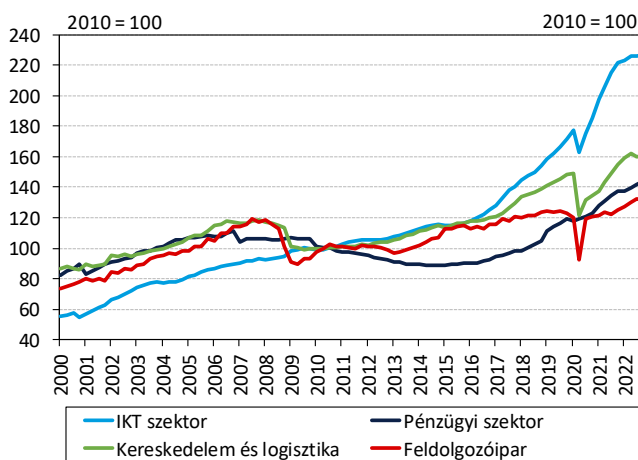
KSH elemzése:

KISKERESKEDELMI PIAC

A koronavírus-járványt követően a magyar gazdaság európai összehasonlításban is gyorsan lábalt ki, 2022 egészében a hazai gazdasági teljesítmény 4,6 százalékkal emelkedett éves alapon, ami uniós átlag felettinek számít. A gazdasági kilátásokkal kapcsolatos növekvő bizonytalanságok mellett ugyanakkor az év második

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

felétől a hazai GDP növekedési dinamikája már lassult. Az MNB előrejelzése szerint 2023-ban összességében mérsékelt lehet a gazdasági növekedés üteme. Az első negyedévben a belső kereslet tovább lassulhatott, érdemi fordulat az év második felétől várható, amelyet a beruházások felfutása támogathat.



A hazai bevásárlóközpontok kihasználatlansági rátája 2022 során jellemzően stagnált, a budapesti elsődleges központok esetén pedig mérséklődött. A bevásárlóközpontok kínálati bérleti díjsávjában érdemi csökkenés figyelhető meg, a csökkenés mértéke a regionális városokban volt a legmagasabb, mintegy 25 százalék. 2022. július óta csökken a kiskereskedelmi forgalom volumene az előző év adataihoz viszonyítva, ami a lakosság reál nettó keresettömegének csökkenésére és a lakossági bizalmi indikátor alacsony szintjére vezethető vissza. 2022–2023 telén az enyhe időjárás

ellenére, a kevésbé korszerű bevásárlóközpontokban a havi rezsiköltségek összege a bérleti díj összegét is meghaladhatta. A magas energiaköltség a tél elmúltával is kockázat marad, hiszen ezen ingatlanok esetében a nyári hűtés energiafelhasználása is jelentős.

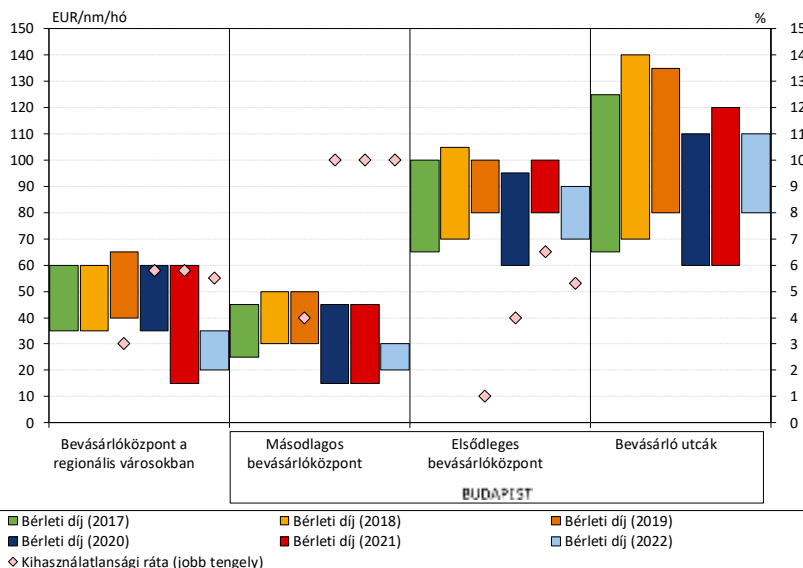
Az üzemanyagtöltő állomások értékesítése nélkül a kiskereskedelmi forgalomban 2022. július óta tart a csökkenés éves bázison.

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

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

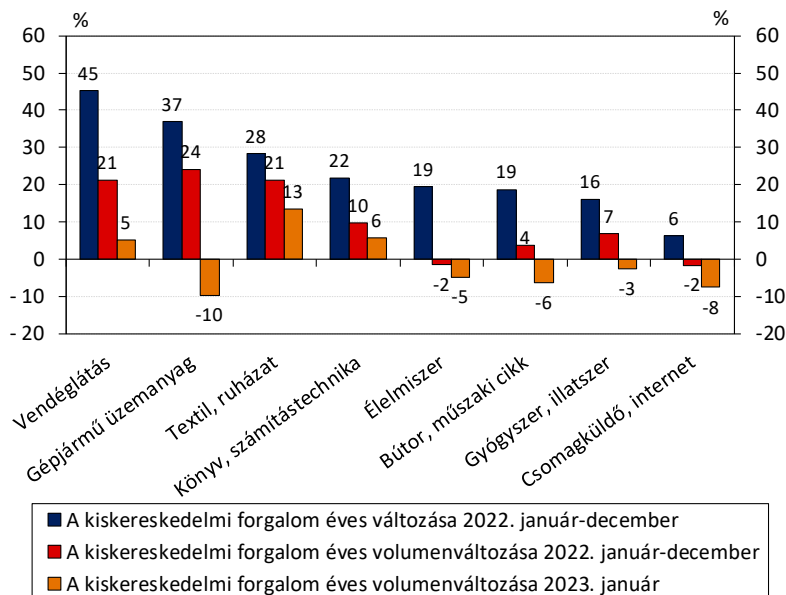
A kiskereskedelmi szegmensben a bérlők számára az infláció és a vásárlóerő csökkenése jelenti a legnagyobb és leginkább újszerű kihívást 2023. első negyedévében.

