

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



ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

2 9 5 0 / 2 0 1 8

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.
Tulajdonos neve:	Budapest XIV. kerület Zuglói Önkormányzata
Ingatlan címe:	1143 Budapest XIV. ker. Szobránc u. 18-22. lh:B ajtó:1
Természetbeni címe:	1143 Budapest XIV. ker. Szobránc u. 18-22. lh:B ajtó:1
Hrsz:	32521/0/B/1
Szakvélemény típusa:	Teljes értékelés és bérleti díj realitás vizsgálat



INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

CÍME:	1143 Budapest XIV. ker. Szobránc u. 18-22. lh:B ajtó:1
HRSZ:	32521/0/B/1

Ingtalan típusa:	Üzlethelyiség
------------------	---------------

Értékelés típusa:	Valós forgalmi érték és bérleti díj realitás vizsgálata, a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. részére.
-------------------	--

Értékelt jog:	Tulajdon jog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Jelenlegi készütsége:	100 %

Ingtalan területe:	368 m ²
--------------------	--------------------

Értékelés határnapja:	2018.05.16.
Érvényességi határnapja:	2018.11.16.

Szakvéleményt készítette:	Mikes Monika
---------------------------	--------------

Értékelés eredménye: (ÁFA nélküli, nettó értékek)

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték	39.300.000.- Ft
fő módszer	
Hozamszámításon alapuló érték	33.200.000.- Ft
fő módszer	

Összesített forgalmi érték kerekítve	36.300.000.- Ft
--------------------------------------	-----------------

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte 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 Harminchatmillió - háromszázezer Ft + ÁFA

Bérleti díj számítás eredménye: (ÁFA nélküli, nettó értékek)

Bérleti díj értéke/hó+ÁFA	500.000.- Ft/hó+ÁFA
fő módszer	

azaz Ötszázezer Ft/hó + ÁFA

Vizsgálatunk tárgyát a 1143 Budapest XIV. ker. Szobránc u. 18-22. lh:B ajtó:1 szám alatt elhelyezkedő, utcai bejárattal rendelkező, jelenleg élelmiszer üzletként hasznosított üzlethelyiség albetét képezi. Társasház alapító okirat nem állt rendelkezésre. Rendeltetésszerű használatra alkalmas a szemlekorai állapotában. Tulajdoni lap szerinti alapterület 368 m², mely természetben 274 m² földszinti üzlet és 94 m² gyenge állapotú pince terület, valamint beépített terasz terület (nem vettük figyelembe).

Csatolt dokumentum alapján telekhatár egyeztetés miatt az alaprajzon jelölt 32 m²-nyi beépített teraszt szükséges elbontani. A beépített (teljes) teraszt nem vettük figyelembe, ezért az értékelés során a figyelembe vett alapterület érdemben nem változott.

Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlanok esetében 180 napig érvényes, ennek eltelte 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 mindettől függetlenül állapította meg fenti értéket. Jelen szakvélemény 2 példányban készült.

Budapest, 2018. május 16.

Készítette:

Mikes Monika

Ingtalanvagyon-értékelő

CITY-FORM 2000 KFT.
1037 Bp., Farkastorki út 25/c
Adószám: 13800241
CIB: 10701207-48711207-51100005

Ellenőrizte:

Ivanics Györgyné

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 **1143 Budapest XIV. ker. Szobránc u. 18-22. lh:B ajtó:1** szám alatt elhelyezkedő, **32521/0/B/1** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével és bérleti díjának meghatározásával.

Szakértői szemle:

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

Helyszíni szemle időpontja: 2018.05.16.

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
- Alaprajz
- Változási vázrajz
- 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 előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

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

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

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

Esetünkben a FORGALMI ÉS HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

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

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

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a **piac erői determinálják.**

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

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

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

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

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

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

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a **piaci érték** azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárggyban 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 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.

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat írjuk le:

Eszközök forgalmi értékelése

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A **földérték** gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- ◆ minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- ◆ a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- ◆ a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- ◆ a rendelkezésre álló földállomány véges,
- ◆ a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az **ingatlan** becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 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 értéken belül.

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

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

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

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

Bérlet (forrás: ingatlanjog.com)

Fogalma

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

A bér nagyságát főszabályként a felek megállapodása határozza meg.

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

A bérleti szerződés alanyai: A bérbeadó és a bérlő

A felek jogai és 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 állapotát ellenőrizhesse. Ha bérbeadó az ellenőrzés során, vagy más módon tudomást szerez arról, hogy a dolgot nem rendeltetésének megfelelően szerződés szerűen használják, követelheti, hogy a bérlő az ilyen használatot hagyjon fel. Ha kára is keletkezett ebből, követelheti a kár megtérítését is. Ha a bérbeadó felszólítása eredménytelen, a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. Azonnali hatályú felmondás illeti meg a bérbeadót akkor is, ha a rendellenes, és szerződésellenes használat következtében a dolog olyan mértékben megrongálódott, hogy az a dolog pusztulását eredményezheti. A bérbeadó alapvető érdeke, hogy a dolgot olyan állapotban kapja vissza a szerződés megszűnésekor, amilyen állapotban a szerződés megkötésekor volt.

A bérbeadó számára nem közömbös ki használja a dolgot. Fő szabályként ezért a bérlő a dolgot más személynek a bérbeadó hozzájárulása nélkül a dolog használatát nem engedheti át.

A bérlő legfontosabb kötelessége a bérleti díj megfizetése. A bérleti díjat a szerződésben kikötött időben, módon és összegben megfizetni. A bérlő nem, köteles a bérleti díj fizetésére arra az időre, amíg nem tudja a bérelt dolgot használni, ha ez az ok a bérlőtől függetlenül keletkezett.

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

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

A bérlet megszűnése

Bekövetkezik: a szerződésben kikötött idő elteltével

a szerződésben meghatározott körülmény bekövetkezésével

a dolog elpusztulásával.

A határozott időre kötött bérletet 15 napra lehet felmondani.

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

Ingtalan nyilvántartási adatok:

1143 Budapest XIV. ker. Szobránc u. 18-22. lh:B ajtó:1		Belterület
Hrsz.:		32521/0/B/1

I. rész.

Terület megnevezése:	üzlethelyiség
Nettó területe:	368 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

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST!

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

Társasház alapító okirat nem állt rendelkezésre.

Tulajdoni lap szerinti alapterület 368 m², mely természetben 274 m² földszinti üzlet és 94 m² gyenge állapotú pince terület, valamint 71 m² beépített terasz terület.

Csatolt dokumentum alapján telekhatár egyeztetés miatt az alaprajzon jelölt 32 m²-nyi beépített teraszt szükséges elbontani. A beépített (teljes) teraszt nem vettük figyelembe, ezért az értékelés során a figyelembe vett alapterület érdemben nem változott.

Az ingatlan általános jellemzői:

Település neve:	Budapest XIV. kerület - Zugló
Lakosainak száma:	124.956 fő
Kerület leírása:	 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.
Kerületen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan Zugló Istvánmező részén, a Hungária körúttól nem messze, Az Egressy út elején, a Szobránc u. sarkán található.
Környezete:	Társasházakkal, irodaházakkal beépített környezet.
Megközelíthetősége:	A belváros felől a Thököly, Kerepesi útvonalon, illetve mellékutcaikon elérhető.
Tömegközlekedési eszközök:	Az ingatlan közlekedési kapcsolata jó. Megközelíthető több autóbusz, villamos és trolibuszjáratral is. A legközelebbi megállóhely 50 m távolságon belül megtalálható.
Utca, burkolata:	Kétirányú közlekedést biztosító, közepes forgalmú aszfaltburkolatú út, mindkét oldalán járda került kialakításra.
Infrastruktúra:	A közelben teljes körűen kiépített, fontosabb közintézmények a központban érhetők el, bevásárlási lehetőség 300 méteren belül biztosított.
Domborzat, lejtés, tájolás:	Kelet – nyugati tengelyű, sík, sarki.
Telek alakja:	Nem ismert
Épület elhelyezkedése a telken:	Szabadon álló építési módon beépült társasházban található.
Jelenlegi hasznosítás:	Az ingatlan jelenleg élelmiszer áruházként hasznosított.
Parkolás:	Az épület előtt a közterületen lehetséges a parkolás (fizető övezet),
Értékbefolyásoló környezeti tényezők:	Közepes elhelyezkedés, közepes gyalogos forgalom.



Vizsgált ingatlan
elhelyezkedése az épületben!

