

INGATLANFORGAI MI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET, THÖKÖLY ÚT 5. (32947/0/A/4 HELYRAJZI SZÁM) ALATTI UTCAI 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

Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő

Muszely Péter

Budapest, 2017. június 26.

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

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
beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés;
építésgépesítés; építéstechnológia;
épületfizika; épületszerkezet; ingatlan-értékbecslés;
tartószerkezet (statika) szakterületeken

Ruzsinszki Zolt

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.



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

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés; építésgépesítés; építéstechnológia;
épületfizika; épületszerkezet; ingatlan-értékbecslés; 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 ÉRTÉKBESZLÉS 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./ EREDETI ÁLLAPOT – PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ MÓDSZER	16
7.2./ EREDETI ÁLLAPOT – HOZAMSZÁMÍTÁS	17
7.3./ MEGLÉVŐ ÁLLAPOT – PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ 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 értébecslők kijelentjük, hogy a

Budapest VII. kerület, Thököly út 5.

(32947/0/A/4 helyrajzi szám)

alatti utcai 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 értébecslés 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. június 26.

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

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/IKSZFO/1742/2010. határozattal bejegyzett

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés;

építésgépesítés; építéstechnológia;

épületfizika; épületszerkezet; ingatlan-értébecslés;

tartószerkezet (statika) szakterületeken



Ruzsinszki Zsolt

Ruzsinszki Zsolt

ingatlanvagyon-értékelő

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.

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., Thököly út 5.
Helyrajzi szám	:	32947/0/A/4
Az ingatlan típusa	:	utcai bejáratú földszinti üzlethelyiség
Alapterület	:	16 m ²
Eszmei hányad	:	122/10000
Albetét műszaki állapota	:	jó (eredetileg: felújítandó)
Bérlő neve	:	Irisz Plusz 2001 Bt.

Az értékbecslés adatai:

Értékbecslés célja	:	piaci-forgalmi érték meghatározása
Helyszíni szemle időpontja	:	2016. október 27.
Az értékbecslés fordulónapja	:	2017. június 26.
Az értékbecslés érvényessége	:	6 hónap
Megállapított fajlagos érték	:	300 000,- Ft/m ² (eredeti állapot)
Megállapított fajlagos érték	:	431 250,- Ft/m ² (meglévő állapot)

A vizsgált ingatlan megállapított piaci-forgalmi értéke kerekítve:

Eredeti állapot: 4 800 000,- Ft,

azaz négymillió-nyolcszázezer forint.

Meglévő állapot: 6 900 000,- Ft,

azaz hatmillió-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. június 26.

Muszely Péter

Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő

Muszely Péter

okl. építőmérnök

ingatlanvagyon-értékelő

igazságügyi szakértő

Ing. névj.: 05440/2007

lg. szak. nyilv.: 010622

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

üzemeltetés, beruházás lebonyolítása, építésgazdálkodás, építésszervezés,
építésgépesítés, építéstechnológia,
épületfizika; épületszerkezet; ingatlan-értékbecslés;
tartószerkezet (statika) szakterületeken

Ruzsinszki Zsolt

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.



INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET, THÖKÖLY ÚT 5. (32947/0/A/4 HELYRAJZI SZÁM) ALATTI UTCAI 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, Thökölly út 5.

(32947/0/A/4 helyrajzi szám)

alatti utcai 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 ingatlan-forgalmi 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 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.