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



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

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



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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

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

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

Az alaphalmaz kiválasztása

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

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

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

Fajlagos alapérték meghatározása

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

Értékmódosító tényezők elemzése

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

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

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

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

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

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

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

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

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

Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

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

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

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

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

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

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

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

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

Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyzetméterenként.

Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei

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

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

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

Vizsgált ingatlan értékelési számításának összegzése

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

A meghatározott nettó értékek lehetséges havi bérleti díjak.

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt. (1145 Budapest, Pétervárad u. 11.-17.)
Ingtalan címe:	1149 BUDAPEST XIV.KER. Bosnyák tér 4.
Természetben:	1149 BUDAPEST XIV.KER. Bosnyák tér 4.
Hrsz:	31738/2

Ingtalan típusa:	üzlethelyiség
------------------	---------------

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

Megbízói adatszolgáltatás szerinti terület:	413 m ²
Redukált alapterület:	413 m ²

Bérlemény szemle időpontja:	2023.05.23
Értékelés határnapja:	2023.05.23
Érvényességi határidő:	2023.11.19
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:	630 000 , - Ft
---------------------------	-----------------------

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

Budapest, 2023.05.23

Készítette:



Szilvási Csaba
ingatlanvagyon értékelő



Csoboth-Nagy Beáta
okleveles üzemgazdász
mérlegképes könyvelő

Mellékletek

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/121725/2023
2023.05.08

BUDAPEST XIV.KER. Szektor : 53
Belterület 31738/2 helyrajzi szám

- 1149 BUDAPEST XIV.KER. Bosnyák tér 4. 1. emelet. ajtó:4.
- 1149 BUDAPEST XIV.KER. Bosnyák tér 4. 1. emelet. ajtó:2.
- 1149 BUDAPEST XIV.KER. Bosnyák tér 4. 1. emelet. ajtó:3.
- 1149 BUDAPEST XIV.KER. Bosnyák tér 4. 1. emelet. ajtó:1.
- 1149 BUDAPEST XIV.KER. Bosnyák tér 4.

I R É S Z

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

Kivett lakóház, udvar	0	808	0.00
-----------------------	---	-----	------

II R É S Z

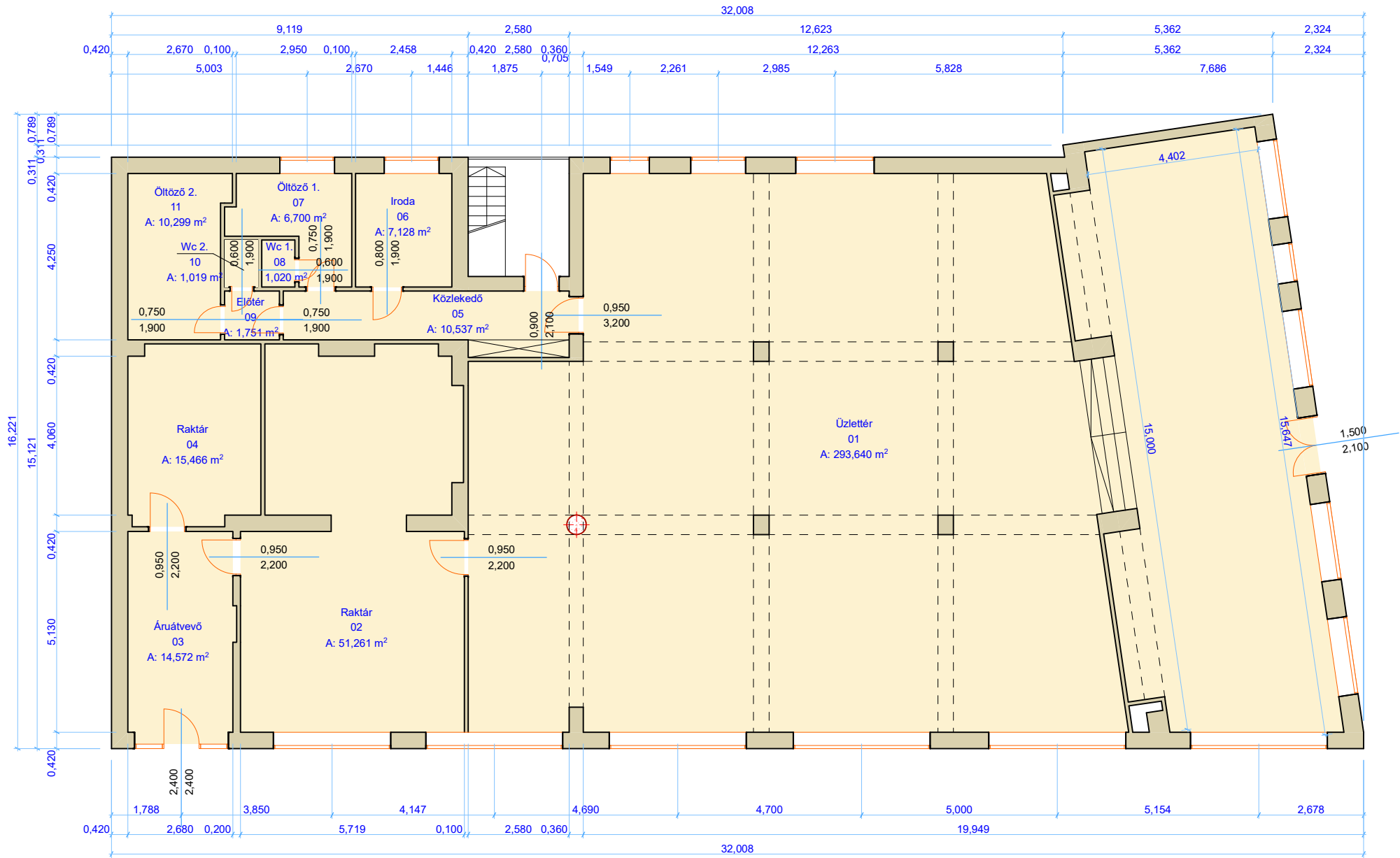
- 3. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 72130/2/1992/92.03.03
törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22
jogcím: 1972. évi 31. tvr. 15.§ (1) bek. 72130/2/1992/92.03.03
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 58. §
jogállás: tulajdonos
név: ZUGLÓI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

