

57. meg 1.

Budapest XVIII. ker. Sina Simon sétány 2. fszt. 134. sz.  
alatti üzlethelyiség forgalmi értékbecslése

Helyrajzi szám: 150228/67/A/134



Megbízó: Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
1184 Budapest XVIII. ker. Üllői út 400.

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Budapest, 2017. április 27.

Az ingatlan értékbecslés a keletkezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Sina Simon sétány 2. fszt. 134.
2. **Az ingatlan tulajdoni jellege:** Önkormányzati tulajdon  
A 2015.12.09-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:  
Az ingatlan megnevezése: Üzlethelyiség  
Alapterülete: 40 m<sup>2</sup>  
Helyrajzi szám: 150228/67/A/134  
Eszmei hányad: 50/10000  
Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1  
Széljegy: A tulajdoni lap széljegy feljegyzést nem tartalmaz.  
Teher: A tulajdoni lap III. része teher bejegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
Bp. XVIII., Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**  
Természetben Budapest XVIII. kerületben, a Gloriett lakótelepen elhelyezkedő, a Budapest XVIII. ker. Önkormányzat tulajdonát képező földszinti, 40 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség.
5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**
  - Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékbecslés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
  - A terület hozam alapú értékének meghatározása, piaci alapú bérleti díj megállapítására vonatkozó értékbecslés.

6. **Beépített alapterületek:**

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Közösségi tér	Kerámia lap	Jó	Festés	Jó
Háttér helyiség	Kerámia lap	Jó	Festés	Jó
Raktár	Kerámia lap	Jó	Festés	Jó
Mosogató	Kerámia lap	Jó	Festés + csempe	Jó + jó
Zuhanyzó	Kerámia lap	Jó	Festés + csempe	Közepes + közepes
WC	Kerámia lap	Jó	Festés + csempe	Jó + közepes
Összes alapterület:	40 m <sup>2</sup>			

7. **Az ingatlan jellemzése:**

- Közműellátottság: közüzemi víz (csak hidegvíz van)  
közüzemi szennyvízelvezetés  
közüzemi elektromos energia ellátás
- Az üzlet fűtésének módja:

*Fűtés:* központi fűtés, gázkazánról történik (az üzlethelyiség az épület fűtésrendszerére rá van kötve)

- Az épület alapozása: feltárás nem történt, valószínű vasbeton rácsalap.
- Az épület építési módja: A földszint monolit szerkezetű zsaluzott vasbeton. Erre kerültek a házgyári panel technológiás szerelt szerkezetű, külső térelhatároló hőszigetelt és belső térelválasztó vasbeton elemek. Az épület külső hőszigetelését a közelmúltban elvégezték.
- Az épület életkora: 26 év
- Tetőszerkezet: fából készült kontyolt nyeregtető, Bramac cserépfedéssel.
- Az épület általános állapota: korának megfelelő, jó állapotú.

#### **8. Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjához közel, a Gloriett lakótelep szélén helyezkedik el.

#### **9. Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan műúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése: 36-os és a 194-es, autóbuszok a Méta úton illetve a Goroszló utcában közlekednek. A lakótelep belső úthálózata díszburkolattal ellátott, a gépkocsi parkolóktól fémoszlopokkal elválasztott sétáló utcának alakították ki. Az üzlethelyiség gépkocsival közvetlenül nem közelíthető meg.

#### **10. Általános értékcsökkentő tényezők:**

- Az ingatlan üzleti tevékenység végzése szempontjából kedvezőtlen területen helyezkedik el, mivel a lakosság túlnyomó része a nappali órákban csak elenyésző számban tartózkodik otthon. A lakótelep, mint egy sziget került kialakításra, ezért az átmenő forgalma jelentéktelen, ami szintén kedvezőtlen az üzleti tevékenységeknek.
- Az ingatlan megközelíthetősége nem kielégítő.
- Az üzlethelyiség légterében gépészeti vezetékek és szerelvények húzódnak. Az álmennyezettel takart rész leázott, cseréje szorul.
- Az üzlethelyiség a gyalogos forgalomtól félreeső területen helyezkedik el.
- Az üzlethez tartozó vendégparkoló nem került kialakításra.

#### **11. Általános értéknövelő tényezők:**

- Az ingatlan a település központjához közel fekszik.
- A helyiség mérete irodai munkavégzéshez, üzleti tevékenység végzéséhez megfelelő, mellékkelhelyiséggel rendelkezik.
- Az ingatlan közműellátása kielégítő.

