

2017 JÚL 12.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET,
KÁROLY KRT. 5.

Szemerédiné

(34219/0/A/15 HELYRAJZI SZÁM)

ALATTI UDVARI BEJÁRATÚ FÖLDSZINTI ÜZLETHELYISÉG PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSÁRÓL



MEGBÍZÓ:

ERZSÉBETVÁROSI INGATLANGAZDÁLKODÁSI
NONPROFIT ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
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

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

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő

Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő
Ing. név: 05440/2007
lg. szak. nyilv.: 010022

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT.
008292 nyilvántartási számon
az IRM/IKSZFO/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
tevékenység: beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés;
építésgépesítés; építéstechnológia;
épületfizika; épületszerkezet; ingatlan-értékelés;
tartószerkezet (statika) szakterületeken



Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.

Budapest, 2017. július 07.

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
ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	4
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	12
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./ PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ MÓDSZER	16
7.2./ HOZAMSZÁMÍTÁS	17
7.3./ AZ INGATLAN PIACI-FORGALMI ÉRTÉKE	18
8. / ÖSSZEFOGLALÁS	19

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, Károly krt. 5.

(34219/0/A/15 helyrajzi szám)


alatti udvari bejáratú földszinti üzlethelyiség 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 érdekeltségünk nem áll fenn, díjazásunk nincs összefüggésben a megállapított értékkel.

Budapest, 2017. július 07.



Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő

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



Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.



Sátori 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/KSZFO/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdálkodás, építésszervezés;
építésgépesítés; építéstechnológia;
építéstechnika; építésztervezet; ingatlan-értékelés;
tartószerkezet (statika) szakértőfeladatok



KÉSZÍTETTE:

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

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY (ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP)

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan címe	:	Budapest VII. ker., Károly krt. 5.
Helyrajzi szám	:	34219/0/A/15
Az ingatlan típusa	:	udvari bejáratú földszinti üzlethelyiség
Alapterület	:	32 m ²
Eszmei hányad	:	20/10000
Albetét műszaki állapota	:	felújított
Bérlő neve	:	London Beauty Stúdió Kft.

Az értékbecslés adatai:

Értékbecslés célja	:	piaci-forgalmi érték meghatározása
Helyszíni szemle időpontja	:	2016. október 26.
Az értékbecslés fordulónapja	:	2017. július 07.
Az értékbecslés érvényessége	:	6 hónap
Megállapított fajlagos érték	:	403 125,- Ft/m ²

A vizsgált ingatlan megállapított piaci-forgalmi értéke kerekítve:

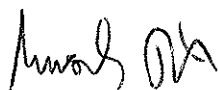
12 900 000,- Ft,

azaz tizenkettőmillió-kilencszázezer forint.

Megjegyzés:

- A megállapított érték az ingatlan igény-, per- és tehermentes állapotára vonatkozik.
- A megállapított érték általános forgalmi adót (ÁFA) nem tartalmaz.

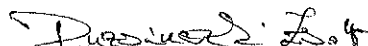
Budapest, 2017. július 07.



Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő



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



Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő

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

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT
009292 nyilvántartási számon
az IRM/IKSZFO/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
bevezetés, bevezetés lebonyolítása, építésgazdálkodás, építésszervezés,
építésgépesítés, építéstechnológiai,
építéstechnikai, építésszakértői, ingatlan-értékelési,
terítésszerkezet (elátás) szakértői feladatok



Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET, KÁROLY KRT. 5. (34219/0/A/15 HELYRAJZI SZÁM) ALATTI UDVARI BEJÁRATÚ FÖLDSZINTI ÜZLETHELYISÉG PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSÁRÓL

1. / A MEGBÍZÁS – A SZAKÉRTŐI FELADAT

Az ERZSÉBETVÁROSI INGATLANGAZDÁLKODÁSI 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, Károly krt. 5.

(34219/0/A/15 helyrajzi szám)

alatti udvari bejáratú földszinti üzlethelyiség

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

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

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 – valóságos 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 ingatlanok 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 2016. október 26-án 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.

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 34219/0/A/15 helyrajzi szám

A tulajdoni lap kelte: 2014. július 10.

Széljegy

A tulajdoni lapon széljegy nem szerepel.

I. rész – Alapadatok

Megnevezés	Terület	Eszmei hányad
üzlethelyiség	20 m ²	20/10000

Társasház - Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész – Az ingatlan tulajdonosai

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

Műemlék

III. rész – Jogok és tények

A tulajdoni lap III. része bejegyzést nem tartalmaz.

