

ingyitel
2017. márc. 07.
Tud.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET,
KLAUZÁL UTCA 13.

(34417/0/A/1 ÉS A/2 HELYRAJZI SZÁM)
ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ FÖLDSZINTI
VENDÉGLÁTÓHELYISÉG
PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK
MEGHATÁROZÁSÁRÓL



MEGBÍZÓ:

ERZSÉBETVÁROSI ÖNKORMÁNYZATI
VAGYONKEZELŐ NONPROFIT ZRT.
1071 Budapest VII. kerület, Damjanich utca 12. szám

KÉSZÍTETTE:

SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT.
1039 Budapest III. kerület, Széchenyi utca 4. szám
telefon: +36-1-250-90-15, fax: +36-1-240-35-92,
mobil: +36-30-941-63-82, e-mail: satori@satori.hu

Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő

Muszely Péter
okl. építőmérnök
Budapest, 2017. március 02.
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő
Ing. névj.: 05440/2007
Ig. szak. nyilv.: 010622

Sátori Sándor
okl. szerkezetépítő- és gazdaságimémők
okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő
okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUEIM

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT
009292 nyilvántartási szám
ESSEC 1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés;
építésgépesítés; építéstechnológia;
épületfizika; épületszerkezet; ingatlan-értékelés;
tartószerkezet (statika) szakterületeken



Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.

a Satori® és Társa Mérnöki Iroda KFT az IRM/IKSZFO/1742/2010. határozattal: 009292 nyilvántartási számon bejegyzett

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés; építésgépesítés; építéstechnológia;
épületfizika; épületszerkezet; ingatlan-értékelés; tartószerkezet (statika) szakterületeken
(<https://szakertok.kim.gov.hu/Szakertok>)

TARTALOMJEGYZÉK

CÍMOLDAL	1
TARTALOMJEGYZÉK	2
NYILATKOZAT	3
1. / A MEGBÍZÁS – A SZAKÉRTŐI FELADAT	5
2. / JOGSZABÁLYI HÁTTÉR	6
3. / AZ ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS ALAPELVEI	6
3.1./ FOGALMI MAGYARÁZATOK	6
3.2./ A PIACI-FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSÁNAK MÓDSZEREI	7
4. / AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE	9
5. / MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK	9
6. / AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN ISMERTETÉSE	10
6.1./ AZ INGATLAN KERÜLETEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE	10
6.2./ AZ INGATLAN KÖRNYEZETE	10
6.3./ AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT	12
6.4./ AZ ÉPÜLET KÖRNYEZETE	13
6.5./ AZ ÉPÜLET ÁLTALÁNOS ADATAI	13
6.6./ AZ ÉPÜLET SZERKEZETE	13
6.7./ KÖZMŰVEK, GÉPÉSZET	14
6.8./ AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ÁLLAPOTA	14
6.9./ AZ ALBETÉT BEMUTATÁSA	14
7. / AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	16
7.1./ EREDETI ÁLLAPOT – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER	16
7.2./ EREDETI ÁLLAPOT – HOZAMSZÁMÍTÁS	17
7.3./ MEGLÉVŐ ÁLLAPOT – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER	19
7.4./ MEGLÉVŐ ÁLLAPOT – HOZAMSZÁMÍTÁS	20
7.5./ AZ INGATLAN PIACI-FORGALMI ÉRTÉKE	21
8. / ÖSSZEFOGLALÁS	23

MELLÉKLETEK

1. SZÁMÚ MELLÉKLET: AZ INGATLAN TULAJDONI LAPJA
2. SZÁMÚ MELLÉKLET: TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT KIVONATA
3. SZÁMÚ MELLÉKLET: ALAPRAJZ
4. SZÁMÚ MELLÉKLET: A HELYSZÍNI SZEMLÉN KÉSZÜLT FÉNYKÉPFELVÉTELEK

NYILATKOZAT

Alulírott ingatlan értékbecslők kijelentjük, hogy a

Budapest VII. kerület, Klauzál utca 13.

(34417/0/A/1 és A/2 helyrajzi szám)

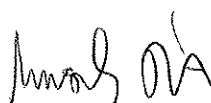
alatti utcai bejáratú földszinti vendéglátóhelyiség piaci-forgalmi értékének meghatározására vonatkozó ingatlan szakértői dokumentációt a Megbízó adatszolgáltatására építve, helyszíni szemrevételezéses vizsgálatok alapján, a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb szakmai tudásunk szerint készítettük el.

A feladat elvégzéséhez szükséges képességekkel, tapasztalatokkal, szakmai képzettséggel, szakértelemmel és jogosultsággal rendelkezünk. Az értékre vonatkozóan kifejtett megállapításaink nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

Az értékbecslés készítése során figyelembe vettük a hatályos jogszabályokban, valamint a megbízási szerződésben foglaltakat. A megbízás teljesítése során tudomásunkra jutott információkat, adatokat, üzleti vagy egyéb titkokat bizalmasan kezeljük, azokat nem hozzuk harmadik fél tudomására.

Kijelentjük továbbá, hogy jelen értékelési dokumentációt elfogulatlanul, külső körülményektől nem zavartatva készítettük el, az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekelttségünk nem áll fenn, díjazásunk nincs összefüggésben a megállapított értékkel.

Budapest, 2017. március 02.



Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő

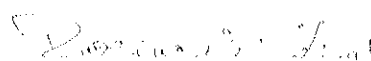
Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő
Ing. névj.: 05440/2007
Ig. szak. nyilv.: 010622



Satori Sándor
okl. szerkezetépítő- és gazdaságmérnök
okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő
okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT

009292 nyilvántartási számon
az IRM/KSZF/01/4/2010. határozattal engedélyezett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
belsőházak, barokk stílusú lakóházak, építészeti és építészeti
építészeti és építészeti
építészeti és építészeti
építészeti és építészeti



Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.



KÉSZÍTETTE:

SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT
009292 NYILVÁNTARTÁSI SZÁMON BEJEGYZETT IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

Az ingatlan címe	:	Budapest VII. ker., Klauzál utca 13.
Helyrajzi szám	:	34417/0/A/1 és A/2
Az ingatlan típusa	:	utcai bejáratú földszinti vendéglátóhelyiség
Alapterület	:	170 m ²
Eszmei hányad	:	626/10000
Albetét műszaki állapota	:	felújított (eredetileg: felújítandó)
Bérlő neve	:	Repülő Puli Kft.

Értékbecslés célja	:	piaci-forgalmi érték meghatározása
Helyszíni szemle időpontja	:	2017. február 27.
Az értékbecslés fordulónapja	:	2017. március 02.
Az értékbecslés érvényessége	:	6 hónap
Megállapított fajlagos érték	:	197 059,- Ft/m ² (eredeti állapot)
Megállapított fajlagos érték	:	310 588,- Ft/m ² (meglévő állapot)

Eredeti állapot: 33 500 000,- Ft,
azaz harminchárommillió-ötszázezer forint.