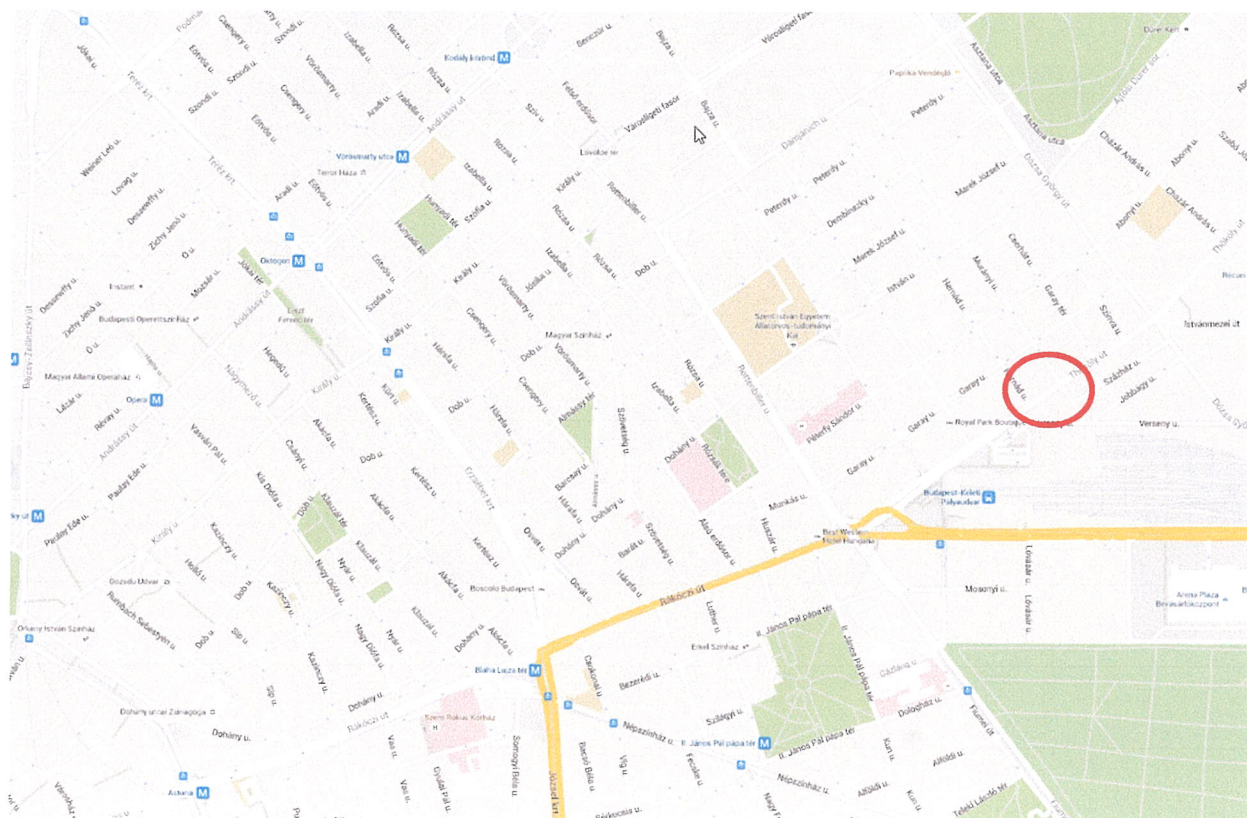
Az értékbecslés során a piaci összehasonlító módszer és a hozamszámítás kerül alkalmazásra. Az összehasonlító adatok nyilvános adatbázisokból származnak, melyek az Interneten is fellelhetők. A kínálati adatok a piaci törvényszerűségek és a korábbiakban megtörtént konkrét áralkuk tapasztalatai szerint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