Épület általános jellemzői:

Építési módja:	Vasbeton pillérekkel, panelos technológiával és téglá kitöltő falazattal épült
Alapozás:	Beton alap
Szigetelés:	Bitumenes lemezes szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	Vasbeton pillérek, előregyártott panelok és téglá kitöltő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Vb. födém.
Tető formája, szerkezete, fedése:	Lapos-tető, lágylemezes fedéssel.
Épület külső burkolata:	Vakolt, hiányos, kőporozott felülettel.
Épület tagolódása:	Pince + Földszint + 5 emelet + lapostető kialakítású.
Épület építési éve:	Az 1970-es években.
Szerkezeti hibák:	Helyszíni bejárásunk során, az épület tartószerkezetein teherbírási rendellenességre, vagy alapozási zavarra utaló károsodásokat nem láttunk, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk.
Épület műszaki állapota:	A tartószerkezet sérülésmentes. A homlokzat nem és a nyílászárók csak részben biztosítják a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet.

Funkcionális jellemzők:

Bejárata:	Utcáról nyíló bejárat. (hátsó, udvari bejárat is van)
Nyílászárók anyaga, állapota:	Fém és műanyag szerkezetes, részben hőszigetelt üveges kirakatok és ajtó közepes állapotban.
Fűtés és használati melegvíz:	Nincs fűtés, a klíma készülékekkel fűtenek, villanybojlerrel biztosítja a melegvizet. Közepes gépészeti állapot.
Helyiség tájolása:	A közterület irányába tájolt.
Helyiségek:	A belső terek kialakítása, kiskereskedelmi, szolgáltató jellegű célokra megfelelő: üzlettér, wc, közlekedő, raktár.
Megjegyzés:	A helyiségek mérete megfelelő, természetes fénnel kellően ellátottak.

Légkondicionálás:	Több klíma is található az üzlettérben.
Felépítmény belső leírása, állapota:	A belső tér közepes műszaki-esztétikai állapotú. Rendeltetésszerű használatra alkalmas a szemlekorai állapotában. Pince területek gyenge állapotúak, kevésbé alkalmasak raktározásra. Beépített terasz utólag került összevonásra az üzlet térrel, műszakilag kissé provizórikus. Csatolt dokumentum alapján telekhatár egyeztetés miatt az alaprajzon jelölt 32 m²-nyi beépített teraszt szükséges elbontani. A beépített (teljes) teraszt nem vettük figyelembe, ezért az értékelés során a figyelembe vett alapterület érdemben nem változott.

Közművek:

Víz	Vezetékes, fogyasztása egyedileg mérhető.
Villany	Van, fogyasztása egyedileg mérhető.
Gáz	Van, gázóra leszerelésre került.
Csatorna	Van, vízfogyasztás alapján elszámolt.

TERÜLETKIMUTATÁS					
Megnevezés	szint	Nettó terület	Burkolatok	K	Állapot
üzlethelyiség	földszint	274,00	kerámia	1	közepes
raktár	pince	94,00	beton	2	gyenge
beépített terasz nem bontandó	terasz	39,00	vegyes	3	gyenge
bontandó terület a teraszból	terasz-közterület	32,00	-	4	nem értékelt!
ÖSSZESEN:		439,0			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület m ²	redukáló tényező	redukált terület m ²
K=1	üzlethelyiség	274,0	1,00	274,0
K=2	pinceszint	94,0	0,40	37,6
K=3	beépített terasz	39,0	0,00	0,0
K=4	bontandó terasz - nem értékelt	32,0	0,00	0,0
	összesen:	439,0		312

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

Értékbefolyásoló tényezők

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

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

ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)
fekvés	Gyalogos forgalom nem kiemelkedő
	Műszaki-esztétikai állapot
	Pince és terasz műszaki állapota
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	VESZÉLYEK (THREATS)
Üzlethelyiség	-

Hasznosítás:

Aktuális hasznosítás

Vizsgált ingatlan bérbeadott élelmiszer kereskedésként hasznosított évek óta. Bérleti szerződés nem áll rendelkezésünkre.

Alternatív hasznosítás

A vizsgált ingatlan kialakításából és elhelyezkedéséből adódóan leginkább nagy alapterületű üzletként hasznosítható.

Feltételezések:

A következő táblázatokban foglaltuk össze az értébecslés során alkalmazott feltételezéseinket az egyes ingatlanokra vonatkozóan:

Alap feltételezések:

Értébecslés időpontja	2018.05.16
Éves növekedési ütem - EUSTAT	0,80%
EURO/Ft valutaárfolyam az értébecslés napján	314,53
Bérleti díj üzlet	5,06
Diszkont ráta	9,50%
Tőkésítési ráta	9,00%

Gazdasági áttekintés – Üzlethelyiségek ingatlanpiac

A kiskereskedelmi forgalom tavaly dinamikusan, 4% körüli mértékben bővült és idén is hasonló ütemű növekedésre van kilátás. A szektor szereplői elvben „fellelőzhetnének”, hiszen a kereslet várható növekedése az üzleti lehetőségek alakulására mindenképpen pozitívan hat. Ugyanakkor a durva kormányzati beavatkozások (plázastop, vasárnapi zárva tartás, diszkriminatív kivett felületei díjak) miatt a szereplők egy része érdemi nehézségekkel néz szembe. Mindazonáltal a piac jelentős átrendeződésére nem, de a korábban tervbe vett fejlesztések és beruházások jegelésére és törlésére érdemes számítani. A fővárosi agglomerációra és az ország egészére vonatkozó üzlethelyiség-piaci indexek a fél évvel ezelőttihez képest csak hibahatáron belül változtak. Ebben a szegmensben tehát nem érezhető a várakozások javulása, a kiskereskedelmi forgalom várható további élénkülésének dacára sem. A gazdálkodói szféra reprezentánsai (azaz a kereskedő cégek) sem igazán optimisták, várakozásaik szerint a saját tulajdonú és a bérlet szegmensben is csak icipicit növekvő kereslet valószínű.

Az értékelés módszere:

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 értékelés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény piaci 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 értékbecsölését befolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték. Mivel az ingatlan az adott helyszínen bérbeadásra is hasznosítható, a **bérleti jövedelem alapján** is meghatározzuk az ingatlan forgalmi értékét.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

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

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

Az alaphalmaz kiválasztása

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

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

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

Fajlagos alapérték meghatározása

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

Értékmódosító tényezők elemzése

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

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

Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

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

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

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

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

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

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

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

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

Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál kevesebbet ér négyzetméterenként.

Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások, 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.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1143 Budapest XIV. ker. Szobránc u. 20.	XIV. Bp., Gyarmat u.	XIV. Bp., Telepes u.	XIV. Bp., Rákospatak u.
Felépítmény tagolása:	földszint+pince	földszint+pince	szuterén	földszint
Jelleg, funkció:	üzlet/áruház	üzlet	üzlet/szalon/iroda	üzlet
Építés éve:	1970	1960	1960-	2000
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		22631499	25369617	20551728
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		38 000 000	29 527 559	27 559 055
redukált alapterület (m2)	312	154	142	134
fajlagos ár (Ft/m2)		246 753	207 941	205 665
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2018. május 16.	2018. május 16.	2018. május 16.
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		222 078	187 147	185 098

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

földrajzi elhelyezkedés		kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05
alapterület	312	kisebb 0,84	kisebb 0,83	kisebb 0,82
műszaki állapot	gyenge/közepes	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80
pince	van (gyenge állapot)	van, jobb áll. 0,90	van 1,00	van 1,00
építés éve	1970	1960 1,00	1960- 1,00	2000 0,95
terasz	van +39 m2	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05
fűtési mód	nincs fűtés	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
társasház állapot	gyenge	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
hasznosíthatóság	üzlet/áruház	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		133 318	130 215	114 507
SÚLYOZÁS		34%	33%	33%
számítás alapját képező terület (m2)	312			
fajlagos átlagár (Ft/m2)	126 087			
becsült érték (Ft)	39 288 590			
Becsült érték kerekítve (Ft)	39 300 000			

Hozamszámításon alapuló érték becslése:

Vizsgált ingatlan bérbeadott élelmiszer kereskedésként hasznosított évek óta. Bérleti szerződés nem áll 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 szaksajtók adatai alapján határoztuk meg.

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

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

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

A CF változó eredményességű időszaka, 2018-2023

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 az üzlet esetében **5,06 €/m²/hó**; pinceszinti raktérhelyiségre **1,52 €/m²/hó**;
- a kihasználtság tényezőt a 0. évben 60-65%-on vesszük figyelembe, majd mérsékelt 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 1500 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 1760 Ft/m².