Meglévő állapot: 52 800 000,- Ft,
azaz ötvenkettőmillió-nyolcszázezer forint.

- A megállapított érték az ingatlan igény-, per- és tehermentes állapotára vonatkozik.
- A megállapított érték általános forgalmi adót (ÁFA) nem tartalmaz.
- Az A/1-es és A/2 albetétek össze lettek nyitva. Az A/2-es albetét jelenleg önállóan nem forgalomképes, az albetétek közös gépészeti rendszerrel rendelkeznek.

May 24

Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő
Ing. névj.: 05440/2007
Ig. szak. nyilv.: 010622

Assignment

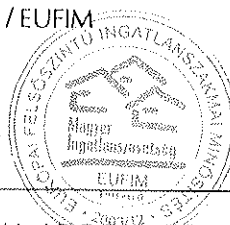
SÄMMAI FS TÁRSA MÉRNIÖKI HRODA KFT

009292 egyházi adósi számla
az IFM4832F011/022010. határozatban megjelölt
IGAZSÁGSÜGVI SZAKÉRTŐ
bontakozó, bontakozó, helyettesítő, építészeti, építészeti, építészeti,
építészeti, építészeti, építészeti, építészeti,
építészeti, építészeti, építészeti, építészeti,

✓ Dissected fish

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.



010622 KÉSZÍTETTE:
SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT
009292 NYILVÁNTARTÁSI SZÁMON BEJEGYZETT IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET,
KLAUZÁL UTCA 13.

(34417/0/A/1 ÉS A/2 HELYRAJZI SZÁM)

ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ FÖLDSZINTI

VENDÉGLÁTÓHELYISÉG

PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK

MEGHATÁROZÁSÁRÓL

1. / A MEGBÍZÁS – A SZAKÉRTŐI FELADAT

Az ERZSÉBETVÁROSI ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT ZRT. (1071 Budapest VII. kerület, Damjanich utca 12. szám) megbízást adott a SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT. (1039 Budapest III. kerület, Széchenyi utca 4. szám) számára. A Megbízás szerint meg kell határozni a

Budapest VII. kerület, Klauzál utca 13.

(34417/0/A/1 és A/2 helyrajzi szám)

alatti utcai bejáratú földszinti vendéglátóhelyiség

piaci-forgalmi értékét. A feladat elvégzésére a SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT. szakértői csoportot hozott létre, amelynek tagjai:

- Satori Sándor okl. szerkezetépítő- és gazdaságmérnök, okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő, okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM, a Szakértői Team vezetője;
- Muszely Péter okl. építőmérnök, igazságügyi ingatlan-forgalmi szakértő, ingatlanvagyon-értékelő / EUFIM;
- Ruzsinszki Zsolt ingatlanvagyon-értékelő;
- Satori Orsolya okl. építészmérnök, ingatlan értékbecsülő / EUFIM;
- Szabó Krisztina építészmérnök, ingatlan értékbecsülő.

A Szakértői Team tagjai szakmájukban megfelelő iskolai végzettséggel, kellő szakmai jártassággal és szakmai ismerettel rendelkeznek, hasonló ügyekben megfelelő szakértői referenciákkal bírnak. Ingatlanforgalmi szakértői véleményüket a következőkben adják meg:

2. / JOGSZABÁLYI HÁTTÉR

Az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározásánál a következő jogszabálykeretek és szakmai iránymutatások kerültek figyelembe vételre:

- 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről,
- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv.),
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK),
- 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról,
- 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról (BVKSZ),
- Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2000. (XII. 23.) számú önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről,
- Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2004. (II. 23.) számú önkormányzati rendelete Budapest, VII. kerület Erzsébetváros Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról,
- MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) szakmai ajánlásai,
- TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyoneértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató”-ja alapján összeállított EVS értékelési irányelvek,
- RICS Értékbecslési Szabványok 2008, 6. kiadás (Red Book),
- Kereskedelmi illetve jelzálogbankok ajánlásai.

3. / AZ ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS ALAPELVEI

3.1./ FOGALMI MAGYARÁZATOK

A megbízás értelmében a vizsgált ingatlan piaci-forgalmi értékét kell meghatározni.

A piaci-forgalmi érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve, hogy:

- a) az eladó hajlandó az eladásra,
- b) az adásvételi tárgyalások lebonyolítására ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre,
- c) a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik,
- d) a vagyontárgy meghirdetése és értékesítése kellő nyilvánossággal történik,
- e) az átlagostól eltérő, speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe.

A piaci-forgalmi érték egy elképzelt, átlagos ár, a lehetséges, adott időpontbeli árak várható értéke. Az az összeg, amelyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen vételárat többen is megfizetnék az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értékítélete egybeesik. Ez az idealizált ár a legjobb közelítés arra az összegre, amennyiért – valószínű piaci környezetben – a vagyontárgy elkelhetne.

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg:

- a hely, a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet,
- a műszaki paraméterek,
- valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

3.2./ A PIACI-FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSÁNAK MÓDSZEREI

A piaci-forgalmi érték meghatározására több módszer áll rendelkezésre:

- a) Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer
- b) Hozamszámításon alapuló módszer
- c) Költségszámításon alapuló módszer

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Csak azonos érték-formákat szabad összehasonlítani, vagy a különböző érték-formák között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adatok és a vizsgált ingatlan közötti kapcsolat erősítésére értékmódosító tényezőket kell alkalmazni. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazán belül változtat az értéken. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer fő lépései:

- a piaci környezet tanulmányozása, összehasonlító adatok beszerzése;
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása;
- fajlagos árak meghatározása;
- összehasonlítási szempontok kijelölése, elemzése;
- értékmódosító tényezők meghatározása;
- korrigált fajlagos árak számítása;
- végső érték számítása az átlagos fajlagos ár és az ingatlan mérete szorzataként.

Hozamszámításon alapuló értékelés

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. Ez az értékforma a vállalkozások elterjedésével jut nagy szerephez, az ingatlannak azokat az adottságait kell értékelni, amelyek funkcionálisan, közlekedési és környezeti szempontból, közművesítettségi színvonalától függően alkalmassá teszik vállalkozási tevékenység folytatására, vagy e célra történő bérbeadásra. Jövedelemtermelő ingatlanok (iroda, üzlet) esetén alkalmazzák. A hozamszámítás lépései:

- az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése;
- a jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként;
- jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként;
- a tőkésítési kamatláb meghatározása;
- a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása;
- a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Költség alapú értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Forgalomképtelen ingatlanok (pl. iskola, kórház), építés alatt lévő vagy károsodott létesítmények esetén alkalmazható, illetve más módszerek ellenőrzésére.

A módszer fő lépései:

- az üres telek értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel;
- a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása;
- avulások számítása;
- a végső érték meghatározása a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulások levonásával és a telekértékkel való összegzésével.

4. / AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

Jelen ingatlanforgalmi értékbecslés helyszíni szemrevételezéses módszerrel készült, amire előzetes egyeztetés után 2017. február 27-én került sor. A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejárásra került. Az ingatlanról digitális technikával fényképfelvételek készültek, melyek egy része jelen szakértői vélemény mellékletében becsatolásra került.

Az értékelési munka során az ingatlanra vonatkozó műszaki-jogi iratanyag beszerzése, áttekintése megtörtént. Tisztázatlan probléma, megválaszolatlan kérdés nem maradt.

Az értékbecslés során a piaci összehasonlító módszer és a hozamszámítás kerül alkalmazásra. Az összehasonlító adatok nyilvános adatbázisokból származnak, melyek az Interneten is fellelhetők. A kínálati adatok a piaci törvényszerűségek és a korábbiakban megtörtént konkrét áralkuk tapasztalatai szerint kerültek korrigálásra, csökkentésre.

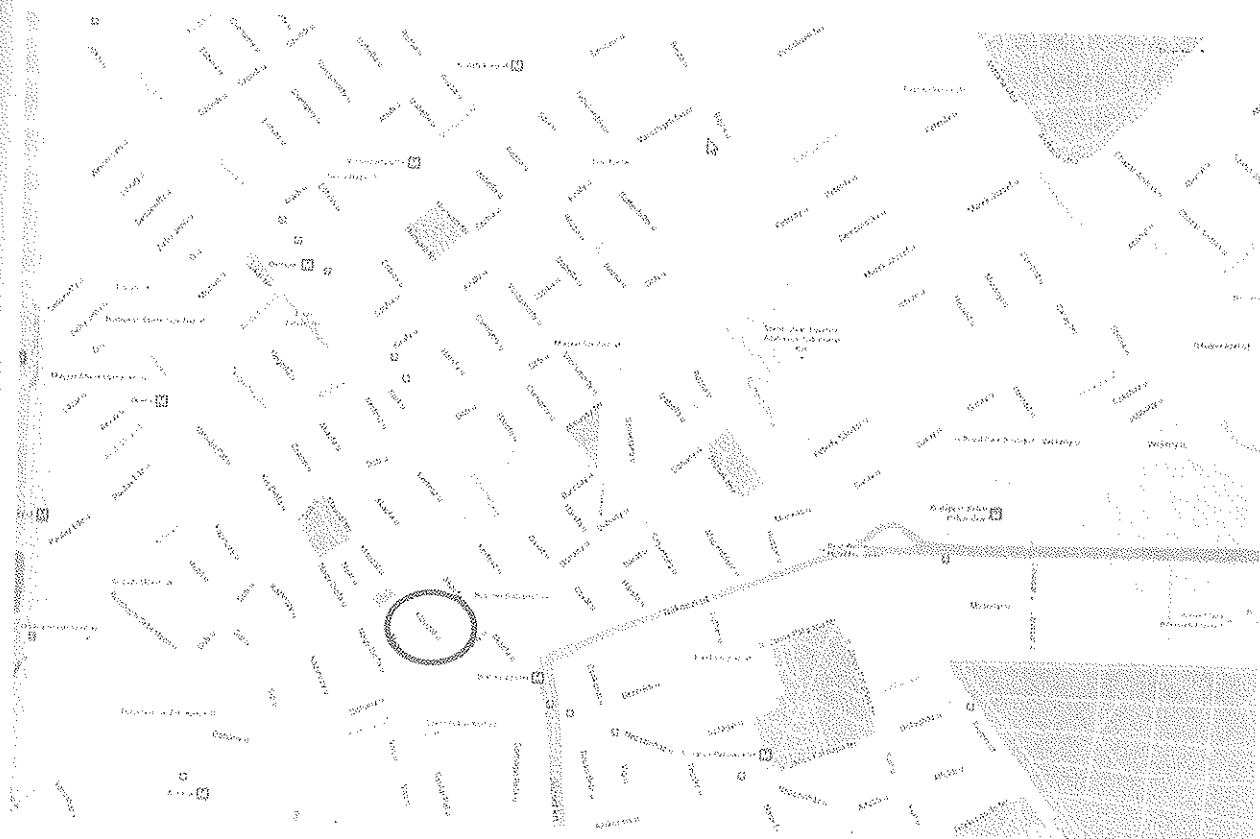
5. / MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK

- Jelen ingatlanforgalmi szakértői vélemény kizárólag a vizsgált ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározására készült, ettől eltérő egyéb célra nem használható fel;
- A megbízó az általa szolgáltatott adatok hitelességéért felelősséggel tartozik;
- Az ingatlan értéke változatlan funkció, illetve rendeltetés figyelembevételével került meghatározásra;
- A helyszíni szemle kizárólag szemrevételezés útján történt, így az ingatlan rejtett hibáiért az értékbecslő felelősséget nem vállal;
- Az értékbecslő nem vállal felelősséget olyan – később jelentkező – gazdasági, vagy fizikai tényezőkért, amelyek az értékbecslésben meghatározott értéket befolyásolhatják;
- Az értékelést végző személy nem nyilvánít véleményt jogi ügyekben;
- Az ingatlan üres (beköltözhető), szabadpiaci (nyíltpiaci), tehermentes állapotban kerül értékelésre;
- Az értékbecslő feltételezi, hogy a tulajdonjog eladható, nem terheli semmilyen jelzálog vagy egyéb kötelezettség;
- Az értékbecslésben értékelt elsődleges jog a tehermentes tulajdonjog;
- Az értékbecslő a tulajdonjog definícióját a következőnek tekinti:

„Abszolút tulajdonjog, melyet semmilyen más érdekelttség, vagy tőke nem terhel, csak az állami kisajátítási jog, elkobzás, rendőrségi hatáskör és az adózás korlátozhatja.”

6. / AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN ISMERTETÉSE

6.1./ AZ INGATLAN KERÜLETEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



6.2./ AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

A kerület legfőbb adatai

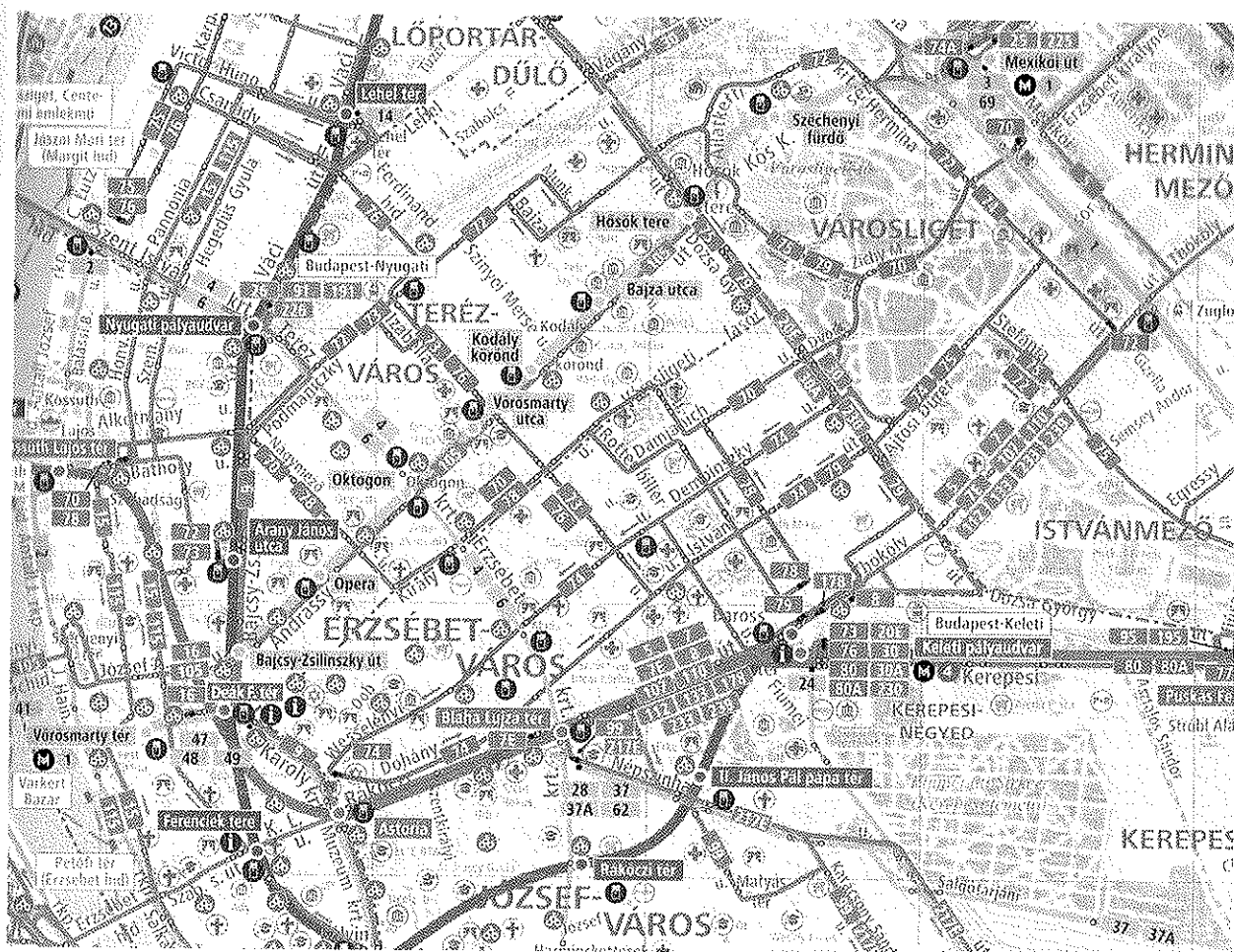
A vizsgált ingatlan Budapest VII. kerületében, Erzsébetvárosban található. A VII. kerület a főváros legkisebb kerülete, alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a, 22.000 m². Lakosainak számát tekintve – megközelítőleg 80.000 fő – viszont a nagyobb budapesti kerületek közé tartozik, és ugyanide sorolható az itt lévő lakások száma alapján is (kb. 40.000 lakás). Mai napig a főváros legsűrűbben lakott területe.

A kerület elhelyezkedése, határai

A kerület beékelődik a Belváros és a külvárosok „harmadik” övezete közé. Délnyugati szomszédja az V. kerület, itt a Károly körút határolja, északnyugati határa a Király utca és annak folytatása, a Városligeti fasor – ez utóbbi közös a VI. kerülettel. Északkeleti határát nagyrészt a XIV. kerülethez tartozó Városliget és az Istvánmezőhöz tartozó városrész alkotja, határa a Dózsa György út, míg délkeleti oldalát a Keleti pályaudvar (melynek területe már a VIII. kerület része), valamint a Rákóczi út, Thököly út és a Verseny utca zárja le.

A terület megközelíthetősége, közlekedése

Megközelítésében legnagyobb szerepet a Rákóczi út alatt közlekedő kelet-nyugati (piros) metróvonal játssza, annak ellenére, hogy a terület határán fut. Felette a 2x3 sávú út Budapest legforgalmasabb útjaira, ahol a Pest és Buda összekapcsolásában nagy szerepet játszó 7-es és 173-as buszok közlekednek. A Rákóczi út és a Nagykörút találkozásánál alakult ki a főváros egyik legismertebb közlekedési csomópontja, a Blaha Lujza tér. Bár a Keleti pályaudvar területe hivatalosan a VIII. kerülethez tartozik, ennek ellenére az Erzsébetváros megközelítésében is fontos szerepe van. A területen áthalad a Nagykörút, melynek ezt a szakaszát Erzsébet körútnak hívják. A megközelítésben kiemelt szerepet játszik az itt közlekedő 4-es és 6-os villamosvonal. Ezekon kívül villamosok csak a terület határán, a Kiskörúton járnak (47, 49). A terület belső közlekedését elsősorban trolibuszok biztosítják.



Infrastrukturális ellátottság

A terület infrastrukturális ellátottsága belvárosi helyzeténél fogva jó. Számos kulturális, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, illetve kereskedelmi, szolgáltató, idegenforgalmi és szórakoztató létesítmény található a területben, vagy a közvetlen szomszédságában.

6.3./ AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot a tulajdoni lap tartalmazza. A tulajdoni lap elején található a folyamatban lévő bejegyzések, a széljegyek. Az I. rész tartalmazza az ingatlan alapadatait, azaz megnevezését, területét stb. A II. részben kerülnek feltüntetésre az ingatlan tulajdonosai. A III. rész a bejegyzett jogokat és tényeket tartalmazza (pl. jelzálogjog, építési tilalom, szolgalmak stb.).

A szakértői munka során a Megbízó rendelkezésre bocsátotta az ingatlan tulajdoni lapját.

Budapest VII. kerület, Belterület 34417/0/A/1 helyrajzi szám

A tulajdoni lap kelte: 2015. április 01.

Széljegy

A tulajdoni lapon széljegy nem szerepel.

I. rész – Alapadatok

Megnevezés	Terület	Eszmei hányad
irodahelyiség	150 m ²	626/10000

Társasház - Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész – Az ingatlan tulajdonosa

Tulajdonos	Cím	Tul. hányad
Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzata	1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.	1/1

III. rész – Jogok és tények

A tulajdoni lap III. része bejegyzést nem tartalmaz.

Budapest VII. kerület, Belterület 34417/0/A/2 helyrajzi szám

A tulajdoni lap kelte: 2015. április 01.

Széljegy

A tulajdoni lapon széljegy nem szerepel.

I. rész – Alapadatok

Megnevezés	Terület	Eszmei hányad
üzlethelyiség	20 m ²	83/10000

Társasház - Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész – Az ingatlan tulajdonosa

Tulajdonos	Cím	Tul. hányad
Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzata	1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.	1/1

III. rész – Jogok és tények

A tulajdoni lap III. része bejegyzést nem tartalmaz.