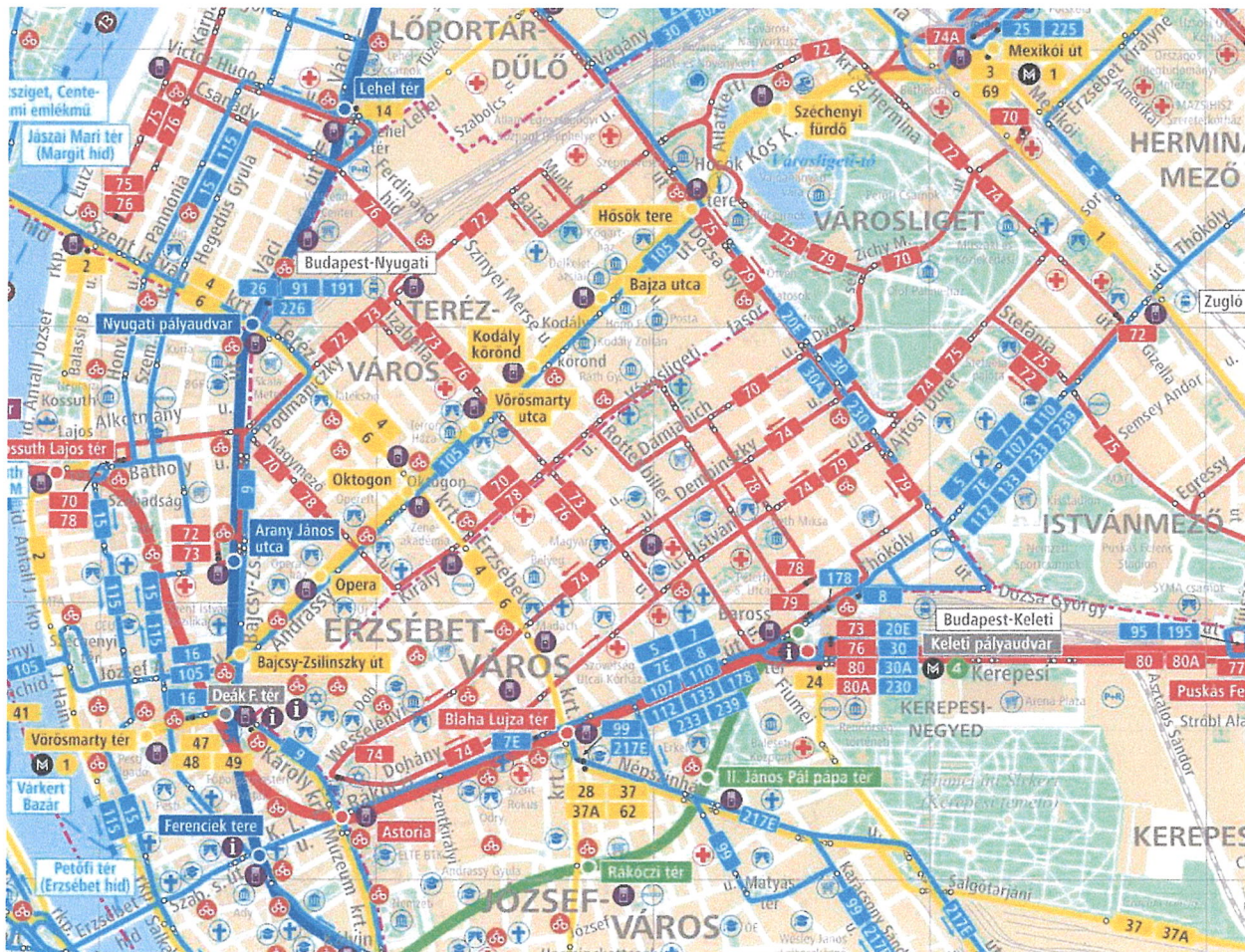
A vizsgált ingatlan Budapest VII. kerületében, Erzsébetvárosban található. A VII. kerület a főváros legkisebb kerülete, alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes terület 1%-a, 22.000 m². Lakosainak számát tekintve – 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 kerület megközelíthetősége, közlekedése

Megközelítésében legnagyobb szerepet a Rákóczi út alatt közlekedő kelet-nyugati (piros) metróvonal játssza, annak ellenére, hogy a kerület határán fut. Felette a 2×3 sávos út Budapest legforgalmasabb útjére, 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 kerületen 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 kerület határán, a Kiskörúton járnak (47, 49). A kerület belső közlekedését elsősorban trolibuszok biztosítják.



Infrastrukturális ellátottság

A kerület infrastrukturális ellátottsága belvárosi helyzeténél fogva jó. Számos kulturális, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, illetve kereskedelmi, szolgáltató, idegenforgalmi és szórakoztató létesítmény található a kerületben, 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 32947/0/A/4 helyrajzi szám

A tulajdoni lap kelte: 2016. október 25.

Széljegy

A tulajdoni lapon széljegy nem szerepel.

I. rész – Alapadatok

Megnevezés	Terület	Eszmei hányad
üzlethelyiség	16 m ²	122/10000

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	Külső-Erzsébetváros
Elhelyezkedés	Thököly úton, a Murányi utca és a Hernád utca közötti szakaszon
Ingatlan előtti közterület	rendezett, kiépített szilárd burkolatú úttest és járda
Megközelíthetőség	gépkocsival és gyalogosan is jól megközelíthető
Épület előtti gépkocsi forgalom	erős
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 + 3 emelet
Tetőszint	üres padlástér
Építés ideje / épület kora	1900-as évek eleje
Műemléki védettség	nincs róla információ
Épületben lévő lakások száma	kb. 20 db
Üzlethelyiség az épületben	van, földszinten
Lakások megközelíthetősége	udvarról illetve a függőfolyosókról
Lift az épületben	nincs