Piaci bérleti adatok – Üzlet

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1143 Budapest XIV. ker. Szobránc u. 20.	Budapest XIV. ker. Fogarasi út	Budapest XIV. ker. Fogaras köz	Budapest XIV. ker. Angol u.
Emeleti elhelyezkedése:	földszint+pince	földszint	földszint	földszint
Jelleg, funkció:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlet/vendéglátó	üzlethelyiség
Adat forrása:		jofogas.hu	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		67811547	26572388	23454573
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		250 000	106 299	358 519
redukált alapterület (m2)	312	134	62	190
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		1 866	1 715	1 887
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2018. május	2018. május	2018. május
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		1 772	1 629	1 793
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
kerületen belüli elhelyezkedés	Hungária krt.	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,05	1,05	1,05
alapterület	312 m2	kisebb	kisebb	kisebb
		0,94	0,92	0,96
műszaki állapot	gyenge/közepes	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,90	0,90	0,90
pince	van (gyenge állapot)	nincs	nincs	nincs
		1,05	1,05	1,05
beépített terasz	van +39 m2	kedvezőtlenebb	hasonló	kedvezőtlenebb
		1,05	1,00	1,05
fűtési mód	nincs fűtés	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,95	0,95	0,95
hasznosíthatóság	üzlet/áruház	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		1 654	1 412	1 705
SÚLYOZÁS		34%	33%	33%
számítás alapját képező terület (m2)	312,00			
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	1 591			
becsült bérleti díj (Ft/hó)	496 450			
becsült bérleti díj (Eur/hó)	5,06			

Diszkontráta, pénzügyi adatok

A tőkésítési ráta meghatározásánál az összegző módszert és a közvetlen piaci összehasonlítás módszerét együttesen alkalmaztuk. Mivel számításainkat inflációtól megszűrt adatok alapján végezzük, így a tőkésítési ráta kockázatmentes megtérülésénél az államilag garantált értékpapírok éves hozamát vesszük figyelembe, ezt csökkentve a várható inflációval.

A vizsgált ingatlan adottságai miatt az optimista rátához közelítő kockázati kategóriába sorolható. Az ingatlan reális piaci értékének meghatározásakor – figyelembe véve az aktuális piaci folyamatokat - az adott szegmens optimista rátájához közelítő 9,0%-os tőkésítési rátát vettünk alapul. Az ingatlan hozadéki értékelését DCF számítással végeztük el

Az ingatlan hozadék számításán alapuló értéke kerekítve
33 200 000.- Ft.

HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE												
315 Ft/€ - MNB- napi középárf.			Alapterület:		407 m2							
DCF szerinti évek			0.év	1.év	2.év	3.év	4.év	5.év				
Naptári év			2018	2019	2010	2021	2022	2023				
A. BEVÉTELEK												
Éves növekedési ütem - EUSTAT ajánlás %			0,80%									
PGI 1=Potenciális bevétel			euró/év									
üzlet - földszint	0,00	€/m2/hó	274 m2	szervizdés szerint	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
üzlet - földszint	5,06	€/m2/hó	274 m2	piaci	16 634 €	16 635 €	16 636 €	16 638 €	16 639 €	16 640 €	16 640 €	16 640 €
kihasználtság:					65%	70%	75%	80%	80%	85%	85%	85%
plince (0,3)	0,00	€/m2/hó	94 m2	szervizdés szerint	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
plince (0,3)	1,52	€/m2/hó	94 m2	piaci	1 712 €	1 712 €	1 712 €	1 712 €	1 712 €	1 712 €	1 713 €	1 713 €
kihasználtság:					60%	65%	70%	70%	75%	75%	75%	75%
ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET:			407 m2									
Összes bérleti bevétel		euró/év		18 346	18 347	18 349	18 350	18 352	18 352	18 353	18 353	18 353
kihasználatlanságból adódó veszteség				6 507	5 590	4 673	3 841	3 756	3 756	2 924	2 924	2 924
Működési és behajtási veszteség	3%	Ft/év		550	550	550	551	551	551	551	551	551
Összes tervezhető bevétel		euró/év		11 289	12 207	13 125	13 958	14 045	14 045	14 878	14 878	14 878
Összes működési bevétel		Ft/év		3 550 649	3 839 470	4 128 337	4 390 321	4 417 603	4 417 603	4 679 652	4 679 652	4 679 652
B. KIADÁSOK												
Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül)				610 500	610 549	610 598	610 647	610 695	610 744	610 744	610 744	610 744
Menedzsment díja	Működési bevétel	0,5% -a		17 753	19 197	20 642	21 952	22 088	22 088	23 398	23 398	23 398
Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési	Működési bevétel	2,0% -a		71 013	71 019	71 024	71 030	71 036	71 036	71 041	71 041	71 041
Ingatlanadó	Alapterület x	1 760 Ft		716 320	716 320	716 320	716 320	716 320	716 320	716 320	716 320	716 320
Épületbiztosítás, egyéb ktsz.	Működési bevétel	1,5% -a		53 260	57 592	61 925	65 855	66 264	66 264	70 195	70 195	70 195
Összes kiadás				1 468 846	1 474 677	1 480 509	1 485 803	1 486 403	1 486 403	1 491 699	1 491 699	1 491 699
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)				2 081 803	2 364 793	2 647 828	2 904 518	2 931 200	2 931 200	3 187 954	3 187 954	3 187 954
Diszkonttényező	r =	9,50%		1,0000	0,9132	0,8340	0,7617	0,6956	0,6956	0,6352	0,6352	0,6352
ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)			2 081 803	2 159 628	2 208 318	2 212 237	2 038 868					
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE		Tőkésítési ráta		9,00%				22500849				
(örökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkonttényező												
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE												
												33 200 000 Ft

Az ingatlan értékelésének összesítése:

Esetünkben a FORGALMI ÉS A HOZADÉKI ÉRTÉKEKÉLÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci és hozam összehasonlító adatok szerint képzett értékeket 50-50%-os súlyozással vettük figyelembe.

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	39 300 eFt	súly:	50%	19 650 eFt
Hozamszámításon alapuló érték:	33 200 eFt	súly:	50%	16 600 eFt
Költség alapú érték:	eFt	súly:	0%	- eFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **36 300 eFt**

A szakértői jelentésben szereplő - 1143 Budapest XIV. ker.
Szobránc u. 18-22. lh:B ajtó:1 , 32521/0/B/1 hrsz
alatti ingatlan osztatlan tul. hányadának értékelését az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve
2018. május 16. -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes értékét összesen: 36 300 000- Ft-ban, azaz

Harminchatmillió-háromszázezer
Forint +ÁFA összegben határoztuk meg.

Bérleti díj megállapítása:

Vizsgált ingatlan jelenleg bérlő által hasznosított, mint élelmiszerüzlet.

Első lépésben feltérképeztük a hasznosíthatóságának megfelelő bérleti díj tartományokat.

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

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:	1143 Budapest XIV. ker. Szobránc u. 20.	Budapest XIV. ker. Fogarasi út	Budapest XIV. ker. Fogaras köz	Budapest XIV. ker. Angol u.
Emeleti elhelyezkedése:	földszint+pince	földszint	földszint	földszint
Jelleg, funkció:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlet/vendéglátó	üzlethelyiség
Adat forrása:		jofogas.hu	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		67811547	26572388	23454573
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		250 000	106 299	358 519
redukált alapterület (m2)	312	134	62	190
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		1 866	1 715	1 887
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2018. május	2018. május	2018. május
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		1 772	1 629	1 793
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
kerületen belüli elhelyezkedés	Hungária krt.	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05
alapterület	312 m2	kisebb 0,94	kisebb 0,92	kisebb 0,96
műszaki állapot	gyenge/közepes	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90
pince	van (gyenge állapot)	nincs 1,05	nincs 1,05	nincs 1,05
beépített terasz	van +39 m2	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05
fűtési mód	nincs fűtés	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
hasznosíthatóság	üzlet/áruház	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		1 654	1 412	1 705
SÚLYOZÁS		34%	33%	33%
számítás alapját képező terület (m2)	312,00			
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	1 591			
becsült bérleti díj (Ft/hó)	496 450			

Összesített bérletidíj meghatározása:

Bérletidíj az ingatlanra:	496 450	Ft	súly:	100%	500 000 Ft
---------------------------	---------	----	-------	------	------------

A vizsgált ingatlan havi (nettó) bérletidíja kerekítve = **500 000 Ft**

A szakértői jelentésben szereplő - 1143 Budapest XIV. ker. Szobránc u. 18-22. lh:B ajtó:1

32521/0/B/1 hrsz alatti ingatlan bérleti díját az Általános Feltételrendszerben

foglaltak szerint elvégezve 2018.05.16 -i fordulónapra Ötszázezer Ft/hó + ÁFA összegben

határozzuk meg.