#### **12. Az ingatlan forgalmi értékbecslése:**

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m<sup>2</sup>-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő, ill. csökkentő tényező külön szerepelnek. Az ingatlan piaci értékének számításánál figyelembevételre került az építmény szerkezeti kialakítása, az ingatlan adatai, területi elhelyezkedése, megközelíthetőségi lehetősége, műszaki állapota stb.



**13. A vagyonértékelés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke:**  
6.400.000 Ft, azaz Hétmillió-kettőszáznyolcvanezer forint

**Megjegyzés:** A fenti forgalmi érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.

#### **14. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései: 1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése. 2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként. 3. A tőkésítési kamatláb meghatározása. 4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenérték meghatározása.

A költség-alapú megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. Az ingatlanok többsége nemcsak létrehozható, vagy a piacon értékesíthető, hanem bérbe is adható. Számos ingatlantípus van, amit eleve bérleti hasznosításra terveznek, ilyenek például az irodaházak, hotelek, bérházak, parkolóházak, uszodák. Elsősorban az ilyen típusú ingatlanoknál alkalmazható a hozamszámításon alapuló értékelési módszer. A bérleti díj értékmérőként alkalmazható. Ez esetben azt vizsgáljuk, hogy a vagyontárgy képes-e a befektetett tőkére vonatkozóan elvárt megtérülést biztosítani. Az ingatlanok bérbe adása akkor tekinthető megfelelőnek, ha 8-12 év a megtérülési idő.

A területben a hasonló helyen (lakótelepi környezet) bérbe adott ingatlanok bérleti díja: ~ 13.000 – 15.000 Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA + rezsi.

**Az ingatlan hozamszámításon alapuló értéke:**  
6.000.000 Ft, azaz Hatmillió forint.

**A fenti érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.**

**Megjegyzés:**

- Lakótelepen elhelyezkedő ingatlanok bérbeadásánál nettó 13.000 – 15.000 Ft/m<sup>2</sup>/év bérleti díj az elvárható. Esetünkben az ingatlan épületen belüli elhelyezkedése, alaprajzi kialakítása miatt 15.000 Ft/m<sup>2</sup>/év bérleti díj a reálisan elvárható.
- Az ingatlan hozamszámításon alapuló értékének megállapítása 15.000 Ft/m<sup>2</sup>/év nettó bérleti díj és 10 éves megtérülési idő figyelembe vételével történt.
- A nettó 6.400.000 Ft forgalmi értéket, valamint a nettó 15.000 Ft/m<sup>2</sup>/év bérleti díjat figyelembe véve a megtérülési idő 10,67 év.

A javasolt bérleti díj:

50.000 Ft/hó, azaz Hatvanötezer forint/hó.

A fenti érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.

15. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

16. A forgalmi érték becsülésének érvényessége a kelezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2017. április 27.

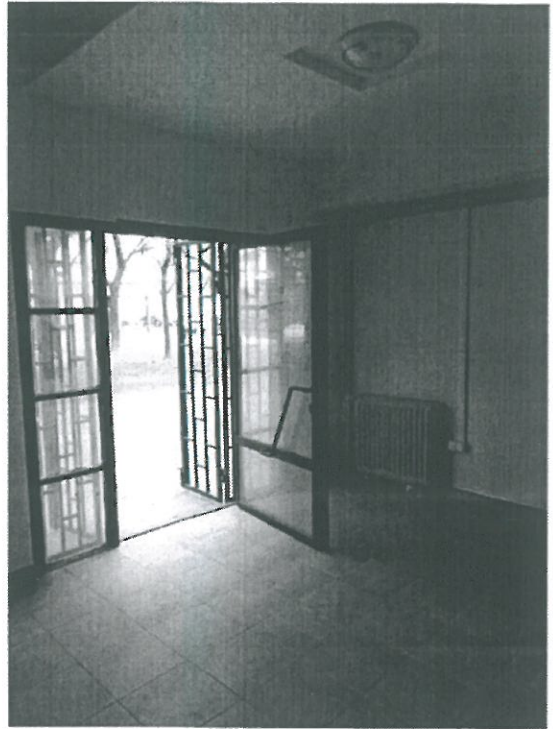
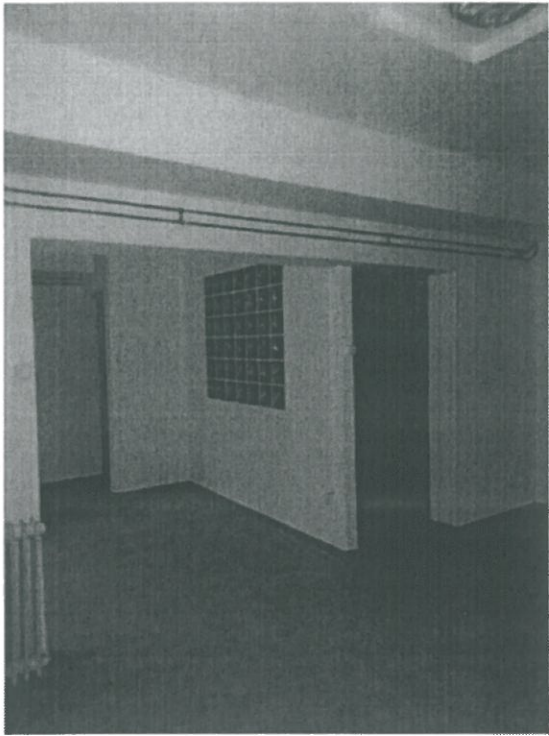