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	kőkonzolokon fekvő kőlemezek
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	fa szerkezetű kapu, egyszerű üvegezésű, kapcsolt gerébtokos, fászerkezetű 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	A homlokzatról a vakolat több helyen levált.
Függőfolyosók állapota	A függőfolyosók megfelelő állapotúak.
Tető állapota	A tető megfelelő állapotú. Beázásokról nincs információ.
Nyílászárók állapota	A nyílászárók többnyire avult állapotúak.
Energetikai állapot	Az épület jelen kor energetikai igényeit nem elégíti ki.
Gépészet állapota	Az épületgépészet avult, általános felülvizsgálata, javítása indokolt. A meglévő hálózatok a funkciójukat be tudják tölteni, az üzemeltetés e tekintetben biztosított.
Műszaki állapot értékelése	Az épületről összességében rögzíthető, hogy mindenre kiterjedő (szerkezeti, építészeti, energetikai, gépészeti- és közműellátási) felújítása indokolt.
Figyelembe vett műszaki állapot	gyenge

6.9./ AZ ALBETÉT BEMUTATÁSA

Elhelyezkedés	földszint
Megközelíthetőség	utcáról
Funkció	üzlet
Alaprajzi leírás	Az albetét egy üzlethelyiségből áll.
Kilátás	utcai
Benapozás	átlagos
Környezeti zajhatás	zajos
Bejárat ajtó	faszerkezetű, üvegezett portál
Belső ajtók	faszerkezetű
Ablakok	-
Nyílászárók állapota	kopottak, vetemedettek
Padozatburkolatok	kerámia, PVC

Öldalfalak	festettek, tapétázottak, lambériázottak, csempézettek
Burk. és felületkópz. állapota	megfelelőek
Fűtés	gázkonvektor
Kazán esetén hőleadó	-
Működővíz	gázbojler
Szellőzés	természetes
Hűtés	nincs
Gázóra	van
Villanyóra	van
Vízóra	van (nem hitelesített)
Gépészeti rendszer állapota	megfelelő
Karbantartottság	megfelelően karbantartott
Tapasztható hibák	falazati vizesedés, vakolatleválás
Bérlői beruházás	alaprajzi átalakítás, WC + mosdó helyiség kialakítása, új gipszkartonfalak építése, galéria felújítása, lépcső kialakítása, víz- és csatornahálózat teljes felújítása, új gázbojler, nyílászárók felújítása (csiszolás, mázolás), burkolás (csempe + padlólap), linóleum fektetése, lambériázás, tapétázás, festés
Műszaki állapot (eredetileg)	felújítandó
Műszaki állapot (jelenleg)	jó
Egyéb megjegyzés	Az albetét fűtését eredetileg gázkonvektor látja el, de a kéménybélelésének hiánya miatt jelenleg a bérlők az önkormányzattól kapott elektromos hőszugárzóval fűtenek. Az albetét galériázott.

Helyiséglista:

Megnevezés	padozat	oldalfal
üzlettér	kerámia	tap. + lamb. + festett
WC + mosdó	kerámia	csempe + festett
lépcsőtér	PVC	festett
galéria	PVC	festett

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	Thököly út	Thököly út	Thököly út	Thököly út	Murányi u.	Dembinszky u.
alapterület [m ²]	16	110	65	46	28	22
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	28 900 000	16 900 000	13 500 000	8 500 000	9 400 000
adat dátuma	-	2017	2017	2017	2017	2017
fajlagos ár	-	262 727	260 000	293 478	303 571	427 273
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	hasonló	hasonló	hasonló	rosszabb	rosszabb
		0%	0%	0%	5%	3%
épület műszaki állapota	gyenge	gyenge	gyenge	gyenge	átlagos	átlagos
		0%	0%	0%	-5%	-5%
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	utcáról
		0%	0%	0%	0%	0%
albetét műszaki állapota	felújítandó	felújított	jó	jó	megfelelő	jó
		-25%	-15%	-15%	-10%	-15%
fűtés	gázkonvektor	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	nincs	split klíma	gázkonvektor
		-5%	-5%	5%	3%	0%
funkció	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
		0%	0%	0%	0%	0%
alapterületi eltérés	-	nagyobb	nagyobb	nagyobb	nagyobb	nagyobb
		15%	10%	6%	3%	2%
falazati vizesedés, vakolatleválás	-	-	-	-	-	-
		-8%	-8%	-8%	-8%	-8%
galéria	-	-	-	-	-	-
		20%	20%	20%	20%	20%
összesen	-	-8%	-3%	3%	3%	-8%
korr. tényező	-	0,92	0,97	1,03	1,03	0,92
mód. fajt. ár	-	241 709	252 200	302 282	312 678	393 091
átlagár	-	300 392				