Jelen értébecslés 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.*
- *Értébecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.*
- *Az értébecslésben 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 értébecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.*
- *Jelen szakvélemény kizárólag a Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt. részére készült. Ezzel a céllal nem összefüggő ügylet felhasználása esetén sem bírósági megjelenésre, sem tanúskodásra – eltérő megállapodás hiányában – nem vagyunk kötelezhetőek.*
- *Jelen értébecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost-ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.*
- *Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatók az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.*

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/155816/2018
2018.05.14

BUDAPEST XIV.KER.
Belterület 32521/0/B/1 helyrajzi szám

1143 BUDAPEST XIV.KER. Szobránc utca 18-22. lh:B. -. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"				
I.RÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	368	0 0	6660/100000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999919/1996/1996.07.09				
2. bejegyző határozat: 62865/1995/95.03.03				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				

II.RÉSZ				
1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 73021/1/2013/13.05.22				
bejegyző határozat, érkezési idő: 72130/2/1992/92.03.03				
törölő határozat: 73021/1/2013/13.05.22				
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 72130/2/1992/92.03.03				
jogcím: eredeti felvétel 62865/1995/95.03.03 62865/1995/95.03.03				
jogállás: tulajdonos				
név: BUDAPEST ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA				
cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER Pétervárad utca 2.				
2. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22				
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 72130/2/1992/92.03.03				
jogcím: eredeti felvétel 62865/1995/95.03.03 62865/1995/95.03.03				
jogállás: tulajdonos				
név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA				
cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2.				
törzsszám: 15735777				
III.RÉSZ				
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST				
TULAJDONI LAP VÉGE				

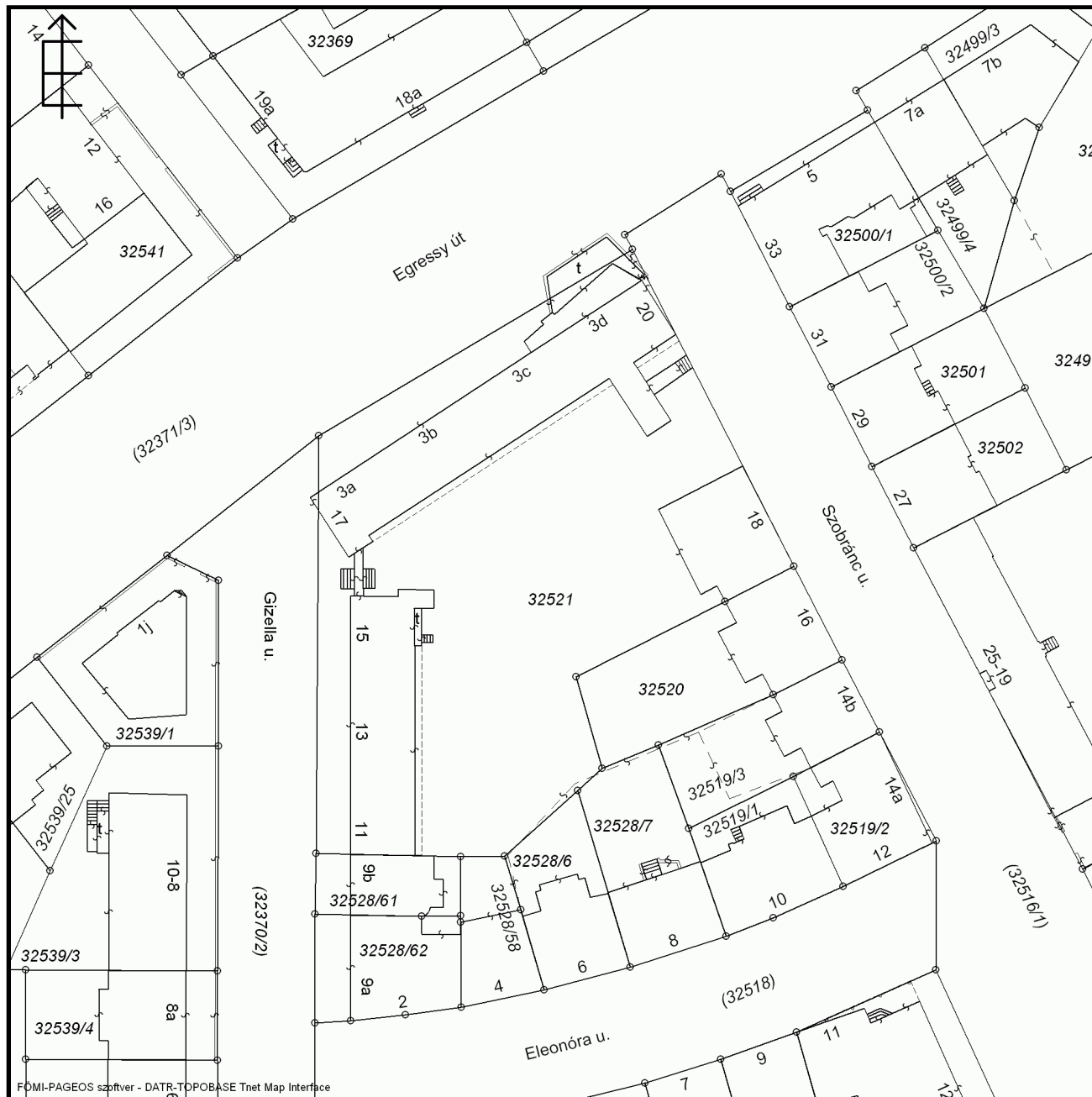
E-hiteles térképmásolat

2017.04.11 09:47:49

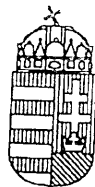
Helyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. belterület 32521

Megrendelés szám: 9000/2748/2017

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.



11043/Ü/460/2012. ügyszám

Hiteles Kiadmány
KÖZJEGYZŐI OKIRAT

Elöttem, doktor Láday Réka közjegyző-helyettes előtt az alulírott napon megjelentek doktor Kamarás Györgyné budapesti közjegyző 1146 Budapest, Thököly út 162. I. 5. szám alatti hivatalos helyiségében, mint ügyfelek: ----- a **BUDAPEST-FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT** /1145 Budapest, Pétervárad u. 2./, mint **bérbeadó képviselő** az általam személyesen ismert **doktor Ferdinandy István alpolgármester** (Budapest, 1972.06.03., anyja neve: Ocskay Katalin, magyar állampolgár, budapesti lakos) aki személyazonosságát a 527247EA számú személyi igazolványával, lakcímét a 805510JL számú hatósági igazolvánnyal igazolta, képviselési jogosultságát a 1797/2010.(X.12.) számú képviselő-testületi határozattal, valamint a 8/2010. számú a polgármester hatáskörébe tartozó ügyek kiadmányozási rendjéről szóló polgármesteri utasítással igazolta,-----

TRAFFIK-LUK Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1104 Budapest, Kada utca 71. I. em. 3., cégjegyzékszám: 01-09-968514, adószáma: 22917454-2-42), mint **bérleti jogot átvevő bérlő képviselő** **Bertók-Varga György ügyvezető** (születési név: Bertók-Varga György, született: Budapest, 1973.09.12. napján, anyja neve: Ujhelyi Éva Katalin, magyar állampolgár) 1104 Budapest X. kerület, Kada utca 71. szám alatti lakos, aki személyazonosságát az előttem felmutatott 251849IA sorszámú magyar személyazonosító igazolványával, lakcímét 165306PL számú lakcímet igazoló hatósági igazolványával igazolta.-----

Az ügyfelek képviselői tudomásul vették a tájékoztatást a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 122. § (2)-(10) bekezdéseiben foglaltakról, vagyis a személyazonosság on-line ellenőrzésére vonatkozó rendelkezésekről.-----

A megjelent bérlő képviselője képviselési jogosultságát a 2012. (kettőezer-tizenkettődik) év június hónap 25. (huszonötödik) napján kiállított cégkivonattal igazolta és kijelentette, hogy az általa képviselt cég ma is létező, működő cég, és azt a mai napon is önálló aláírási joggal képviseli.-----

Kijelentették a képviselők továbbá, hogy rendelkeznek a jelen közjegyzői okirat aláírásához szükséges minden felhatalmazással.-----

Miután a megjelent ügyfelek, illetve képviselők ügyleti képességéről a hozzájuk intézett kérdéseimre adott válaszaik alapján meggyőződtem, és a nevezetteket tájékoztattam a közjegyzői okiratba foglalt jogügylet jogkövetkezményeiről, -különös tekintettel a közvetlen bírósági végrehajtás lehetőségére - felkértem, hogy foglaljam közjegyzői okiratba az alábbi-----