6.4./ AZ ÉPÜLET KÖRNYEZETE

Településrész	Belső-Erzsébetváros
Elhelyezkedés	Klauzál utcában, a Wesselényi utca és a Dohány utca közötti szakaszon
Ingtalan előtti közterület	rendezett, kiépített szilárd burkolatú úttest és járda
Megközelíthetőség	gépkocsival és gyalogosan is jól megközelíthető
Épület előtti gépkocsi forgalom	gyenge
Parkolás	épület előtt, fizetős övezetben
Tömegközlekedés	az ingatlan közelében számos BKV járat közlekedik
Közvetlen környezet	döntően lakóépületek, üzletek

6.5./ AZ ÉPÜLET ÁLTALÁNOS ADATAI

Épület beépítettsége	zárt sorú
Épület szerkezete	hagyományos, falazott
Épület jellege	zárt belső udvaros, függőfolyosós
Szintek száma	pince + földszint + 5 emelet
Tetőszint	üres padlástér
Építés ideje / épület kora	1900-as évek eleje
Műemléki védettség	nincs róla információ
Épületben lévő lakások száma	kb. 35 db
Üzlethelyiség az épületben	van, földszinten
Lakások megközelíthetősége	udvarról, a belső lépcsőházból illetve a függőfolyosókról
Lift az épületben	van

6.6./ AZ ÉPÜLET SZERKEZETE

Alapozás	vélhetően vegyes szerkezetű sávalap
Falazat	hagyományos falazott tömör téglaszerkezet
Födémek	pince felett téglaboltozat, közbenső födém gerendás, a zárófödém fafödém
Lépcső, korlát	kőszerkezetű lépcső fém korláttal
Függőfolyosó	vasbeton lemez
Tetőszerkezet	hagyományos fa fedélszék
Tető alakja	összetett nyeregtető
Tető héjalása	kerámia cserép
Utcai homlokzat	vakolt, kváderes kialakítású
Udvari homlokzat	vakolt, egyszerű kialakítású
Építészeti megjelenés	egyszerű megjelenésű
Homlokzati nyílászárók	fém szerkezetű, teljesen üvegezett kapu, egyszerű üvegezésű, kapcsolt gerébtokos, faszerkezetű ablakok

6.7./ KÖZMŰVEK, GÉPÉSZET

Vízellátás	közműhálózatról biztosított
Szennyvízelvezetés	közcsonárra kötve
Csapadékvíz elvezetés	közcsonárra kötve
Gázellátás	közműhálózatról biztosított
Elektromos áram	közműhálózatról biztosított
Fűtés, melegvízellátás	nincs központi rendszer, a lakások egyedi ellátásúak
Kommunikáció	kábeltévé, telefon és internet közműhálózatról biztosított
Kaputelefon	épületen belül kiépítve

6.8./ AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ÁLLAPOTA

Statikai hibák	Statikai problémákra utaló repedések nem tapasztalhatók.
Vízszigetelési hibák	A pincében és a felmenő falakon kismértékű vizesedések tapasztalhatók.
Homlokzat állapota	Az utcai homlokzat felújítandó, a belső homlokzat megfelelő állapotú.
Függőfolyosók állapota	A függőfolyosók megfelelő állapotúak. (utólagosan megerősített)
Tető állapota	A tető megfelelő állapotú. Beázásokról nincs információ.
Nyílászárók állapota	A nyílászárók vegyes állapotúak.
Energetikai állapot	Az épület jelen kor energetikai igényeit nem elégíti ki.
Gépészet állapota	Az épületgépészeti hálózatok megfelelő állapotúak.
Műszaki állapot értékelése	Az épület megfelelő műszaki állapotú, részleges felújítást igényel.
Figyelembe vett műszaki állapot	átlagos

6.9./ AZ ALBETÉT BEMUTATÁSA

Elhelyezkedés	földszint
Megközelíthetőség	utcáról
Funkció	vendéglátó
Alaprajzi leírás	Az albetét bejárata a vendéglátótérbe nyílik, innen nyílik a vizesblokk, a konyha és a konyha kiszolgáló helyiségei. A konyharésztől érhető el a pincészet, ahol iroda és raktár helyiségek lettek kialakítva.
Kilátás	utcai
Benapozás	átlagos
Környezeti zajhatás	zajos
Bejárat ajtó	faszerkezetű, hőszigetelő üvegezésű
Belső ajtók	faszerkezetű
Ablakok	faszerkezetű, hőszigetelő üvegezésű
Nyílászárók állapota	felújítottak
Padozatburkolatok	laminált parketta és PVC
Oldalfalak	festettek, csempézettek

Burk. és felületképz. állapota	felújítottak
Fűtés	kombi cirkó gázkazán
Kazán esetén hőleadó	lapradiátor
Melegvíz	kombi cirkó gázkazán, hőtárolóval ellátott
Szellőzés	kiépített szellőzőrendszer
Hűtés	nincs
Gázóra	van
Villanyóra	van
Vízóra	van
Gépészeti rendszer állapota	felújított
Karbantartottság	jól karbantartott
Tapasztalható hibák	falazati vízesedés (eredeti állapotában vakolatleválás is tapasztalható volt)
Bérlői beruházás	teljes felújítás, helyiségek kialakítása (bontás, válaszfalak lerakása), elektromos-, gáz-, vízhálózat teljes felújítása, fűtés/melegvíz korszerűsítés (kombi cirkó gázkazán, lapradiátorok felszerelése, kémény bélelés), szellőztető rendszer kiépítése, szaniterak és gépészet beépítése, burkolatok cseréje, festés, nyílászárók cseréje, fal/mennyezet hangszigetelése
Műszaki állapot (eredetileg)	felújítandó
Műszaki állapot (jelenleg)	felújított
Egyéb megjegyzés	Az A/1-es és A/2 albetétek össze lettek nyitva. Az A/2-es albetét jelenleg önállóan nem forgalomképes, az albetétek közös gépészeti rendszerrel rendelkeznek.

Helyiséglista:

Megnevezés	alapterület	padozat	oldalfal
pincszinti iroda, raktárak	61,48 m ²	PVC	festett
vendéglátótér	45,09 m ²	lam.parketta	festett
vizes blokk, konyha	63,74 m ²	PVC + lam. parketta	csempe + festett
összesen	170,31 m ²		

Az értébecslés során az ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterület kerül figyelembe vételre. Alapterületi felmérésre nem került sor.

Tekintettel arra, hogy az elmúlt időszakban bérlői ráfordítással értéknövelő beruházások történtek, így az ingatlan értéke meghatározásra kerül az „eredeti”, bérlői beruházások előtti állapot és a meglévő állapot figyelembe vételével is.

7. / AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

7.1./ EREDETI ÁLLAPOT – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER

Összehasonlító adatok						
Adat / szempont	vizsgált ingatlan	1	2	3	4	5
kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület
elhelyezkedés	Klauzál utca	Akácfa u.	Nyár u.	Kertész u.	Klauzál tér	Rákóczi út
alapterület [m ²]	170	435	139	176	55	150
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	105 000 000	27 000 000	69 000 000	20 500 000	42 900 000
adat dátuma	-	2017	2017	2017	2017	2017
fajlagos ár	-	241 379	194 245	392 045	372 727	286 000
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	jobb	rosszabb	jobb	hasonló	jobb
		-2%	2%	-2%	0%	-3%
épület műszaki állapota	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos
		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
		0%	0%	0%	0%	0%
lift	nem releváns	n.a.	nincs	n.a.	n.a.	n.a.
		0%	0%	0%	0%	0%
megközelítés	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	udvarról
		0%	0%	0%	0%	10%
albetét műszaki állapota	felújítandó	jó	megfelelő	felújított	felújított	felújított
		-10%	-5%	-20%	-20%	-20%
fűtés	kombi cirkó gázkazán	házközponti kazán	padlófűtés	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán
		0%	0%	0%	0%	0%
funkció	vendéglátó	üzlet	üzlet	vendéglátó	üzlet	üzlet
		10%	10%	0%	10%	10%
alapterületi eltérés	-	nagyobb	kisebb	hasonló	kisebb	kisebb
		15%	-3%	0%	-12%	-2%
falazati vízesedés, vakolatleválás	-	-	-	-	-	-
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
összesen	-	3%	-6%	-32%	-32%	-15%
korrig. tényező	-	1,03	0,94	0,68	0,68	0,85
mód. fajl. ár	-	248 620	182 590	266 591	253 454	243 100
átlagár	-	238 871				

Megjegyzés: Tekintettel az értékelés tárgyát képező ingatlan "egyedi" jellegére, nem lehet fel a környezetében kellő számban olyan összehasonlításra alkalmas ingatlan, melynek jellemzői nagy mértékben egyeznének a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlításban használt ingatlanok a vizsgált ingatlan környezetében lévő, hasonló hasznosíthatóságú ingatlanok, de egyes esetekben számos tulajdonságuk lényegesen jobb, mint a vizsgált ingatlané. Emiatt egyes adatoknál a szokásos korrekciókat meghaladó mértékű értékmódosításra volt szükség a számítások során.

Az egyes eltérő jellegű ingatlanrészek fajlagos értéke korrekciós tényezőkkel kerül figyelembe vételre. Így az ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszer alapján a következő:

Megnevezés	Alapterület	Korr.tény.	Korr.fajl. ár	Összérték
pincszint	61	0,50	119 436	7 285 566
földszint	109	1,00	238 871	26 036 939
összesen				33 322 505
kerekítve				33 300 000

7.2./ EREDETI ÁLLAPOT – HOZAMSZÁMÍTÁS

Bérleti összehasonlító adatok						
Adat / szempont	vizsgált ingatlan	1	2	3	4	5
kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület
elhelyezkedés	Klauzál utca	Klauzál tér	Király u.	Király u.	Dohány u.	Erzsébet krt.
alapterület [m ²]	170	80	51	191	100	57
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ing. bérleti díja	-	300 000	150 000	550 000	220 000	159 000
adat dátuma	-	2017	2017	2017	2017	2017
fajlagos bérlet. díj	-	3 750	2 941	2 880	2 200	2 789
Módosító tényezők						
kínálási ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	hasonló	jobb	jobb	jobb	jobb
		0%	-3%	-3%	-2%	-3%
épület műszaki állapota	átlagos	jó	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos
		-5%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
		0%	0%	0%	0%	0%
lift	nem releváns	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
		0%	0%	0%	0%	0%
megközelítés	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	udvarról
		0%	0%	0%	0%	10%
albetét műszaki állapota	felújítandó	felújított	jó	megfelelő	megfelelő	megfelelő
		-20%	-10%	-5%	-5%	-5%
fűtés	kombi cirkó gázkazán	nincs	split klíma	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	gázkonvektor
		10%	5%	0%	0%	5%
funkció	vendéglátó	üzlet	vendéglátó	vendéglátó	vendéglátó	üzlet
		10%	0%	0%	0%	10%
alapterületi eltérés	-	kisebb	kisebb	nagyobb	kisebb	kisebb
		-9%	-12%	2%	-7%	-11%
falazati vizesedés, vakolatleválás	-	-	-	-	-	-
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
összesen	-	-24%	-30%	-16%	-24%	-4%
korr. tényező	-	0,76	0,70	0,84	0,76	0,96
mód. fajl. b. díj	-	2 850	2 059	2 419	1 672	2 677
átlag fajl. b. díj	-	2 335				

Az egyes eltérő jellegű ingatlanrészek fajlagos bérleti díja korrekciós tényezőkkel kerül figyelembe vételre. Így a figyelembe vehető havi bérleti díj a következő:

Megnevezés	Alapterület	Korr.tény.	Korr.fajl. bérlet. díj	Össz. bérlet. díj
pincszint	61	0,50	1 168	71 218
földszint	109	1,00	2 335	254 515
összesen				325 733
kerekítve				326 000

Az ingatlan adottságait, jelenlegi hasznosítását és bérbeadási lehetőségeit megvizsgálva, a jövőbeni hasznok és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások figyelembe vételével – feltételezve, hogy a bérleti díjak infláció követők – az ingatlan hozadéki értéke a következők szerint határozható meg:

Megnevezés	Fajlagos menny.	Összeg
Alapterület	170 m ²	
Maximálisan elérhető bérleti díjbevétel	326 000 Ft/hó	3 912 000 Ft
Kihasználtság (működési-, beszedési veszteség figyelembe vételével)	90 %	
Tervezhető éves bérleti díjbevétel		3 520 800 Ft
A tulajdonos fenntartási költségei (tervezhető bevétel %-a)	1,5 %	52 812 Ft
Menedzselési költségek (tervezhető bevétel %-a)	3,0 %	105 624 Ft
Felújítási költségalap	1 000 Ft/m ² /év	170 000 Ft
Egyéb költségek, pl. biztosítás, ingatlanadó	1 000 Ft/m ² /év	170 000 Ft
Kiadás, költség összesen		498 436 Ft
Tiszta jövedelem (NOI)		3 022 364 Ft
Tőkésítési ráta	9,0 %	
Tőkésített érték		33 581 822 Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve		33 600 000 Ft

7.3./ MEGLÉVŐ ÁLLAPOT – PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ MÓDSZER

