

Budapest XVIII. ker., Üllői út 517. szám (hrsz: 149920)
alatti irodahelyiség forgalmi értékbecslése



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

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

Budapest, 2018. július 11.

Az ingatlan értékbecslés a kelezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Üllői út 517.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 20184.07.10-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Az ingatlan megnevezése: kivett épület, udvar
 - Helyrajzi szám: 149920
 - Területe: 1406 m²
 - Tulajdoni hányad: 1/1
 - Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
 - Teher: A tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
 - Széljegy: A tulajdoni lap széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest, Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**

Természetben Budapest XVIII., Üllői út 517. szám alatt fekvő, a Budapest XVIII. ker. Önkormányzat tulajdonát képező földszinti, 24 m² alapterületű, a korábban az MDF használatában lévő (a csatolt alaprajzon megjelölt) irodarész forgalmi értékbecslése.
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:**

Az értékbecslés tárgya egy, a múlt század első felében épült épület földszintjén kialakított, udvari bejárattal rendelkező 24,48 m²-es iroda.

Helyiségek, és burkolataik:

Az épületrészbe nem tudtunk bejutni, az értékbecslés tárgyát képező helyiséghez tartozik más szervezettel közös használatban egy 7,29 m²-es közlekedő, egy 3,46 m²-es WC mosdóval, egy 1,08 m²-es raktár, valamint egy 7,66 m²-es iroda. A helyiségeket a közelmúltban felújították.
7. **A lakóingatlan jellemzése:**

Közműellátottság:

 - Közmű ellátottság: Közüzemi vízellátás
Közüzemi elektromos energia ellátás
Közüzemi gázellátás
Közüzemi szennyvízelvezetés
 - Az iroda fűtésének és meleg víz ellátásának módja:

- fűtés: központi (gáz cirkó)
- meleg vízellátás: valószínűleg fali átfolyós vízmelegítő

Tartószerkezeteinek anyaga:

Az épület építési módja: hagyományos.

- Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg kő vagy téglalap.
- Falazat: A teherhordó és a külső térelhatároló falak égetett agyagtéglából épültek, melyek kívülről kőporos vakolatot kaptak.
- Födémszerkezetének anyaga: Feltárás nem történt, az épület korát tekintve a zárófödém valószínűleg borított gerendás, vagy csapos gerendás fafödém.
- Tetőszerkezet: Az épület tetőszerkezete az utcafronton faanyagú nyeregterő agyagcserép fedéssel, az udvari részen félnyereg tető zsindeley illetve hullámpala fedéssel.

8. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Pestszentlőrinc központjában, forgalmas főútvonalak mentén helyezkedik el.

9. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan műúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése jó (a 217-es, 217E jelzésű autóbuszok a Szarvascsárda téren, a 182-es, 183-as, 184-es, 198-as, 282E, 284E, 93-as, 93A jelű autóbuszok a Haladás úton, az 50-es villamosok az Üllői úton közlekednek, melyek közvetlen csatlakozást biztosítanak az M3-as jelű METRO állomásaival.

10. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Pestlőrinc központjában, családi házas övezet szélén, forgalmas főútvonal mentén helyezkedik el.

11. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az iroda egy osztatlan közös tulajdon részét képezi, esetleges értékesítés előtt az ingatlan társasházzá történő alapítása javasolt.
- Az irodához nem tartozik kizárólagos használatú WC, a közös használatú helyiségek energia fogyasztása nincs leválasztva.

12. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan megközelíthetősége, infrastrukturális ellátása jó.
- Az épületet a közelmúltban kívül, belül felújították.
- Az irodarész fűtését külön cirkó biztosítja, az elektromos áram fogyasztását külön villanyóra méri.
- Az iroda a városrész központjában helyezkedik el.
- Parkolási lehetőség az udvarban biztosított.
- Az Üllői út mentén forgalmas, üzleti tevékenységre alkalmas területen helyezkedik el.

13. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan értékei:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m²-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.