.....  
Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)  
Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.  
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Városgazda XVIII. kerület  
Nonprofit Zrt.  
Elidegenítés  
1181 Budapest, Baross u. 7.  
Tel: 290-3165  
13.



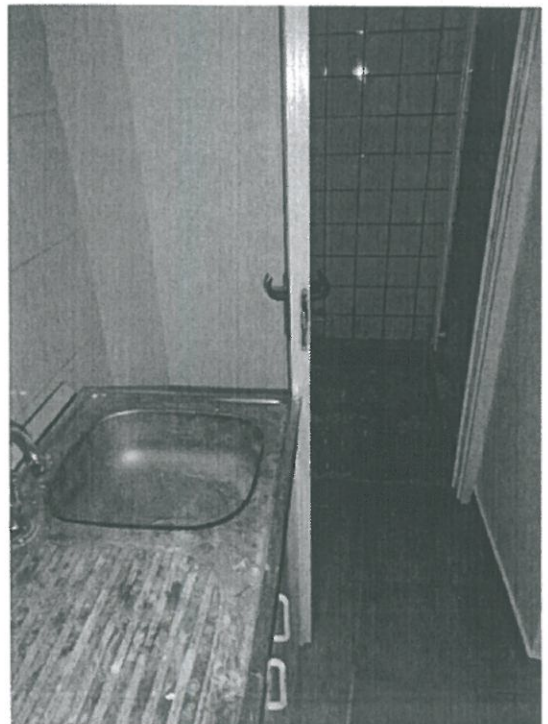
.....  
Székely Tamás (okl. ép. mérnök)  
oklevélszám: 5246/92, 184/1988.  
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



Közösségi tér



WC



Mosogató, háttérben a zuhanyzó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 8000004/527675/2015  
2015. 12. 09

BUDAPEST XVIII. KER.

Belterület 150228/67/A/134 helyrajzi szám

1186 BUDAPEST XVIII. KER. Sina Simon sétány 2. földszint. "Felülvizsgálat alatt"  
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	40	0 0	50/10000	önkormányzat
B= jegyző határozat: 95486/1/1997/1997.05.08				

1. bejegyző határozat: 95486/1/1997/97.06.09  
Társasház

2. bejegyző határozat: 95486/1/1997/97.06.09  
az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 95486/1997.V.8 /  
jogcím: eredeti felvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: XVIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1184 BUDAPEST XVIII. KER. Ul16i út 400.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