- 4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22
jogcím: 1972. évi 31. tvr. 15.§ (1) bek. 72130/2/1992/92.03.03
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 58. §
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2
törzsszám: 15735777

III R É S Z

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

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

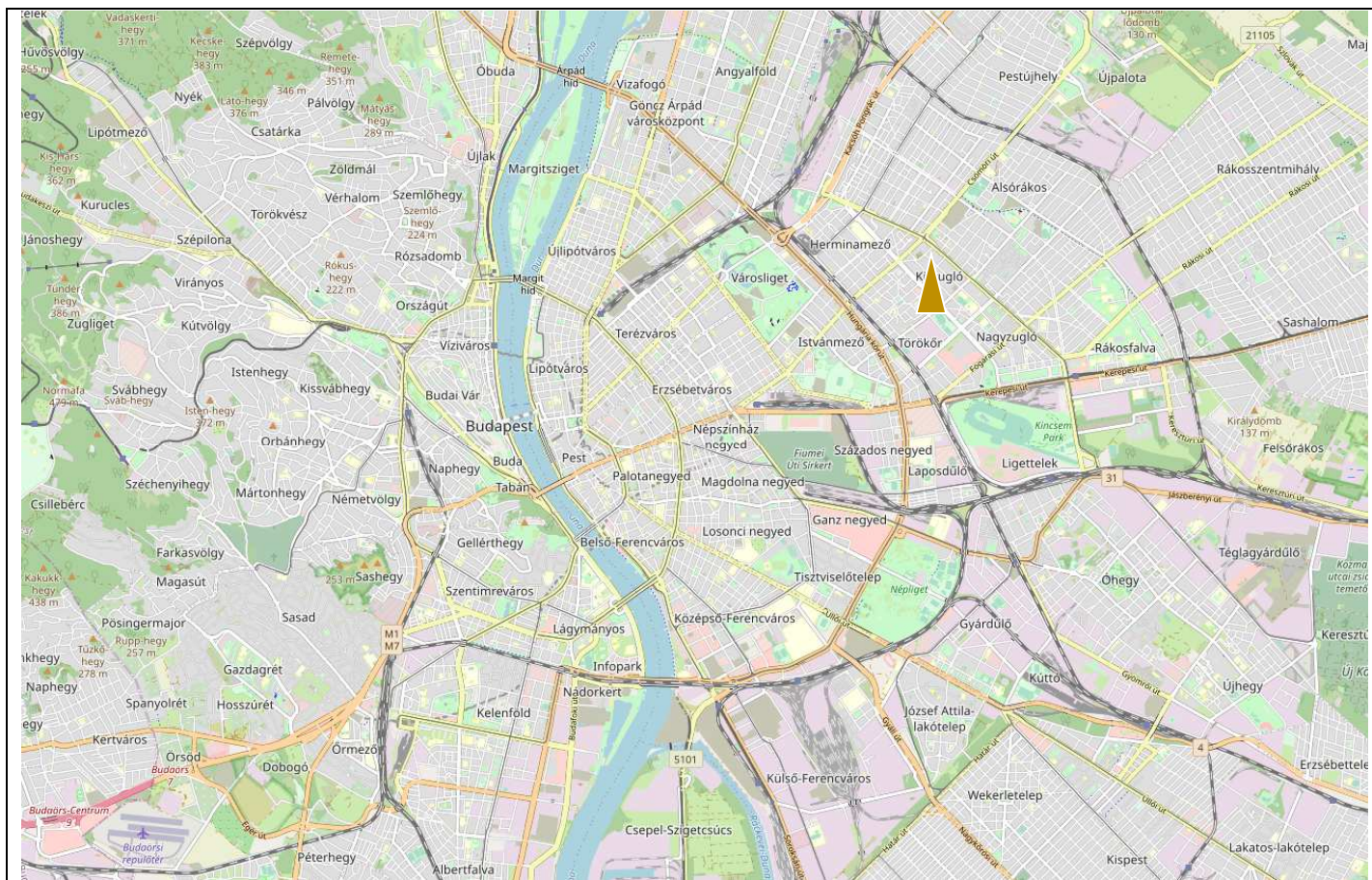


Földszinti alaprajz	
Helyiséglista	
01 Üzlettér	293,640 m²
02 Raktár	51,261 m²
03 Áruátvevő	14,572 m²
04 Raktár	15,466 m²
05 Közlekedő	10,537 m²
06 Iroda	7,128 m²
07 Öltöző 1.	6,700 m²
08 Wc 1.	1,020 m²
09 Előtér	1,751 m²
10 Wc 2.	1,019 m²
11 Öltöző 2.	10,299 m²
Összesen:	413,393 m²
Cím:	
1145 Budapest, Bosnyák utca 30. Low price store Kft.	
Rajzolta:	
Cselényi Judit 2023.04.24.	
Rajz léptéke:	
1:100	