Összehasonlító adatok						
Adat / szempont	vizsgált ingatlan	1	2	3	4	5
kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület
elhelyezkedés	Klauzál utca	Wesselényi u.	Kertész u.	Klauzál tér	Rákóczi út	Dohány u.
alapterület [m ²]	170	153	176	55	150	149
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	74 900 000	69 000 000	20 500 000	42 900 000	75 000 000
adat dátuma	-	2017	2017	2017	2017	2017
fajlagos ár	-	489 542	392 045	372 727	286 000	503 356
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	jobb	jobb	hasonló	jobb	jobb
		-2%	-2%	0%	-3%	-2%
épület műszaki állapota	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos
		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
		0%	0%	0%	0%	0%
lift	nem releváns	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
		0%	0%	0%	0%	0%
megközelítés	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	udvarról	utcáról
		0%	0%	0%	10%	0%
albetét műszaki állapota	felújított	felújított	felújított	felújított	felújított	felújított
		0%	0%	0%	0%	0%
fűtés	kombi cirkó gázkazán	split klíma	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán
		5%	0%	0%	0%	0%
funkció	vendéglátó	vendéglátó	vendéglátó	üzlet	üzlet	vendéglátó
		0%	0%	10%	10%	0%
alapterületi eltérés	-	kisebb	hasonló	kisebb	kisebb	kisebb
		-2%	0%	-12%	-2%	-2%
falazati vizesedés	-	-	-	-	-	-
		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
összesen	-	-7%	-10%	-10%	7%	-12%
korr. tényező	-	0,93	0,90	0,90	1,07	0,88
mód. fajl. ár	-	455 274	352 841	335 454	306 020	442 953
átlagár	-	378 508				

Az egyes eltérő jellegű ingatlanrészek fajlagos értéke korrekciós tényezőkkel kerül figyelembe vételre. Így az ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszer alapján a következő:

Megnevezés	Alapterület	Korr.tény.	Korr.fajl. ár	Összérték
pinceszint	61	0,50	189 254	11 544 494
földszint	109	1,00	378 508	41 257 372
összesen				52 801 866
kerekítve				52 800 000

7.4./ MEGLÉVŐ ÁLLAPOT – HOZAMSZÁMÍTÁS

Bérleti összehasonlító adatok						
Adat / szempont	vizsgált ingatlan	1	2	3	4	5
kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület
elhelyezkedés	Klauzál utca	Klauzál tér	Nyár u.	Király u.	Wesselényi u.	Erzsébet krt.
alapterület [m ²]	170	80	139	191	33	57
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ing. bérleti díja	-	300 000	462 675	550 000	125 000	159 000
adat dátuma	-	2017	2017	2017	2017	2017
fajlagos bérl. díj	-	3 750	3 329	2 880	3 788	2 789
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	hasonló	rosszabb	jobb	jobb	jobb
		0%	2%	-3%	-2%	-3%
épület műszaki állapota	átlagos	jó	átlagos	átlagos	gyenge	átlagos
		-5%	0%	0%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
		0%	0%	0%	0%	0%
lift	nem releváns	n.a.	nincs	n.a.	n.a.	n.a.
		0%	0%	0%	0%	0%
megközelítés	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	udvarról
		0%	0%	0%	0%	10%
albetét műszaki állapota	felújított	felújított	megfelelő	megfelelő	felújított	megfelelő
		0%	15%	15%	0%	15%
fűtés	kombi cirkó gázkazán	nincs	padlófűtés	cirkó gázkazán	infrapanel + elektromos	gázkonvektor
		10%	0%	0%	10%	5%
funkció	vendéglátó	üzlet	üzlet	vendéglátó	üzlet	üzlet
		10%	10%	0%	10%	10%
alapterületi eltérés	-	kisebb	kisebb	nagyobb	kisebb	kisebb
		-9%	-3%	2%	-14%	-12%
falazati vizesedés	-	-	-	-	-	-
		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
összesen	-	-2%	16%	6%	1%	17%
korr. tényező	-	0,98	1,16	1,06	1,01	1,17
mód. fajl. b. díj	-	3 675	3 862	3 053	3 826	3 263
átlag fajl. b. díj	-	3 536				

Az egyes eltérő jellegű ingatlanrészek fajlagos bérleti díja korrekciós tényezőkkel kerül figyelembe vételre. Így a figyelembe vehető havi bérleti díj a következő:

Megnevezés	Alapterület	Korr.tény.	Korr.fajl. bérl. díj	Össz. bérl. díj
pinceszint	61	0,50	1 768	107 848
földszint	109	1,00	3 536	385 424
összesen				493 272
kerekítve				493 000

Az ingatlan adottságait, jelenlegi hasznosítását és bérbeadási lehetőségeit megvizsgálva, a jövőbeni hasznok és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások figyelembe vételével – feltételezve, hogy a bérleti díjak infláció követők – az ingatlan hozadéki értéke a következők szerint határozható meg:

Megnevezés	Fajlagos menny.	Összeg
Alapterület	170 m ²	
Maximálisan elérhető bérleti díjbevétel	493 000 Ft/hó	5 916 000 Ft
Kihasználtság (működési-, beszedési veszteség figyelembe vételével)	90 %	
Tervezhető éves bérleti díjbevétel		5 324 400 Ft
A tulajdonos fenntartási költségei (tervezhető bevétel %-a)	1,5 %	79 866 Ft
Menedzselési költségek (tervezhető bevétel %-a)	3,0 %	159 732 Ft
Felújítási költségalap	1 000 Ft/m ² /év	170 000 Ft
Egyéb költségek, pl. biztosítás, ingatlanadó	1 000 Ft/m ² /év	170 000 Ft
Kiadás, költség összesen		579 598 Ft
Tiszta jövedelem (NOI)		4 744 802 Ft
Tőkésítési ráta	9,0 %	
Tőkésített érték		52 720 022 Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve		52 700 000 Ft

7.5./ AZ INGATLAN PIACI-FORGALMI ÉRTÉKE

Tekintettel arra, hogy az elmúlt időszakban bérleti ráfordítással értéknövelő beruházások történtek, így az ingatlan jelenlegi piaci-forgalmi értéke meghatározásra került az „eredeti”, bérleti beruházások előtti állapot és a meglévő állapot figyelembe vételével is.

Az értékbecslés során a piaci összehasonlító módszer és a hozamszámítás került alkalmazásra. Az ingatlan piaci-forgalmi értéke a különböző módszerek során meghatározott értékek súlyozott átlagaként kerül meghatározásra.

Eredeti, bérleti beruházások előtti állapot:

Módszer	Összeg	Súly	Érték
Piaci összehasonlító módszer	33 300 000,- Ft	50%	16 650 000,- Ft
Hozamszámítás	33 600 000,- Ft	50%	16 800 000,- Ft
Összesen			33 450 000,- Ft

Tehát a piaci-forgalmi érték eredeti állapot figyelembe vételével:

33 500 000,- Ft,

azaz harminchárommillió-ötszázezer forint.

Meglévő állapot:

Módszer	Összeg	Súly	Érték
Piaci összehasonlító módszer	52 800 000,- Ft	50%	26 400 000,- Ft
Hozamszámítás	52 700 000,- Ft	50%	26 350 000,- Ft
Összesen			52 750 000,- Ft

Tehát a piaci-forgalmi érték meglévő állapot figyelembe vételével:

52 800 000,- Ft,

azaz ötvenkettőmillió-nyolcszázezer forint.