Összehasonlító adatok üzlethelyiséghez, irodához:

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Miklóstelep, Üllői út	Nincs adat	Szarvascsárda térnél 2 szintes, utcai bejáratos, sok kisebb helyiségből álló, jelenleg fodrásatként és üzletként működő üzlethelyiség zárt parkolóval.	400	170000
Miklóstelep, Üllői út	Nincs adat	Belső kétszintes (alul 40 m ² , felül 40 m ²) utcai bejáratos üzlethelyiség.	80	218800
Bókaytelep, Baross utca	Jó	Városközpontban 3, utcára nyíló üzletből álló szolgáltatóház A szolgáltatóházban 2db 8 m ² -es kis üzlethelyiség és egy 80 m ² -es kétszintes vendéglátó egység beépített bútorokkal.	96	343800
Bókaytelep	Újszerű	Szarvascsárda térnél 10 éve épült, 6 lakásos társasház emeletén gázcirkós, klimatizált iroda udvari parkolóval.	67	371300
Miklóstelep, Thököly út	Szerkezetkész	Új építésű társasház földszintjén 3 utcafronti, egy oldalsó és egy hátsó bejáratral rendelkező osztható, önálló albetéten lévő ingatlan.	175	239400
Bókaytelep	Jó	1994-ben épült 3 szintes (szintenként 100 m ²), üzletként funkcionáló, riasztóval ellátott épület 939 m ² -es telken. Térkövezett udvarra több gk. beállási lehetőség	300	266700
Miklóstelep	Újszerű	Lőrinci piac közelében 2016-ban épült téglapépületben 40, 47 és 35 m ² -es üzlethelyiségek	122	300000
Bókaytelep	Jó	1990-es években épült 22 m ² -es üzlethelyiség 18 m ² -es pincével, hűtő-fűtő klímával.	22	268200
Br. átlagos m ² ár:				272.300 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. június, július hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárat ~10 %-kal csökkentettük, tekintettel az iroda elhelyezkedésére és méretére is.

Az ingatlan forgalmi értéke összesen:

$24 \text{ m}^2 \times 193.000 \text{ Ft/m}^2 = 4.632.000 \text{ Ft}$, azaz

Négymillió-hatszázharminckettőezer forint

A fenti 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 kerületben a hasonló helyen (városrész központja, Üllői út) bérbe adott ingatlanok bérleti díja: ~ 20.000 – 25.000 Ft/m²/év + ÁFA + rezsi.

Az ingatlan hozamszámításon alapuló értéke:

4.800.000 Ft, azaz Négymillió-nyolcszázezer forint.

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

Megjegyzés:

- Városközponti területen elhelyezkedő ingatlanok bérbeadásánál 20.000 – 25.000 Ft/m²/év bérleti díj az elvárható. Esetünkben az ingatlan településen és épületen belüli elhelyezkedése, alaprajzi kialakítása miatt 20.000 Ft/m²/év bérleti díj a reálisan elvárható.
- Az ingatlan hozamszámításon alapuló értékének megállapítása 20.000 Ft/m²/év nettó bérleti díj és 10 éves megtérülési idő figyelembe vételével történt.

- A nettó 4.632.000 Ft forgalmi értéket, valamint a nettó 20.000 Ft/m²/év bérleti díjat figyelembe véve a megtérülési idő 9,65 év.



**A javasolt bérleti díj:
40.000 Ft/hó, azaz Negyvenezer 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 becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2018. július 11.

	Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. Elidegenítés 1184 Budapest, Baross u. 7. Tel: 290-3165 13.	
Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök) Oklevélszám: 4583/92; 116/1986. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.		Székely Tamás (okl. ép. mérnök) oklevélszám: 5246/92, 184/1988. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



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 - Szenfle másolat

Megrendelés szám: 8000004/325544/2018

2018.07.10

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 149920 helyrajzi szám

1182 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 517. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. alapítvány adatok	
			kat.jöv ha m2	k.Fill
- Kivett épület, udvar	0	1406	0,00	

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 205541/1996/1996.11.25

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP 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