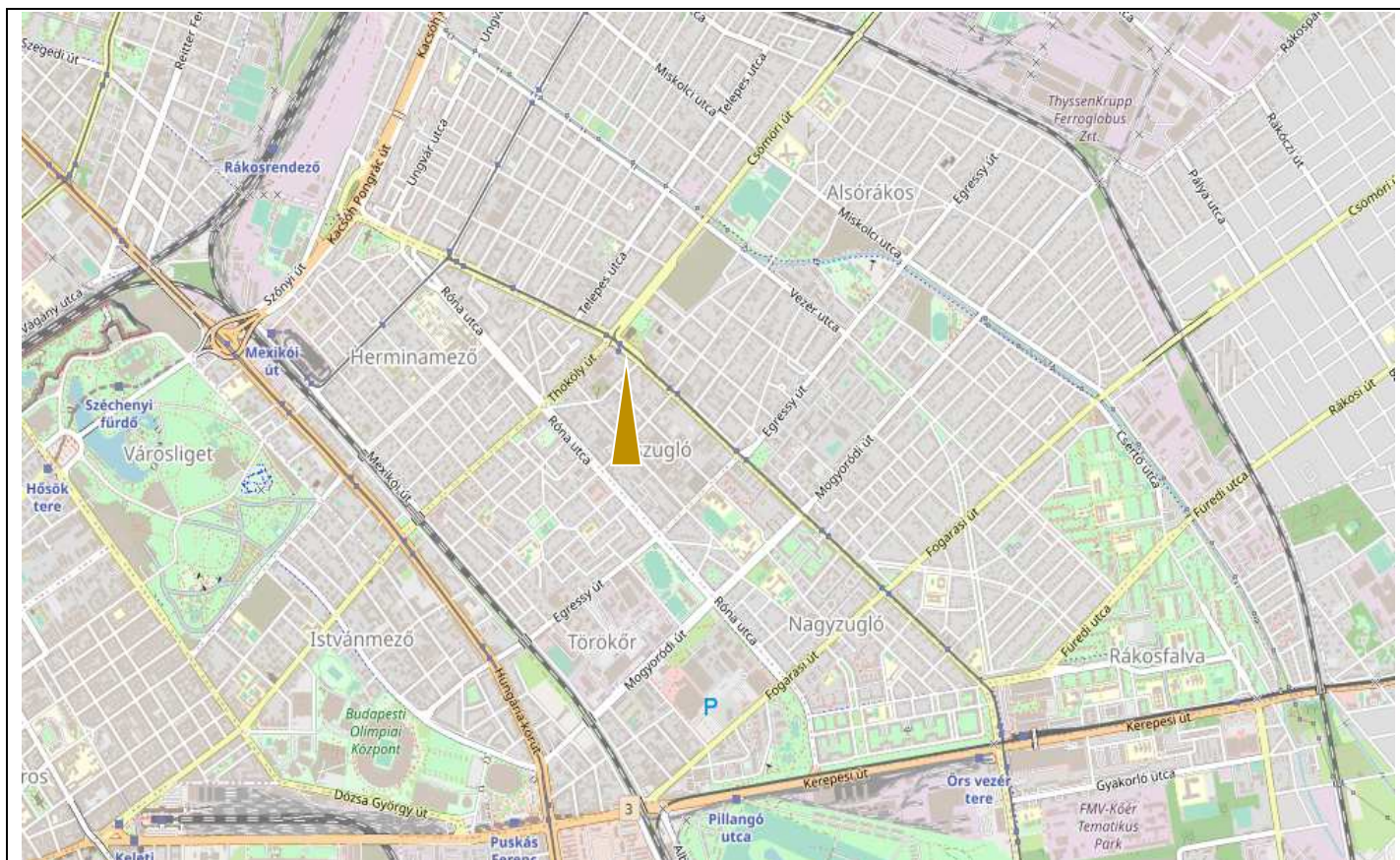
Ingtalan címe

1149 Budapest XIV. ker. Bosnyák tér 4. –
Hrsz. 31738/2

Megyetérkép



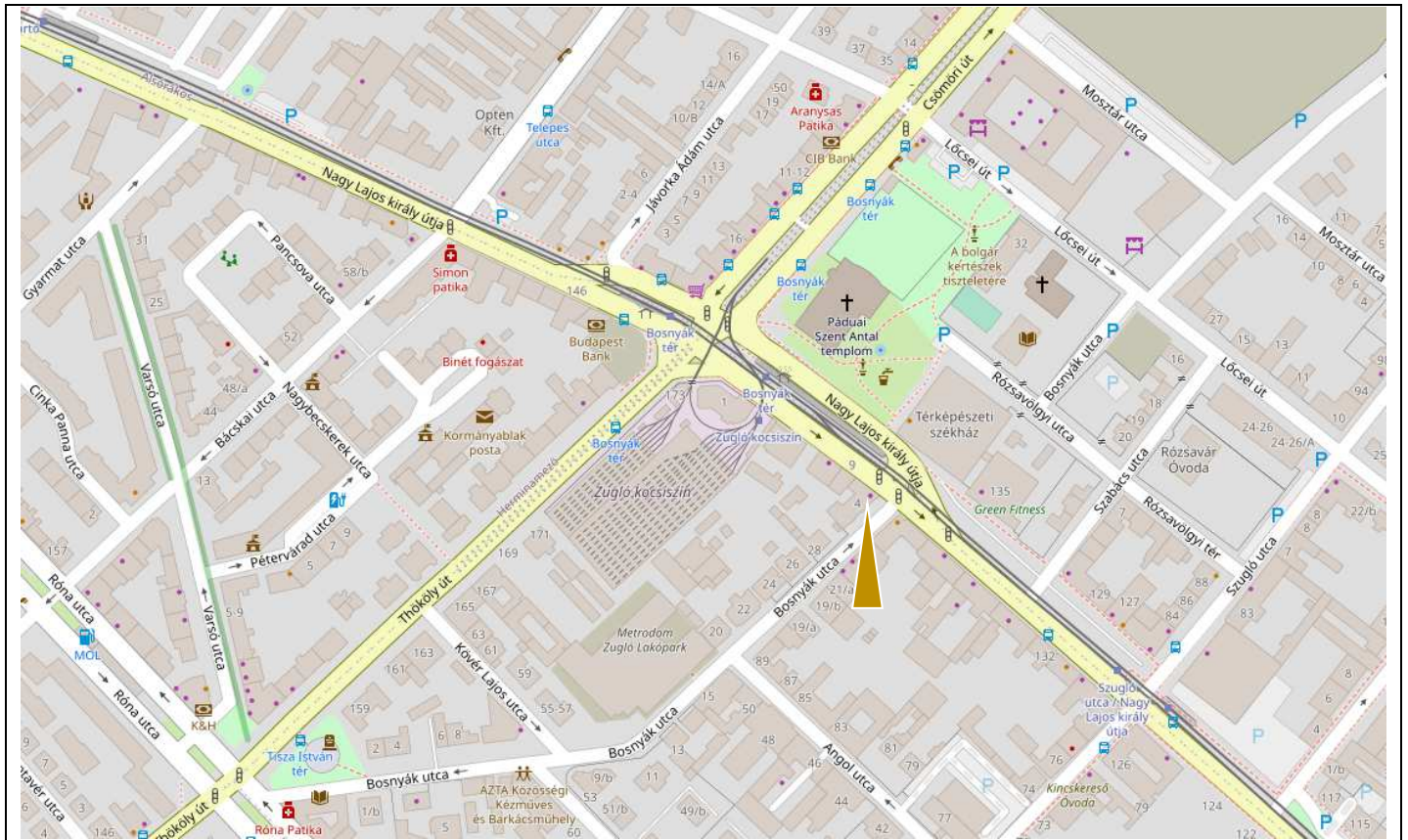
Településtérkép



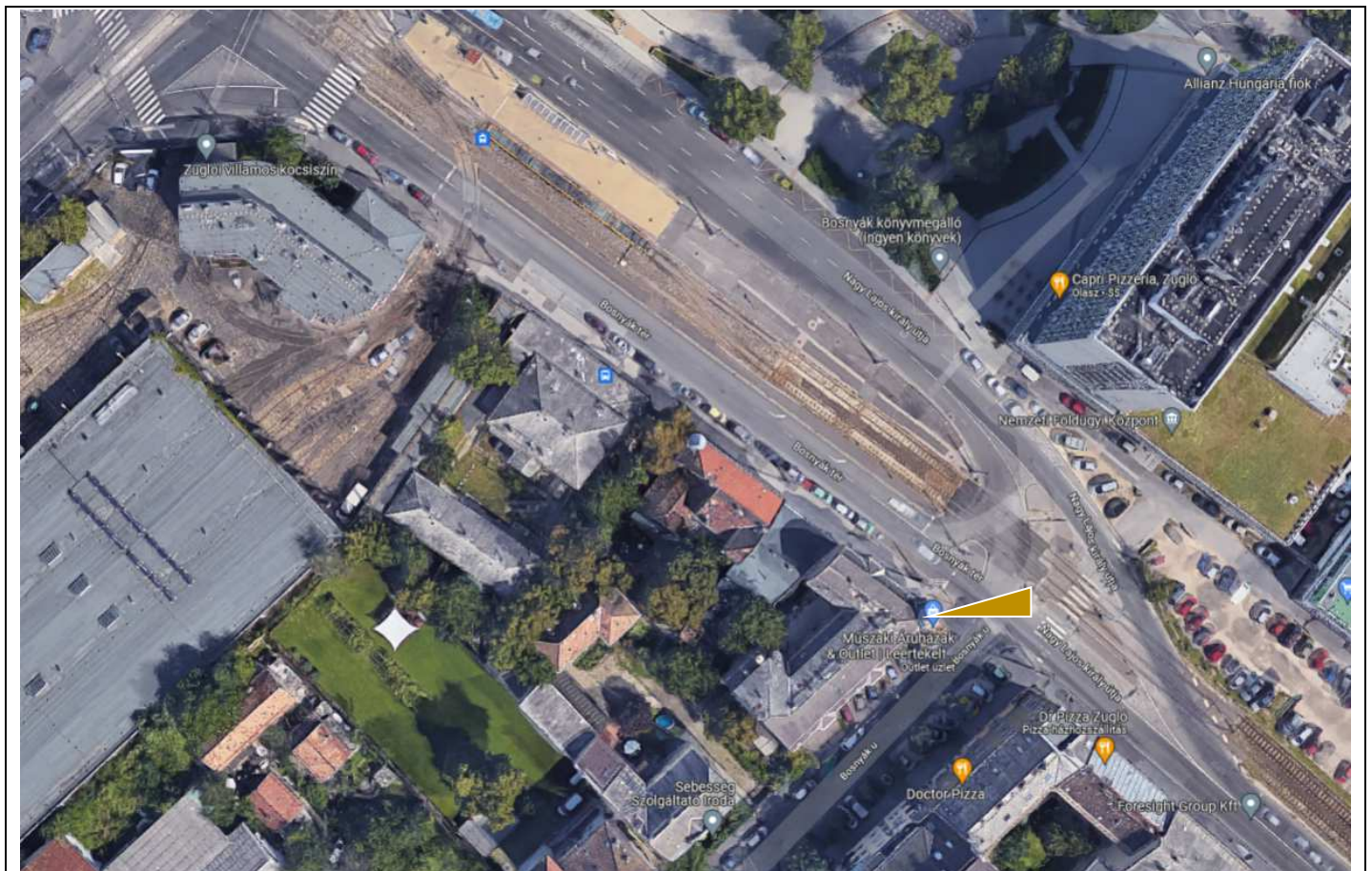
Ingtalan címe

1149 Budapest XIV. ker. Bosnyák tér 4. –
Hrsz. 31738/2

Térképészlet

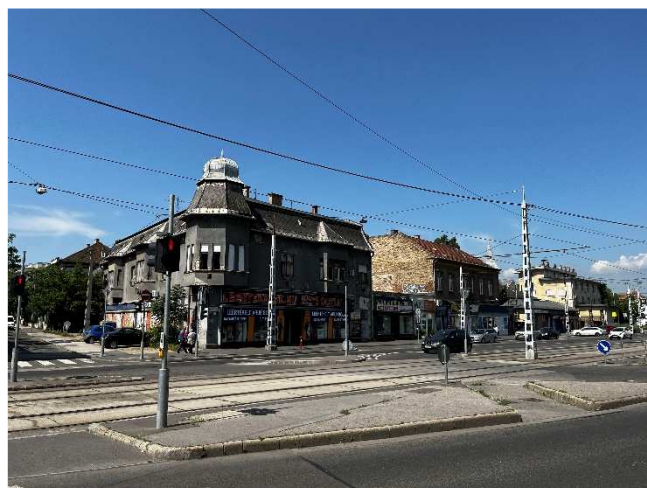


Műholdkép





Környezet



Befoglaló épület homlokzata



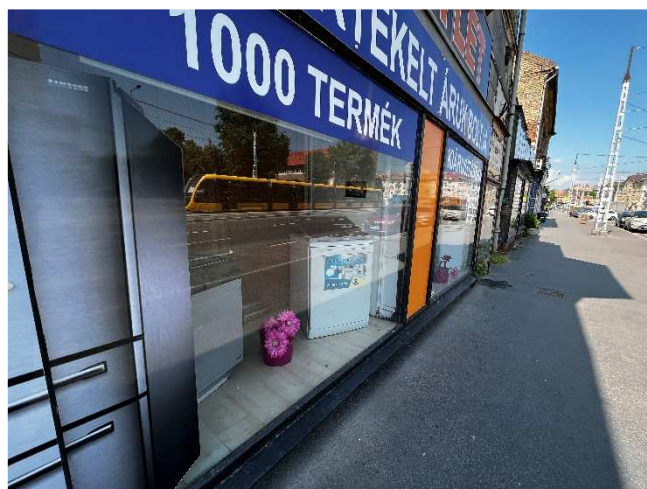
Homlokzat



Homlokzat



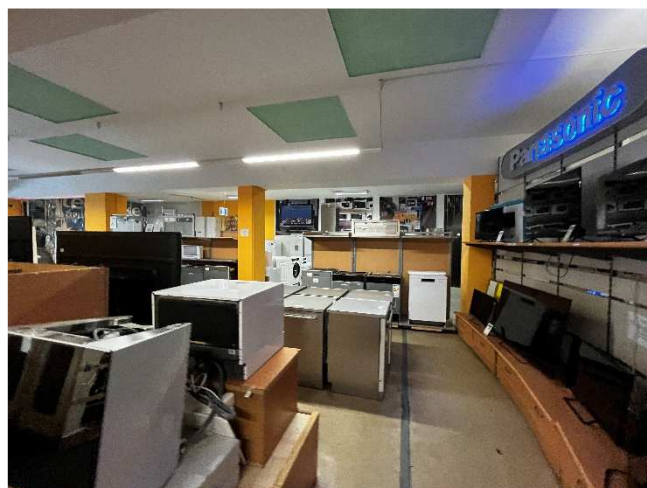
Homlokzat



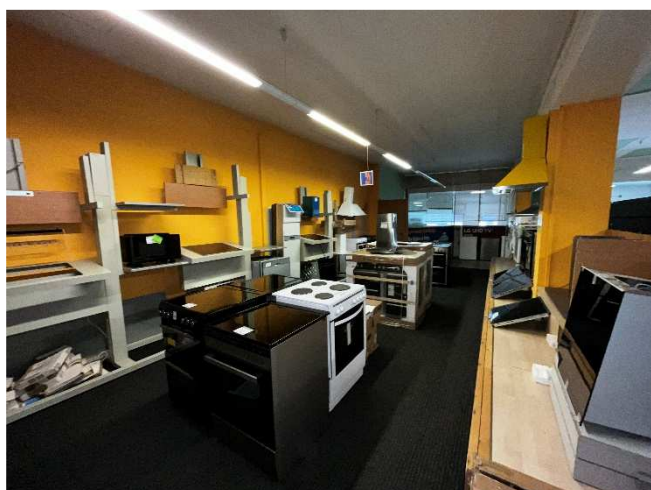
Homlokzat



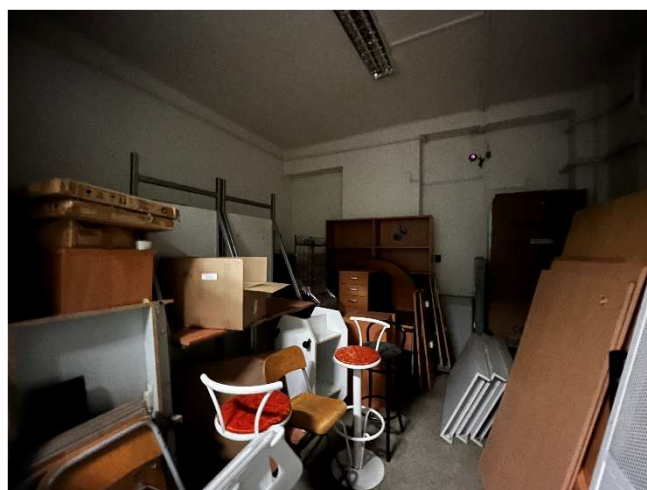
Bérlemény belső - földszint



Bérlemény belső - földszint



Bérlemény belső - földszint



Bérlemény belső - földszint



Bérlemény belső - földszint

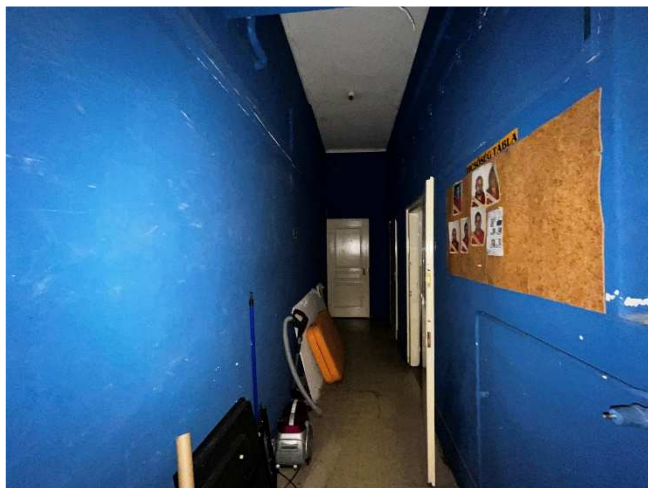


Bérlemény belső - földszint

Bérlemény belső - földszint