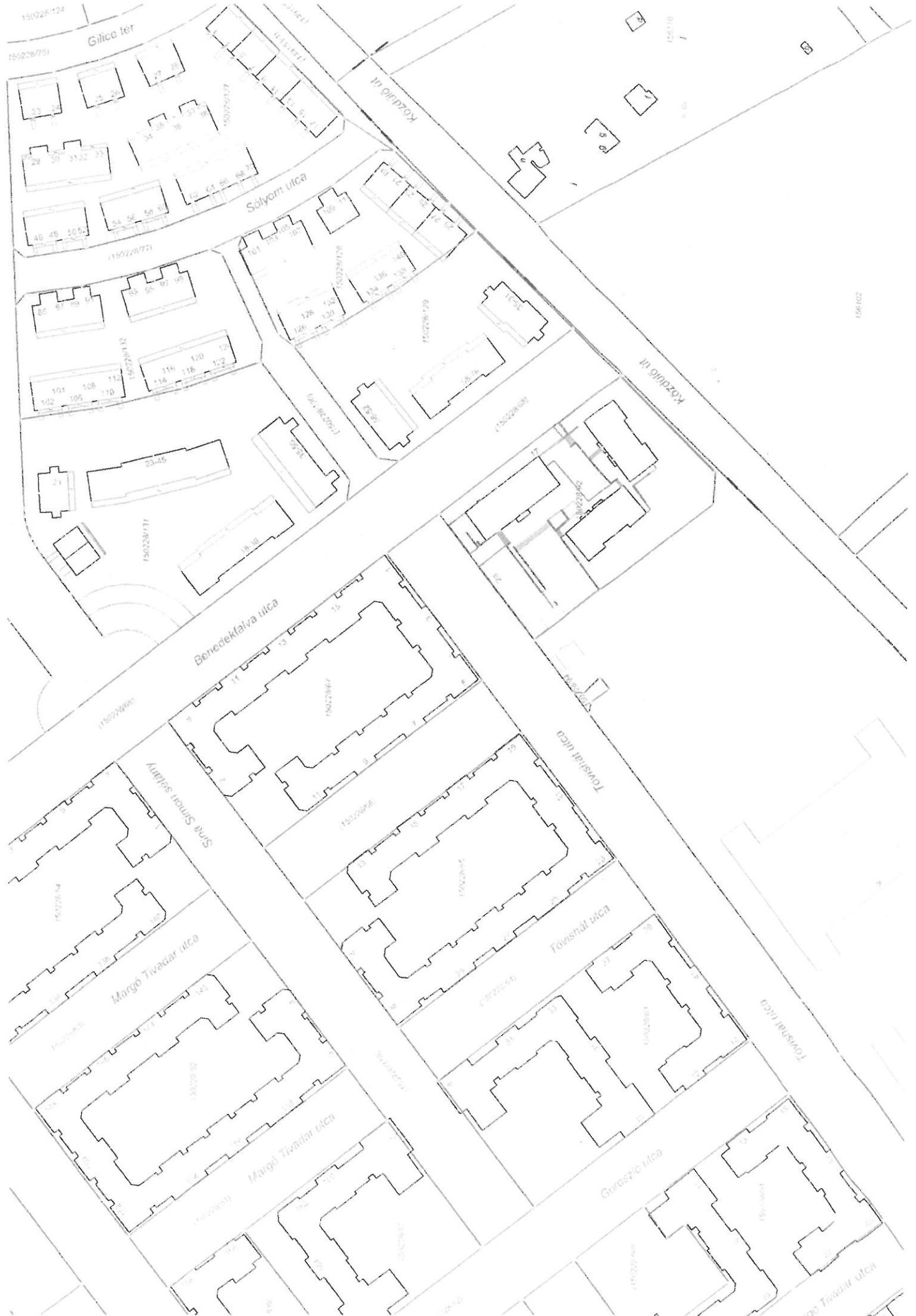
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik







## KÜLÖN TULAJDON

131	fsz.	Üzlethelyiség: 20,13 m <sup>2</sup>
132	fsz.	Üzlethelyiség: 13,58 m <sup>2</sup>
133	fsz.	Üzlethelyiség: 13,58 m <sup>2</sup>
134	fsz.	Üzlethelyiség: 40,35 m <sup>2</sup>

## KÖZÖS TULAJDON

XV.	fsz.	Előcsarnok: 18,59 m <sup>2</sup>
XVI.	fsz.	Lépcsóház: 16,32 m <sup>2</sup>
XVII.	fsz.	Közlekedő: 11,19 m <sup>2</sup>
XVIII.	fsz.	Szeméttároló: 4,92 m <sup>2</sup>
XIX.	fsz.	Kerékpártár.: 7,16 m <sup>2</sup>
XX.	fsz.	Tároló: 43,88 m <sup>2</sup>

## DOKUMENTÁCIÓ TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRATHOZ

Budapest, XVIII. ker.  
Sina Simon sétány 2.  
földszint alaprajz

HRSZ: 150228/67

M 1 : 100