-----**BÉRLETI SZERZŐDÉST MÓDOSÍTÓ SZERZŐDÉST**-----

-----NEM LAKÁS CÉLJÁRA- SZOLGÁLÓ HELYISÉGRE-----

1. A szerződő felek képviselői közösen kijelentik és a felmutatott okirattal igazolják, hogy 11043/Ú/642/2011. ügyszám alatt a jelen okiratot szerkesztő közjegyző-helyettes által közokiratba foglaltan bérleti szerződést kötöttek 2011. (kettőezer-tizenegyedik) év november hónap 01. (első) napjától 2014. (kettőezer-tizenegyedik) év szeptember hónap 30. (harmincadik) napjáig terjedő határozott időre. A bérlet tárgya a Budapest-Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XIV. kerületi 32521. helyrajzi szám alatt felvett ingatlanban - mely természetben a Szobránc utca 20. szám alatt található -, lévő 274 négyzetméter területű üzlet, valamint a 94 m², azaz kilencvennégy négyzetméter területű raktár 1/1 /18. albetét/ illetősége, mely a Zuglói Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság kezelésében áll. Az üzlethelyiség azonosító száma: 749/2/1., a raktár azonosító száma: 749/2/2., -az üzlethelyiség és raktár együtt a továbbiakban bérlemény.-----

2. A jelenlévő képviselők kijelentik, hogy a hivatkozott szerződést meg kívánják hosszabbítani. -----

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a hivatkozott szerződés 5. pontja az alábbiak szerint módosul: -----

„5. A szerződő felek képviselői megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés alapján a bérleti jogviszony 2011. (kettőezer-tizenegyedik) év november hónap 01. (első) napján kezdődik és határozott ideig **2019. (kettőezer-tizenkilencedik) év december hónap 31. (harmincegyedik) napjáig tart**, melyet a felek közös megegyezéssel meghosszabbíthatnak.” -----

3. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a szerződés további pontjait módosítani nem kívánják, így a jelen szerződés módosítással nem érintett pontok változatlan tartalommal továbbra is érvényben maradnak.-----

4. A szerződő felek képviselői elismerik és tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés megszegése, nem teljesítése, vagy nem szerződésszerű teljesítése esetén, kérhetik a jelen okirat záradékolását. A záradékolás alapján közvetlen bírósági végrehajtásnak van helye. A közvetlen bírósági végrehajtás kiterjed a ki nem fizetett bérleti díj, illetve annak járulékainak behajtására, valamint a bérleti szerződés tárgyát képező ingatlan végrehajtó által történő kiürítésére.-----

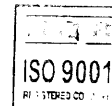
5. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen közjegyzői okirat költségei a bérletet terhelik.-----

Hiteles kiadmány a szerződő felek részére tetszés szerinti számban adható ki.---

Én, alulírott közjegyző-helyettes ezt az okiratot elkészítettem, a szerződő felek képviselői előtt felolvastam, tartalmát - különös tekintettel a közvetlen bírósági végrehajtás lehetőségére - megmagyaráztam, mire a szerződő felek képviselői a jelen okiratban foglaltakat az általuk képviselt cég és intézmény nyilatkozatával mindenben egyezőnek jelentették ki, és előttem saját kezűleg aláírták.-----

Kelt Budapesten, 2012. (kettőezer-tizenkettedik) év június hónap 26. (huszonhatodik) napján.-----

16T" 2011. 10. 05.



Ügyintéző: Holop Edina
Tárgy: értesítés
Ikt: 3332/629/2011.

TRAFFIK-LUK Kft.
részére
B u d a p e s t
Bartók Béla út 86.
1115

Tisztelt Kérelmező!

Részvénytársaságunkhoz címzett kérelmére, melyben a XIV. kerület Szobránc u. 20. szám alatti 274 m² üzlet- és 94 m² raktárhelyiség bérleti jogának átvételét kezdeményezte a Kiss-Kartell Kft-től, szíves tájékoztatásul közlöm, hogy a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága **304/2011.(IX.19.) sz.** határozatában kérését jóváhagyta, a helyiség bérlojkeként a **TRAFFIK-LUK Kft-t** jelölte meg 2014. szeptember 30-ig tartó határozott időtartamra.

A fizetendő bérleti díj: **590.988.-Ft/hó**

A bérleti díjon felül a közüzemi díjakat (víz, gáz, elektromos és szemétszállítási díj), a szolgáltatókkal kötött szerződések alapján a szolgáltató felé kell a Bérlónek megfizetni.

A többszörösen módosított 18/2005. (V.02.) önkormányzati rendelet alapján a fizetendő **óvadék** 3 havi bérleti díjnak megfelelő összeg, mely jelen esetben: **1.772.964. -Ft**, azaz egymillió-hétszázhetvenkétezer-kilencszázhatvannégy forint.
Az óvadékot a házi pénztárba kell a szerződés aláírását megelőzően befizetni.

Szíveskedjen levelünk kézhezvételétől számított 5 napon belül nyilatkozni, hogy jelen feltételek mellett igényt tart-e a helyiségre.

Amennyiben közölt határidőn belül nem érkezik visszajelzés az Ön részéről, úgy bérbevételi szándékát tárgytalannak tekintjük.

Kérem fentiek szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2011. október 04.

Tisztelettel

Zuglói Önkormányzat
Ingatlanvagyonkezelési és -értékesítési társaság

Tóth Csaba
Ingatlanvagyonkezelési és -értékesítési társaság vezetője

Szobor 20.

TÉRTIVEVÉNY

Cm

Feladó

Felvívó postai szolgáltató hely.

1577 Zugló 1.

701 OKI 05.

Küldeményazonosító.

RL 1577 016 766 554 2

A címzett neve, címe:

TRAFIK-LUK Kft
Budapest
Berkely Btla ut 85.

Az irat száma 33321629/2011
fajtája Előzetes
mellékletei:

Távollét esetén otthagyzandó értesítés: A/

A kézbesítésre vonatkozó tájékoztatások Kézbesítési akadály esetén az alábbi pontokban felsorolt, megfelelő változat kitöltésével (kelt, aláírás) kell a feladót tájékoztatni. Ha egyik szövegrész sem felel meg, akkor a hetedik pontot kell használni.

- 1 A jogosult átvételt nem találom a címhelyen, az A/ jelű értesítést otthagyztam 20 év hó nap
- 2 A kézbesítést újból megkísérlem. A jogosult átvételt nem volt a címhelyen. 20 év hó nap
- 3 Az A/ jelű értesítést a postafiókba helyeztem. 20 év hó nap
- 4 A jogosult átvételt az iratot a postai szolgáltató helyen nem vette át, a második A/ jelű értesítést a postafiókba helyeztem 20 év hó nap
- 5 A címzett
☐ illetve meghatalmazottja, éspedig az átvételt megtagadta. ☐ a küldeményt nem kereste
☐ elköltözött. Utánküldési címe
☐ bejelentés szerinti meghalt - ismeretlen helyre költözött 20 év hó nap
- 6 A közvetett kézbesítő az értesítő átvételét megtagadta. 20 év hó nap
- 7 20 év hó nap

Kézbesítő postai szolgáltatóhely:

Küldemény feljegyzés:

(Ha az iratot nem a címzett veszi át, az átvételi jogosultság jogcímet pontosan kell feltüntetni.)
A kézbesítő aláírása és kódja:

Az átvételi ideje: 2011. év 10. hó 08. nap
Az átvételi neve és aláírása:

TÉRTIVEVÉNY

Magyar Posta

Visszaküldési cím:

a Budapest-Főváros XIV. kerület Zuglói önkormányzat, mint bérbeadó
képviselésében: doktor Ferdinandy István alpolgármester sk.-TRAFFIK-LUK
Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság, mint bérleti jogot
átvevő bérelő Bertók-Varga György ügyvezető sk.- P.H.-dr.Láday Réka
közjegyző-helyettes sk.- Ellenjegyezte: dr. Kamrás Györgyné közjegyző sk.-----

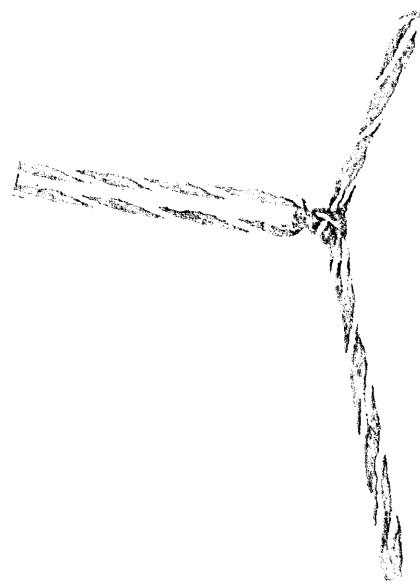
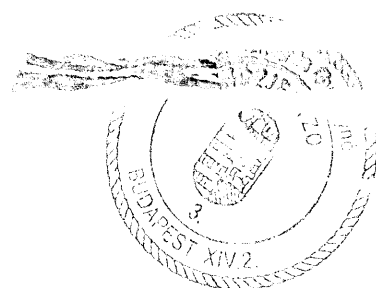
11043/Ü/460/2012.