Bérlemény belső - földszint



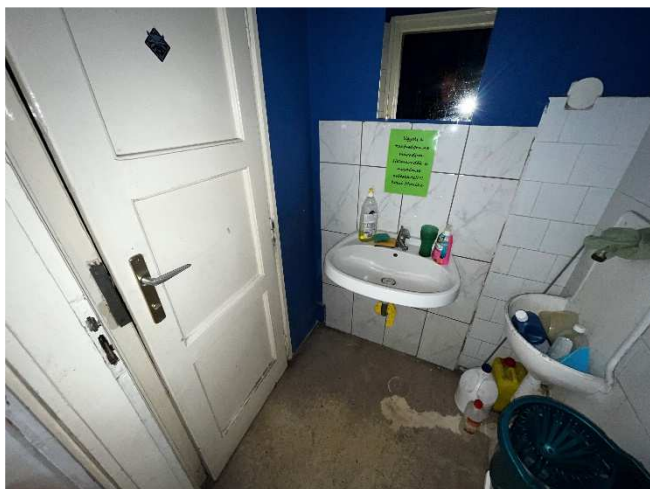
Bérlemény belső - földszint



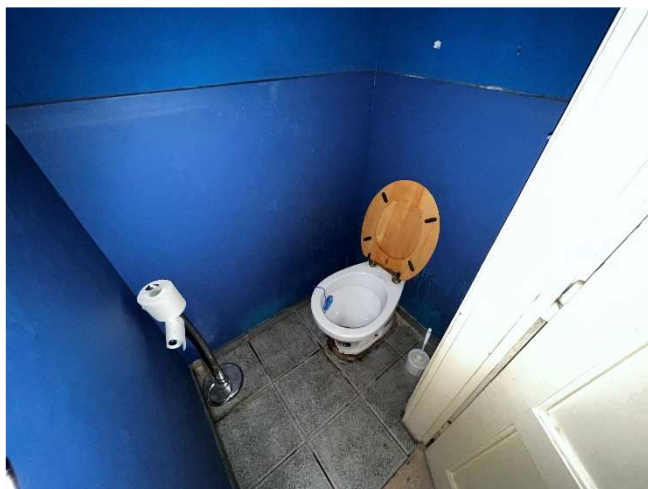
Elavult fűtési rendszer



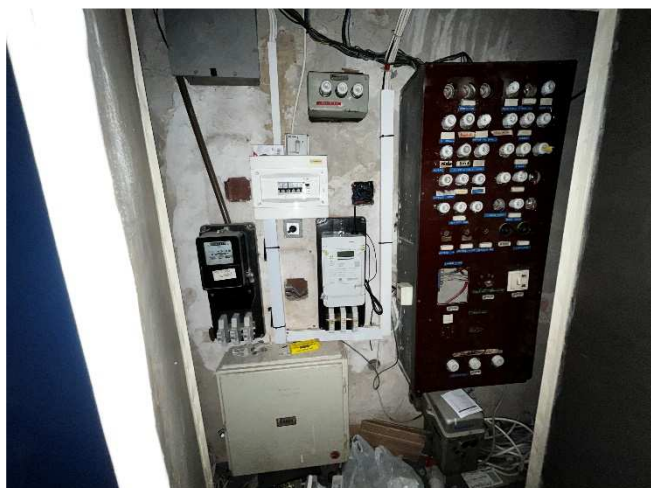
Villanybojler



Bérlemény belső - földszint



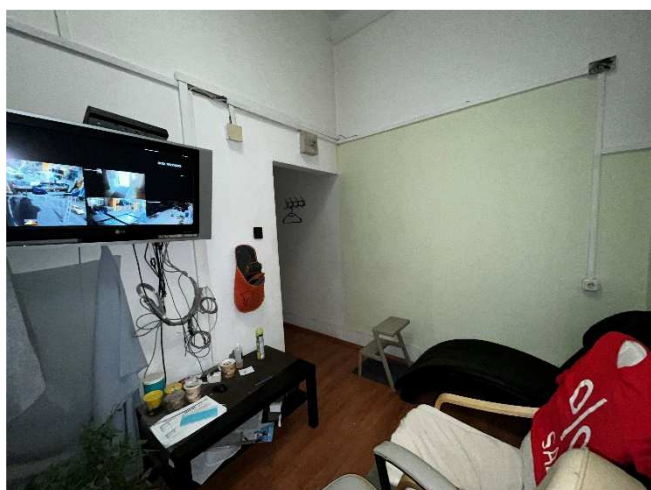
Bérlemény belső - földszint



Elektromos szekrény



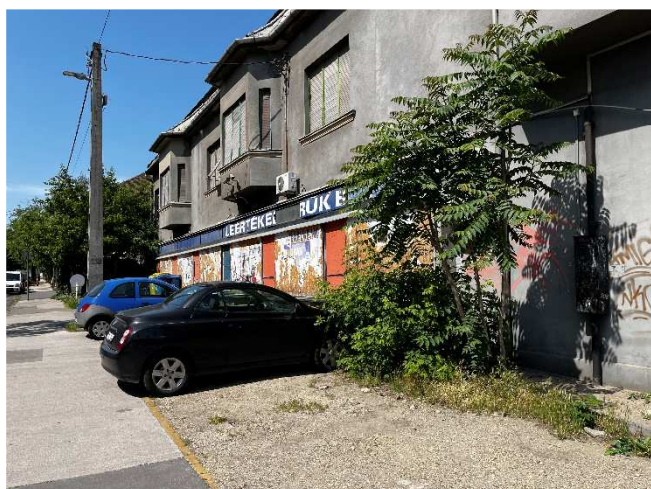
Gépészeti javítások



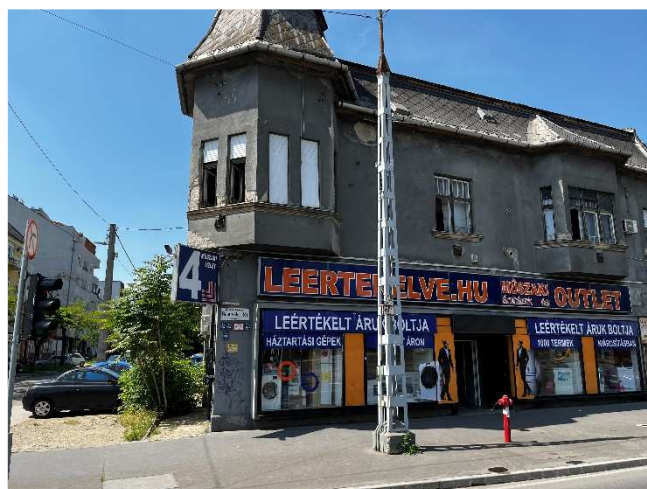
Bérlemény belső - földszint



Közterület kapcsolat



Közterület kapcsolat



Homlokzat

SZÁMÍTÁSI 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. Bosnyák tér 4.	Budapest XIV. ker. Róna u. 1-3.	Budapest XIV. ker. Erzsébet királyné útja 50.	Budapest XIV. ker. Dózsa György út 13. (Istvánmező)
Emeleti fekvése:	földszint	földszint	földszint	földszint+galéria
Jelleg, funkció:	üzlet/vendéglátó	üzlethelyiség	üzlethelyiség	vendéglátó