A piaci összehasonlító módszer alapján az ingatlan értéke a következő:

$$16 \text{ m}^2 \times 300\,392,- \text{ Ft/m}^2 = 4\,806\,272,- \text{ Ft}$$

kerekítve

4 800 000,- Ft

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	Thököly út	Damjanich u.	Damjanich u.	Damjanich u.	Damjanich u.	István u.
alapterület [m ²]	16	85	14	66	44	90
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ing. bérleti díja	-	229 500	47 825	182 688	121 792	160 000
adat dátuma	-	2017	2017	2017	2017	2017
fajlagos bérl. díj	-	2 700	3 416	2 768	2 768	1 778
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	rosszabb
		0%	0%	0%	0%	3%
épület műszaki állapota	gyenge	átlagos	átlagos	jó	jó	átlagos
		-5%	-5%	-7%	-7%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	I. emelet	I. emelet	földszint
		0%	0%	-5%	-5%	0%
lift	nem releváns	nincs	nincs	van	van	n.a.
		0%	0%	0%	0%	0%
megközelítés	utcáról	utcáról	utcáról	közös területről	közös területről	utcáról
		0%	0%	10%	10%	0%
albetét műszaki állapota	felújítandó	jó	jó	jó	jó	felújított
		-15%	-15%	-15%	-15%	-25%
fűtés	gázkonvektor	házközponti kazán	házközponti kazán	házközponti kazán	házközponti kazán	cirkó gázkazán
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
funkció	üzlet	üzlet	üzlet	iroda	iroda	üzlet
		0%	0%	-5%	-5%	0%
alapterületi eltérés	-	nagyobb	kisebb	nagyobb	nagyobb	nagyobb
		13%	-1%	10%	6%	14%
falazati vizesedés, vakolatleválás	-	-	-	-	-	-
		-8%	-8%	-8%	-8%	-8%
galéria	-	-	-	-	-	-
		20%	20%	20%	20%	20%
összesen	-	-5%	-19%	-10%	-14%	-11%
korr. tényező	-	0,95	0,81	0,90	0,86	0,89
mód. fajl. b. díj	-	2 565	2 767	2 491	2 380	1 582
átlag fajl. b. díj	-	2 357				

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

$$16 \text{ m}^2 \times 2\,357,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} = 37\,712,- \text{ Ft/hó}$$

kerekítve

$$38\,000,- \text{ Ft/hó}$$

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 követőek – az ingatlan hozadéki értéke a következők szerint határozható meg:

Megnevezés	Fajlagos menny.	Összeg
Alapterület	16 m ²	
Maximálisan elérhető bérleti díjbevétel	38 000 Ft/hó	456 000 Ft
Kihasználtság (működési-, beszedési veszteség figyelembe vételével)	90 %	
Tervezhető éves bérleti díjbevétel		410 400 Ft
A tulajdonos fenntartási költségei (tervezhető bevétel %-a)	1,5 %	6 156 Ft
Menedzselési költségek (tervezhető bevétel %-a)	3,0 %	12 312 Ft
Felújítási költségalap	1 000 Ft/m ² /év	16 000 Ft
Egyéb költségek, pl. biztosítás, ingatlanadó	1 000 Ft/m ² /év	16 000 Ft
Kiadás, költség összesen		50 468 Ft
Tiszta jövedelem (NOI)		359 932 Ft
Tőkésítési ráta	7,5 %	
Tőkésített érték		4 799 093 Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve		4 800 000 Ft