6.4./ AZ ÉPÜLET KÖRNYEZETE

Településrész	Belváros
Elhelyezkedés	Károly körúton, a Károly körút, és a Dob utca sarkán
Ingatlan előtti közterület	rendezett, kiépített szilárd burkolatú úttest és járda
Megközelíthetőség	gépkocsival és gyalogosan is jól megközelíthető
Épület előtti gépkocsi forgalom	erős
Parkolás	a környező utcákban, 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 + félemelet + 6 emelet
Tetőszint	nincs (lapostető)
Építés ideje / épület kora	1900-as évek eleje
Műemléki védettség	műemlék
Épületben lévő lakások száma	kb. 100 db
Üzlethelyiség az épületben	van, földszinten, udvarban
Lakások megközelíthetősége	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	lapostető
Tető héjalása	bitumenes szigetelőlemez
Utcai homlokzat	részben vakolt, részben kőburkolatos
Udvari homlokzat	vakolt, egyszerű kialakítású
Építészeti megjelenés	igényes kialakítású
Homlokzati nyílászárók	fém szerkezetű kapu, egyszerű üvegezésű, kapcsolt gerébtokos, faszerkezetű ablakok

6.7./ KÖZMŰVEK, GÉPÉSZET

Vízellátás	közműhálózatról biztosított
Szennyvízelvezetés	közcsonárára kötve
Csapadékvíz elvezetés	közcsonárára 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 jó állapotú, a belső homlokzatok felújítandó.
Függőfolyosók állapota	A függőfolyosók szerkezetei előregedtek, felújításra szorulnak.
Tető állapota	A tető megfelelő állapotú. Beázásokról nincs információ.
Nyílászárók állapota	A nyílászárók megfelelő 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	udvarról
Funkció	üzlet
Alaprajzi leírás	Az albetét bejárata az üzlettérbe nyílik, innen nyílik egy WC helyiség. A bejáratától jobbra egy lépcső vezet a galériára. A galérián szintén egy masszázstérbe jutunk, ahonnan az öltöző, és egy WC helyiség érhető el.
Kilátás	udvari
Benapozás	átlagos
Környezeti zajhatás	zajos
Bejáratí ajtó	faszerkezetű, hőszigetelő üvegezésű
Belső ajtók	faszerkezetű, és üveg tolóajtó
Ablakok	részben fa-, részben műanyagyszerkezetű hőszigetelő üvegezésű üvegportálok
Nyílászárók állapota	felújítottak
Padozatburkolatok	lam. parketta, PVC, kerámia
Oldalfalak	festettek, tapétázottak, csempézettek

Burk. és felületképz. állapota	felújítottak
Fűtés	házközponti kazán
Kazán esetén hőleadó	öntöttvas, és lapradiátor
Melegvíz	villanybojler
Szellőzés	természetes
Hűtés	nincs
Gázóra	nincs
Villanyóra	van
Vízóra	nincs
Gépészeti rendszer állapota	felújított
Karbantartottság	jól karbantartott
Tapasztalható hibák	nincs
Bérlői beruházás	alaprajzi átalakítás, új gipszkarton falak, vizes helyiségek kialakítása, új szainterek, elektromos vezetékek cseréje, víz- és csatornahálózat teljes felújítása, gázhálózat részleges felújítása, új lapradiátor, és villanybojler beszerelése, nyílászárók részben felújítása (csiszolás, mázolás), részben cseréje, burkolás (csempe+padlólap), új PVC burkolat lerakása, lam. parketta fektetése, tapétázás, festés
Műszaki állapot	felújított
Egyéb megjegyzés	-

Helyiséglista:

Megnevezés	alapterület	padozat	oldalfal
üzlettér	16,37 m ²	lam. parketta	tapétázott + festett
WC	1,12 m ²	kerámia	csempe + festett
lépcsőtér (50%)	1,80 m ²	-	tapétázott + festett
galériaszinti masszázstér	10,25 m ²	PVC	tapétázott + festett
WC	1,15 m ²	kerámia	csempe + festett
öltöző	1,56 m ²	PVC + lam. parketta	festett
összesen	32,25 m ²		