Építés éve:	1930	1960	2005	1920
bérleti díj (Ft/hó)		228 346	290 000	228 346
értékelt alapterület (m2)	413	94	134	77
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		2 429	2 164	2 966
tranzakció típusa		hirdetés	hirdetés	hirdetés
kínálat/szerződéses adat időpontja		2023.05.23	2023.05.23	2023.05.23
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		2 186	1 948	2 669
korrigált fajlagos bérleti díj (EUR/m2/hó)	MNB 377,6 Ft/EUR	5,79	5,16	7,07

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	1. Összehasonlító adat	2. Összehasonlító adat	3. Összehasonlító adat
Összehasonlító adatok forrása:	piaci hirdetések	https://ingatlan.com/33168470	https://ingatlan.com/32892741	https://ingatlan.com/33560337

ÉRTÉKIIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
kerületi elhelyezkedés	Bosnyák tér	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,10	hasonló 1,00
alapterület (m2)	413	kisebb 0,80	kisebb 0,85	kisebb 0,80
építési mód	hagyományos falazott	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
emeleti fekvés	földszint utcai	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
lehetséges hasznosítási forma	üzlet	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
gyalogos forgalom erőssége	átlagos	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00
fűtési módja	elavult - rossz működésképtelen	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90
műszaki állapot	közepes/felújítandó	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90
Korrigált fajlagos bérleti díjak (Ft/m2/hó)		1 421	1 558	1 601
Korrigált fajlagos bérleti díjak (EUR/m2/hó)		3,76	4,13	4,24
Alkalmazott korrekciók összesen		-35%	-20%	-40%
ÖSSZEHASONLÍTÓK SÚLYOZÁSI ARÁNYA (100%)		33%	33%	34%
Értékelt terület (m2)	413	A 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben meghatározottak szerint az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg (indoklás mellett). Extra nagy alapterületű üzlet, összehasonlító hiánya indokolja a korrekciók mértékét!		
Kapott fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	1 528	Kapott fajlagos átlagár (EUR/m2/hó)		

VÉGSŐ BÉRLETI DÍJ ÖSSZESÍTÉS TERÜLET-EGYSÉGENKÉNT					
INGATLANCSPORTOK - különböző területegységek esetén	redukció	ALAPTERÜLET (m2)	BÉRLETI DÍJ EGYSÉG (EUR/m2/hó)	BÉRLETI DÍJ EGYSÉG (Ft/m2/hó)	BÉRLETI DÍJ (Ft/hó)
			4,05	1 528	
üzlet - földszint	1,0	413,39	4,05	1527,64	631 516
Értékelt bérlemény havi nettó bérleti díja összesítve, figyelembevéve az alapterületi redukciónkat					
becsült bérleti díj (Ft/hó)		631 516	Megbízó szerinti szerinti alapterület (m2)		413
Elfogadott bérleti díj (Ft/hó - kerekítve)		630 000	Megbízó szerinti területre vetített fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)		1 529,09