Megjegyzések:

- Az eredeti állapotot a helyszíni szemlén látottak és hallottak alapján rekonstruáltuk.
- A bérlői beruházásoknál nem kerültek figyelembe vételre azok a ráfordítások, amelyeket a bérlő a bérlőre háruló karbantartási, javítási, felújítási vagy csere kötelezettség alapján végzett.
- A szakértői munka során nem vizsgáltuk, hogy a munkálatok engedéllyel történtek-e.
- Az eredeti és a meglévő állapot közötti különbség nem egyezik teljes mértékben a bérlő által az ingatlanra költött összeggel. Ennek több oka van:
 - Legfőbb oka a piac jellemzőiben keresendő. Vannak olyan esetek, amikor egy jelentős ráfordítást nem lehet érvényesíteni a vételárban, más esetekben pedig kis ráfordítással is lényeges értéknövekedés érhető el.
 - A házilagos kivitelezések számlákkal nem igazolhatók.
 - A felújítási munkák egyes esetekben folyamatosan, évek alatt történtek, így egy néhány évvel ezelőtti felújítás értéke mai áron nem ugyanannyi, mint ami a számlákon szerepel.

8. / ÖSSZEFOGLALÁS

Az ingatlan értékének meghatározása során a piaci összehasonlító módszer és a hozamszámítás került alkalmazásra. A vonatkozó okmányok és a piaci viszonyok alapos tanulmányozása után, az ingatlan értékét befolyásoló összes tényező és körülmény megismerése, mérlegelése és figyelembe vétele szerint, a helyszíni bejárás tapasztalatai és az értékelési számítás alapján a

Budapest VII. kerület, Klauzál utca 13.

(34417/0/A/1 és A/2 helyrajzi szám)

alatti utcai bejáratú földszinti vendéglátóhelyiség megállapított piaci-forgalmi értéke:

Eredeti, bérleti beruházások előtti állapot figyelembe vételével:

33 500 000,- Ft,

azaz harminchárommillió-ötszázezer forint.

Meglévő állapot figyelembe vételével:

52 800 000,- Ft,

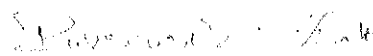
azaz ötvenkettőmillió-nyolcszázezer forint.

Budapest, 2017. március 02.



Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő

Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő
Ing. névj.: 05440/2007
Ig. szak. nyilv.: 010622



Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.



Satori Sándor
okl. szerkezetépítő- és gazdaságimérnök
okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő
okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRŐI IRODA KFT
009292 nyilvántartási számon
az IHM/KSZF/017/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
beruházás, beruházás lebonyolítása, építésgazdálkodás, építésszervezés,
építésgépszerelés, építési technológiák,
építéstechnika, építésszerkezetek, ingatlan-értékelés,
tervezés, tervezési (térbeli) szerkezetek



MELLÉKLETEK

A BUDAPEST VII. KERÜLET,
KLAUZÁL UTCA 13.
(34417/0/A/1 ÉS A/2 HELYRAJZI SZÁM)
ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ FÖLDSZINTI
VENDÉGLÁTÓHELYISÉG
PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK
MEGHATÁROZÁSÁRÓL KÉSZÍTETT
INGATLANFORGALMI
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNYHEZ

1. SZÁMÚ MELLÉKLET
AZ INGATLAN TULAJDONI LAPJA

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 8000004/96941/2015

2015.04.01

BUDAPEST VII.KER.

Községi terület 34417/0/A/1 helyrajzi szám

1072 BUDAPEST VII.KER. Klauzál utca 13. pinceszint. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	személyi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	-----------------	-----------------

irodahelyiség	150	0 0	626/10000	önkormányzati
---------------	-----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 149169/1/2001/01.06.07

1. bejegyző határozat: 149169/1/2001/01.06.07

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 149169/1/2001/01.06.07

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 40006/1993./01.27.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonosa

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

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

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kertületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Bp. Pf.: 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/96946/2015

2015.04.01

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34417/0/A/2 helyrajzi szám

1072 BUDAPEST VII.KER. Klausál utca 13. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	----------------------------	---------------	-----------------

üzlethelyiség	20	0 0	83/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 149169/1/2001/01.06.07				

1. bejegyző határozat: 149169/1/2001/01.06.07

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 149169/1/2001/01.06.07

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv. 40006/1993./01.27.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

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

2. SZÁMÚ MELLÉKLET
TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT KIVONATA

A fent felsorolt épületrészek stb. tekintetében a tulajdonjog a mindenkori tulajdonosokat illeti meg a külön tulajdonnál feltüntetett hányadrész arányában.

III.

Külön tulajdon

Természetben megosztva, az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotó részei a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszerelésével együtt.

Az egyes lakások megjelölése alatti törtszám a tulajdonosoknak a II. fejezetben felsorolt közös tulajdonban lévő telekből és épületrészekből stb. megillető tulajdoni hányadát tünteti fel.

1. A Budapesti VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzatát illeti, a tervrajzon 1. számmal jelzett, a pincszinten és a földszinten lévő Ü-1. sz. alatti, a pincszinten raktárból, a földszinten irodából, műhelyből, 2 raktárból, fürdőszobából, WC-ből álló 149,57 nm, kerekítve 150 nm alapterületű irodahelyiség, valamint a közös tulajdonból 626/10.000 tulajdoni hányad.
2. A Budapesti VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzatát illeti, a tervrajzon 2. számmal jelzett, a földszinten lévő Ü-2. sz. alatti üzlettérből álló 19,74 nm, kerekítve 20 nm alapterületű üzlethelyiség, valamint a közös tulajdonból 83/10.000 tulajdoni hányad.
3. A Budapesti VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzatát illeti, a tervrajzon 3. számmal jelzett, a pincszinten és a földszinten lévő Ü-3. sz. alatti, a pincszinten 4 raktárból, a földszinten műhelyből, közlekedőből, WC-ből, pincelejáróból álló 130,25 nm, kerekítve 130 nm alapterületű műhelyhelyiség, valamint a közös tulajdonból 545/10.000 tulajdoni hányad.
4. A Budapesti VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzatát illeti, a tervrajzon 4. számmal jelzett, a földszinten lévő Fszt. 1. és Fszt. 1/A. szám alatti 2 szobából, félszobából, konyhából, közlekedőből, fürdőszobából álló 55,78 nm, kerekítve 56 nm alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 233/10.000 tulajdoni hányad.
5. A Budapesti VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzatát illeti, a tervrajzon 5. számmal jelzett, a földszinten lévő Fszt. 2. szám alatti szobából, lakófülkéből, előszobából, konyhából, 2 kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló 49,14 nm, kerekítve 49 nm alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 206/10.000 tulajdoni hányad.

3. SZÁMÚ MELLÉKLET
ALAPRAJZ

4. SZÁMÚ MELLÉKLET
A HELYSZÍNI SZEMLÉN KÉSZÜLT
FÉNYKÉPFELVÉTELEK