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

7. / AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

7.1./ 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	Károly krt.	Síp u.	Kertész u.	Kertész u.	Erzsébet krt.	Dohány u.
alapterület [m ²]	32	60	36	41	48	42
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	25 000 000	16 500 000	22 200 000	22 490 000	23 300 000
adat dátuma	-	2017	2017	2017	2017	2017
fajlagos ár	-	416 667	458 333	541 463	468 542	554 762
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	rosszabb	rosszabb	rosszabb	hasonló	rosszabb
		3%	5%	5%	0%	3%
épület műszaki állapota	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos	jó	átlagos
		0%	0%	0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
		0%	0%	0%	0%	0%
lift	nem releváns	n.a.	n.a.	n.a.	van	nincs
		0%	0%	0%	0%	0%
megközelítés	udvarról	utcáról	utcáról	utcáról	udvarról	utcáról
		-5%	-5%	-5%	0%	-5%
albetét műszaki állapota	felújított	jó	felújított	felújított	jó	felújított
		10%	0%	0%	10%	0%
fűtés	házközponti kazán	cirkó gázkazán	gázkonvektor	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán
		0%	5%	0%	0%	0%
funkció	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
		0%	0%	0%	0%	0%
alapterületi eltérés	-	nagyobb	nagyobb	nagyobb	nagyobb	nagyobb
		6%	1%	2%	5%	4%
műemlék	-	-	-	-	-	-
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
falazati vizesedés	-	-	-	-	-	-
		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
összesen	-	2%	-6%	-10%	-2%	-10%
korr. tényező	-	1,02	0,94	0,90	0,98	0,90
mód. fajt. ár	-	425 000	430 833	487 317	459 171	499 286
átlagár	-	460 321				

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.fajt. ár	Összérték
földszint	19	1,00	460 321	8 746 099
galéria	13	0,70	322 225	4 188 921
összesen				12 935 020
kerekítve				12 900 000

7.2./ 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	Károly krt.	Erzsébet krt.	Király u.	Király u.	Dob utca	Wesselényi u.
alapterület [m²]	32	29	52	40	37	33
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ing. bérleti díja	-	108 000	180 000	160 000	115 000	125 000
adat dátuma	-	2017	2017	2017	2017	2017
fajlagos bérlet. díj	-	3 724	3 462	4 000	3 108	3 788
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	hasonló	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
		0%	1%	1%	5%	3%
épület műszaki állapota	átlagos	átlagos	gyenge	gyenge	gyenge	gyenge
		0%	5%	5%	5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
		0%	0%	0%	0%	0%
lift	nem releváns	n.a.	n.a.	van	n.a.	n.a.
		0%	0%	0%	0%	0%
megközelítés	udvarról	udvarról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról
		0%	-5%	-5%	-5%	-5%
albetét műszaki állapota	felújított	felújított	felújított	felújított	jó	felújított
		0%	0%	0%	10%	0%
fűtés	házközponti kazán	cirkó gázkazán	nincs	cirkó gázkazán	gázkonvektor	infrap. + elektr.
		0%	10%	0%	5%	7%
funkció	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
		0%	0%	0%	0%	0%
alapterületi eltérés	-	-0.01	nagyobb	nagyobb	nagyobb	hasonló
		6%	4%	2%	1%	0%
műemlék	-	-	-	-	-	-
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
falazati vizesedés	-	-	-	-	-	-
		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
összesen	-	-6%	3%	-9%	9%	-2%
korr. tényező	-	0,94	1,03	0,91	1,09	0,98
mód. fajl. b. díj	-	3 501	3 566	3 640	3 388	3 712
átlag fajl. b. díj	-	3 561				

Az összehasonlító adatok alapján a figyelembe vehető havi bérleti díj a következő:

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
földszint	19	1,00	3 561	67 659
galéria	13	0,70	2 493	32 405
összesen				100 064
kerekítve				100 000

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	32 m ²	
Maximálisan elérhető bérleti díjbevétel	100 000 Ft/hó	1 200 000 Ft
Kihasználtság (működési-, beszedési veszteség figyelembe vételével)	90 %	
Tervezhető éves bérleti díjbevétel		1 080 000 Ft
A tulajdonos fenntartási költségei (tervezhető bevétel %-a)	1,5 %	16 200 Ft
Menedzselési költségek (tervezhető bevétel %-a)	3,0 %	32 400 Ft
Felújítási költségalap	1 000 Ft/m ² /év	32 000 Ft
Egyéb költségek, pl. biztosítás, ingatlanadó	1 000 Ft/m ² /év	32 000 Ft
Kiadás, költség összesen		112 600 Ft
Tiszta jövedelem (NOI)		967 400 Ft
Tőkésítési ráta	7,5 %	
Tőkésített érték		12 898 667 Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve		12 900 000 Ft

7.3./ AZ INGATLAN PIACI-FORGALMI ÉRTÉKE

Az értékebecslés 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.