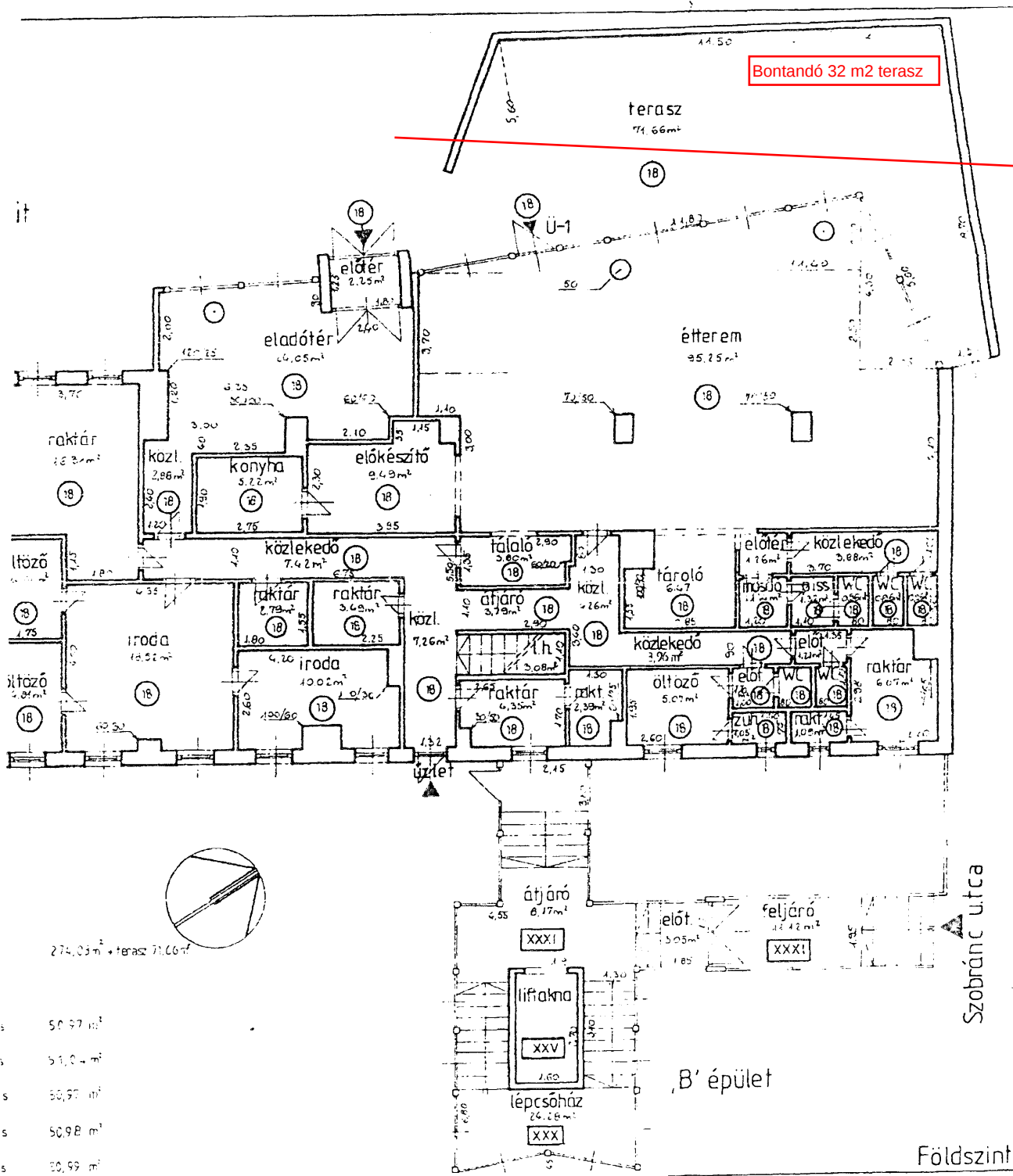
Tanúsítom, hogy ez a szerződő felek részére kiállított hiteles kiadmány az
okirattáramban lévő, a fenti ügyszám alatt közjegyzői okiratba foglalt bérleti
szerződést módosító szerződéssel mindenben megegyezik.-----

Kelt Budapesten, 2012. (kettőezer-tizenkettedik) év június hónap 26. (huszon-
hatodik) napján-----


dr. Láday Réka
közjegyző-helyettes

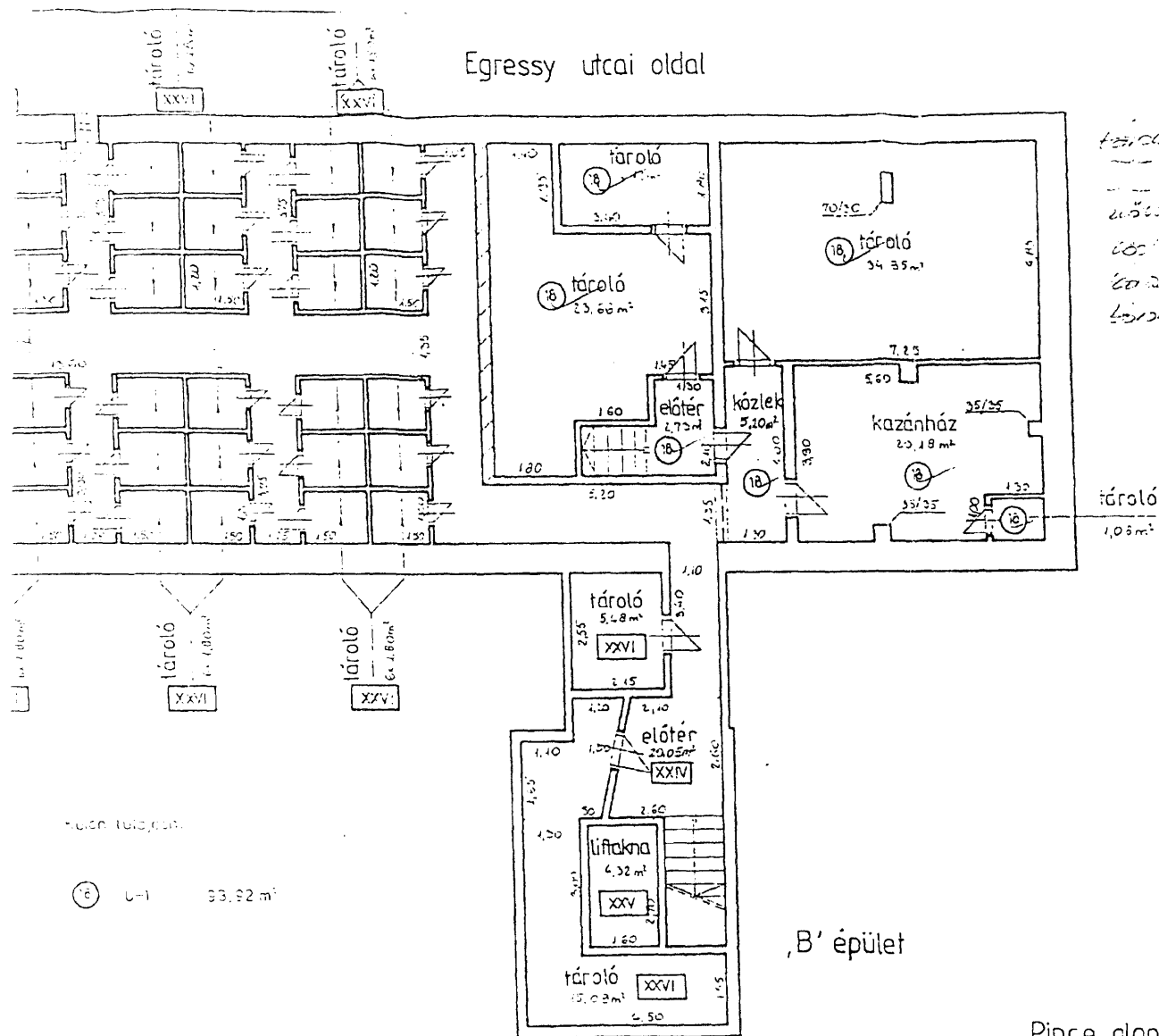






- s 50,97 m²
- s 51,04 m²
- s 50,97 m²
- s 50,98 m²
- s 50,99 m²
- s 50,99 m²

Földszint alaprajza		
Társasház alapító okirat műszaki terve 8.		
Budapest, XIV. ker. Szobránc utca 18-22 szám		
hrsz.: 32 521		tul. lapszám: 6621
Készítette:	Felmérte	1995 01
CENZUS Kft.	NA-HO Bt.	M=1:100