Módszer	Összeg	Súly	Érték
Piaci összehasonlító módszer	12 900 000,- Ft	50%	6 450 000,- Ft
Hozamszámítás	12 900 000,- Ft	50%	6 450 000,- Ft
Összesen			12 900 000,- Ft

A piaci viszonyok alapos tanulmányozása után, a kereslet-kínálat viszonyának felmérését követően az ingatlan piaci-forgalmi értéke – az ingatlan elhelyezkedését, az épület szerkezetét, általános műszaki állapotát, építészeti színvonalát, karbantartottságát, bérbeadási és hasznosítási lehetőségeit, az értékcsökkentő és értéknövelő tényezőket valamint az egyéb közgazdasági környezettől függő „piaci” tényezőket is figyelembe véve – tehát kerekítve a következő:

12 900 000,- Ft,

azaz tizenkettőmillió-kilencszázezer forint.

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, Károly krt. 5.

(34219/0/A/15 helyrajzi szám)

alatti udvari bejáratú földszinti üzlethelyiség megállapított piaci-forgalmi értéke:

12 900 000,- Ft,

azaz tizenkettőmillió-kilencszázezer forint.

Budapest, 2017. július 07.

Muszely Péter

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

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.

Sátori Sándor

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

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT

009292 nyilvántartási számon
az IRM/KSZFO/1742/2010 határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
besuházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdálkodás, építésszervezés;
építésgépesítés, építésszervezés;
építésszervezés; építésszervezés; ingatlan-értékelés;
tartószerkezet (statika) szakértői feladatok



MELLÉKLETEK

A BUDAPEST VII. KERÜLET,
KÁROLY KRT. 5.
(34219/0/A/15 HELYRAJZI SZÁM)
ALATTI UDVARI BEJÁRATÚ FÖLDSZINTI ÜZLETHELYISÉG
PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK
MEGHATÁROZÁSÁRÓL KÉSZÍTETT
INGATLANFORGALMI
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNYHEZ

1. SZÁMÚ MELLÉKLET
AZ INGATLAN TULAJDONI LAPJA

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számú Földhivatal
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/184498/2014
2014.07.10

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34219/0/A/15 helyrajzi szám

1075 BUDAPEST VII.KER. Károly körút 5. földszint.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai,
megnevezés terület szobák száma

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	szemle hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	20	0 0	20/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat:				

1. Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

2. Bejegyző határozat: 177567/1/2005/05.05.17
Műemlék

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40006/1993./I.27./

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: ERZSÉBETVÁROSI 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

Károly krt. 5.

- 8 -

15

A Fővárosi VII. ker. Önkormányzatot illeti /a Főv. VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken kék színnel körülhatárolt, 15./ sorszámmal jelzett, földszinten lévő üzlet 20 m2 alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

20/10.000-ed rész,

16.

A Fővárosi VII. ker. Önkormányzatot illeti /a Főv. VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken piros színnel körülhatárolt, 16./ sorszámmal jelzett, földszinten lévő üzlet 30 m2 alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

31/10.000-ed rész,

17.

A Fővárosi VII. ker. Önkormányzatot illeti /a Főv. VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken kék színnel körülhatárolt, 17./ sorszámmal jelzett, földszinten lévő üzlet 20 m2 alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

20/10.000-ed rész,

18.

A Fővárosi VII. ker. Önkormányzatot illeti /a Főv. VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken piros színnel körülhatárolt, 18./ sorszámmal jelzett, földszinten lévő műhely és WC. 20 m2 alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

20/10.000-ed rész,

19.

A Fővárosi VII. ker. Önkormányzatot illeti /a Főv. VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken kék színnel körülhatárolt, 19./ sorszámmal jelzett, földszinten lévő üzlet, zuhanyzó-mosdó és WC. 26 m2 alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

27/10.000-ed rész,

20.

A Fővárosi VII. ker. Önkormányzatot illeti /a Főv. VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken piros színnel körülhatárolt, 20./ sorszámmal jelzett, földszinten lévő üzlet: belépő, üzlettér, raktár, előtér+mosdó, WC., áruátvevő, öltöző és zuhanyzó helyiségekkel, 62 m2 alapterülettel és a hozzá tartozó 0,3 m2 + 1,29 m2 kirakatokkal valamint a közös tulajdonban maradó részekből

65/10.000-ed rész,

3. SZÁMÚ MELLÉKLET

ALAPRAJZ

[illegible]

4. SZÁMÚ MELLÉKLET
A HELYSZÍNI SZEMLÉN KÉSZÜLT
FÉNYKÉPFELVÉTELEK