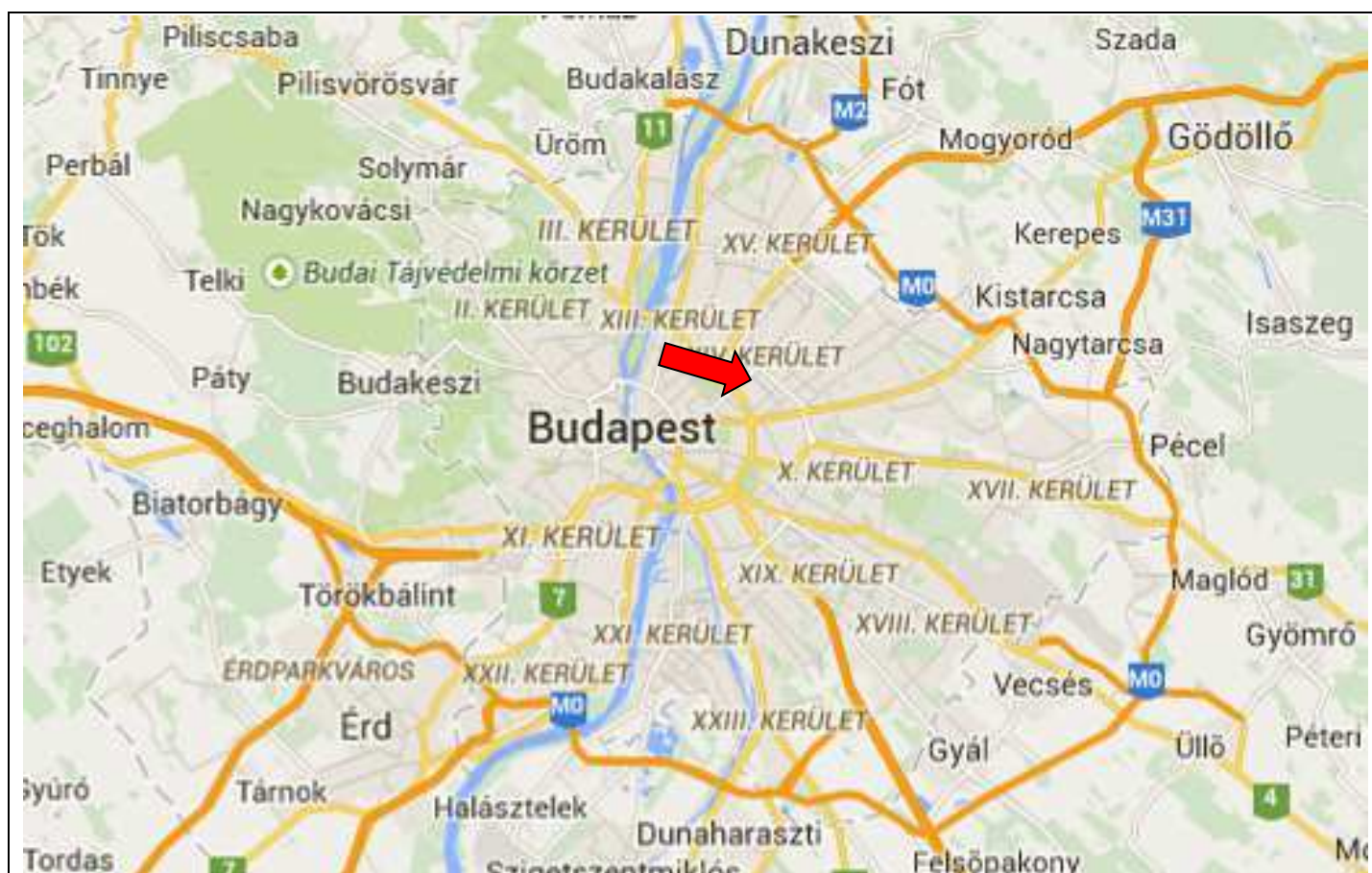


Pince alaprajza

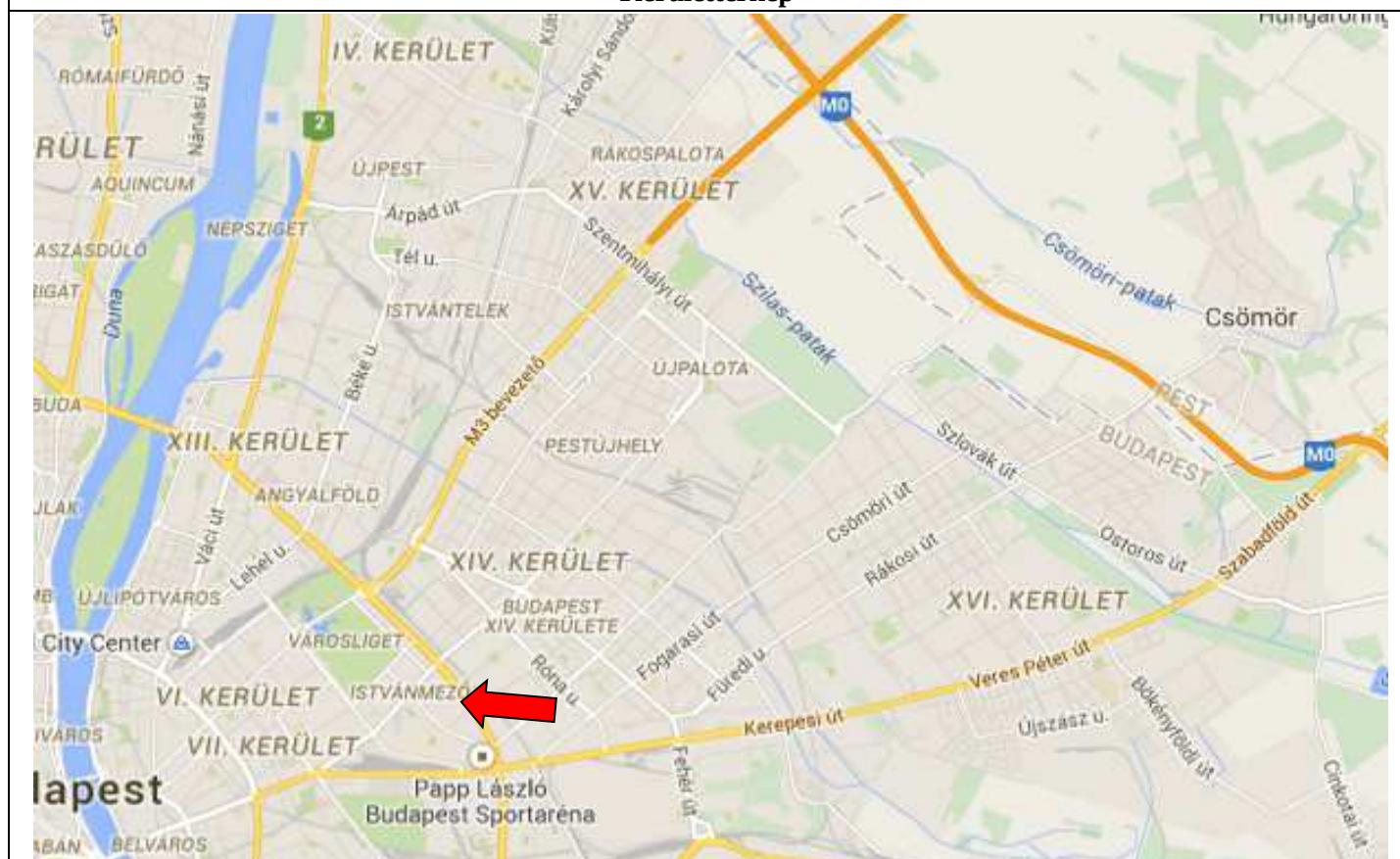
Társasház alapító okirat műszaki terve	7.
Budapest, XIV. ker. Szobránc utca 18-22. szám	hrsz.: 32521
tul. lapszám: 6621	
Készítette:	Felmérte:
CENZUS Kft.	NA-HO Bt.
	1995. 01.
	M = 1:100

Ingatlan címe:	1143 Budapest XIV. ker. Szobránc u. 18-22. lh:B ajtó:1
Hrsz.:	32521/0/B/1

Budapest térkép

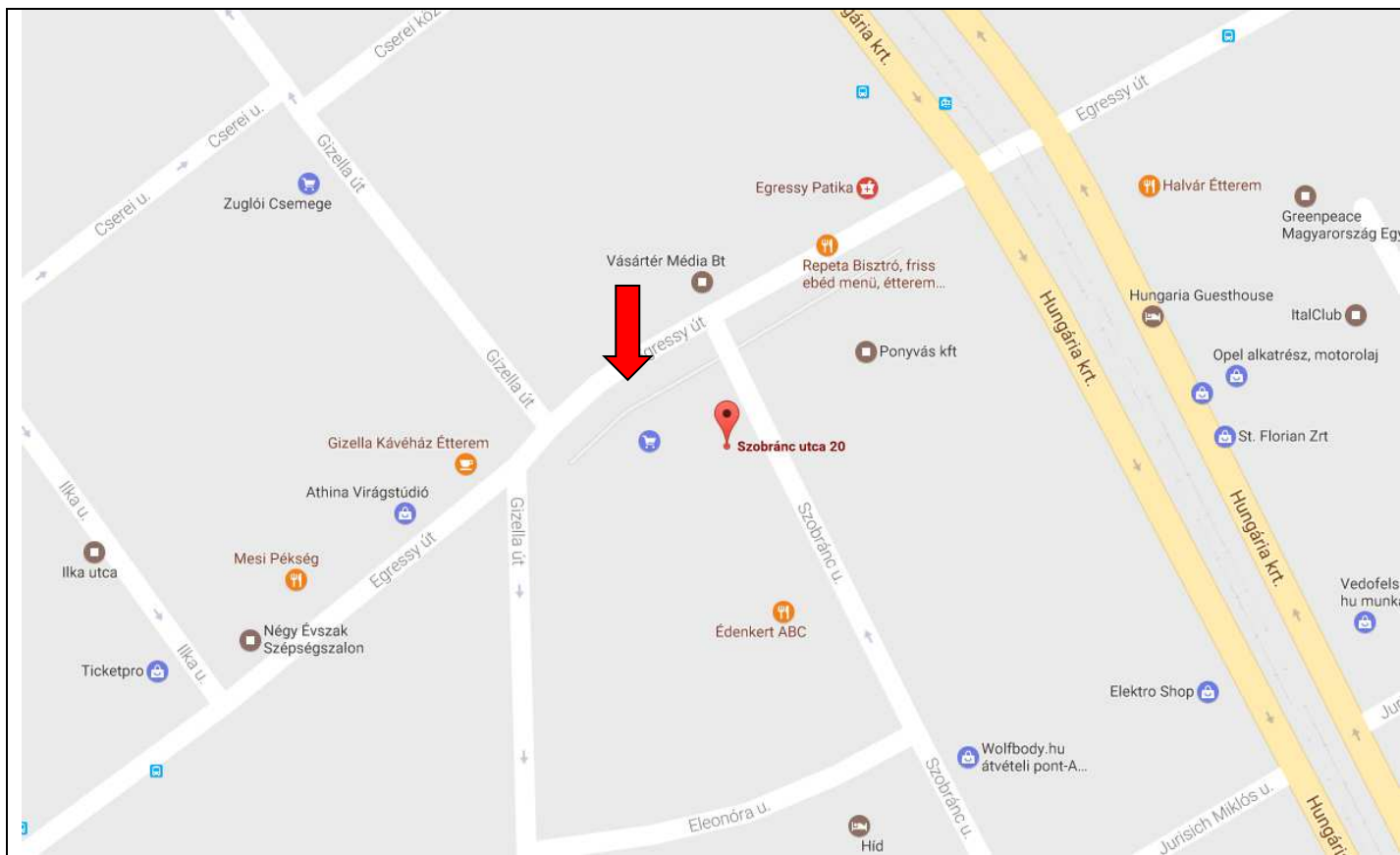


Kerülettérkép



Ingatlan címe:	1143 Budapest XIV. ker. Szobránc u. 18-22. lh:B ajtó:1
Hrsz.:	32521/0/B/1

Térképrészlet



Műholdkép



1143 Budapest XIV. ker. Szobránc u. 18-22. lh:B ajtó:1., hrsz: 32521/0/B/1



utcakép Egressy út



utcakép Szobránc u.



homlokzat



homlokzat , bontandó beépített terasz

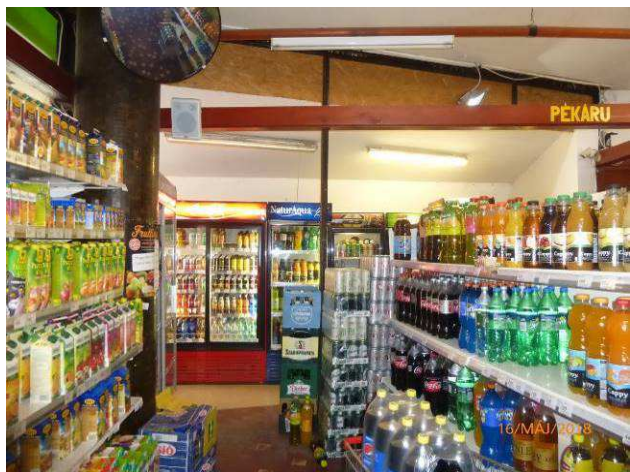


homlokzat, bontandó beépített terasz

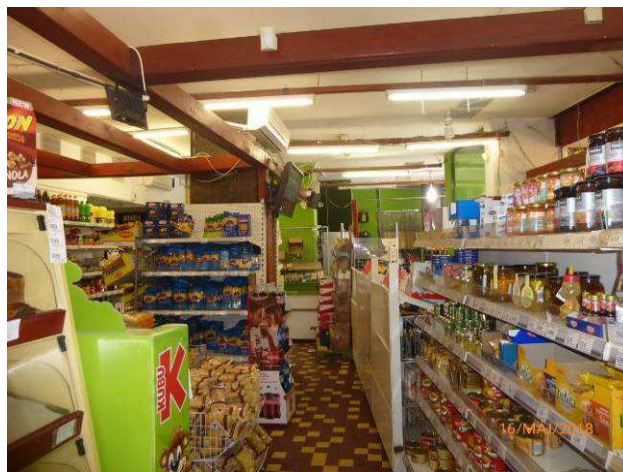


üzlet bejárata

1143 Budapest XIV. ker. Szobránc u. 18-22. lh:B ajtó:1., hrsz: 32521/0/B/1



üzlettér



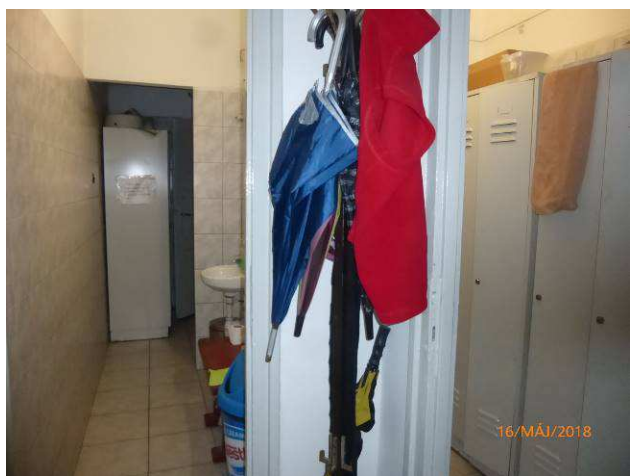
üzlettér



üzlettér



üzlettér



szociális blokk



WC

1143 Budapest XIV. ker. Szobránc u. 18-22. lh:B ajtó:1., hrsz: 32521/0/B/1



iroda



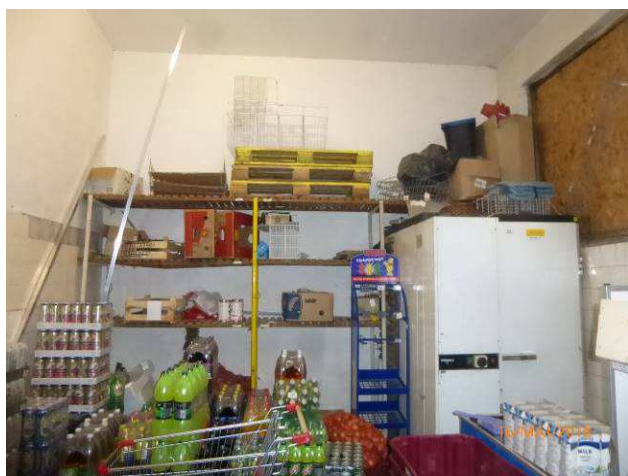
iroda



iroda



raktár



raktár



raktár

1143 Budapest XIV. ker. Szobránc u. 18-22. lh:B ajtó:1., hrsz: 32521/0/B/1



raktár



raktár



közlekedő



lépcső



pince



pince

1143 Budapest XIV. ker. Szobránc u. 18-22. lh:B ajtó:1., hrsz: 32521/0/B/1



pince



pince



leszerelt gázóra helye



vízóra



homlokzat, bontandó beépített terasz



üzlettér