7.3./ MEGLÉVŐ 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	Thököly út	Murányi u.	Garay utca	Thököly út	Murányi u.	Dembinszky u.
alapterület [m ²]	16	55	13	46	28	22
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	24 500 000	6 500 000	13 500 000	8 500 000	9 400 000
adat dátuma	-	2017	2017	2017	2017	2017
fajlagos ár	-	445 455	500 000	293 478	303 571	427 273
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	rosszabb	rosszabb	hasonló	rosszabb	rosszabb
		5%	2%	0%	5%	3%
épület műszaki állapota	gyenge	átlagos	átlagos	gyenge	átlagos	átlagos
		-5%	-5%	0%	-5%	-5%
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	utcáról
		0%	0%	0%	0%	0%
albetét műszaki állapota	jó	felújított	jó	jó	megfelelő	jó
		-10%	0%	0%	5%	0%
fűtés	gázkonvektor	cirkó gázkazán	házközponti kazán	nincs	split klíma	gázkonvektor
		-5%	-5%	5%	0%	0%
funkció	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
		0%	0%	0%	0%	0%
alapterületi eltérés	-	nagyobb	kisebb	nagyobb	nagyobb	nagyobb
		8%	-1%	6%	3%	2%
falazati vizesedés, vakolatleválás	-	-	-	-	-	-
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
galéria	-	-	-	-	-	-
		20%	20%	20%	20%	20%
összesen	-	3%	1%	21%	18%	10%
korr. tényező	-	1,03	1,01	1,21	1,18	1,10
mód. fajl. ár	-	458 819	505 000	355 108	358 214	470 000
átlagár	-	429 428				

A piaci összehasonlító módszer alapján az ingatlan értéke a következő:

$$16 \text{ m}^2 \times 429\,428,- \text{ Ft/m}^2 = 6\,870\,848,- \text{ Ft}$$

kerekítve

$$6\,900\,000,- \text{ Ft}$$

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	Thököly út	Damjanich u.	Damjanich u.	Nefelejcs u.	Murányi u.	István u.
alapterület [m ²]	16	85	14	26	62	33
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ing. bérleti díja	-	229 500	47 825	80 000	200 000	95 000
adat dátuma	-	2017	2016	2016	2017	2017
fajlagos bérl. díj	-	2 700	3 416	3 077	3 226	2 879
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	hasonló	hasonló	rosszabb	rosszabb	rosszabb
		0%	0%	3%	3%	2%
épület műszaki állapota	gyenge	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
		0%	0%	0%	0%	0%
lift	nem releváns	nincs	nincs	nincs	n.a.	nincs
		0%	0%	0%	0%	0%
megközelítés	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról
		0%	0%	0%	0%	0%
albetét műszaki állapota	jó	jó	jó	megfelelő	felújított	jó
		0%	0%	5%	-10%	0%
fűtés	gázkonvektor	házközponti kazán	házközponti kazán	nincs	cirkó gázkazán	gázkonvektor
		-5%	-5%	5%	-5%	0%
funkció	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
		0%	0%	0%	0%	0%
alapterületi eltérés	-	nagyobb	kisebb	nagyobb	nagyobb	nagyobb
		13%	-1%	2%	9%	4%
falazati vizesedés, vakolatleválás	-	-	-	-	-	-
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
galéria	-	-	-	-	-	-
		20%	20%	20%	20%	20%
összesen	-	13%	-1%	20%	2%	11%
korr. tényező	-	1,13	0,99	1,20	1,02	1,11
mód. fajl. b. díj	-	3 051	3 382	3 692	3 291	3 196
átlag fajl. b. díj	-	3 322				

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

$$16 \text{ m}^2 \times 3\,322,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} = 53\,152,- \text{ Ft/hó}$$

kerekítve

$$53\,000,- \text{ Ft/hó}$$

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	16 m ²	
Maximálisan elérhető bérleti díjbevétel	53 000 Ft/hó	636 000 Ft
Kihasználtság (működési-, beszedési veszteség figyelembe vételével)	90 %	
Tervezhető éves bérleti díjbevétel		572 400 Ft
A tulajdonos fenntartási költségei (tervezhető bevétel %-a)	1,5 %	8 586 Ft
Menedzselési költségek (tervezhető bevétel %-a)	3,0 %	17 172 Ft
Felújítási költségalap	1 000 Ft/m ² /év	16 000 Ft
Egyéb költségek, pl. biztosítás, ingatlanadó	1 000 Ft/m ² /év	16 000 Ft
Kiadás, költség összesen		57 758 Ft
Tiszta jövedelem (NOI)		514 642 Ft
Tőkésítési ráta	7,5 %	
Tőkésített érték		6 861 893 Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve		6 900 000 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	4 800 000,- Ft	50%	2 400 000,- Ft
Hozamszámítás	4 800 000,- Ft	50%	2 400 000,- Ft
Összesen			4 800 000,- Ft

Tehát a piaci-forgalmi érték eredeti állapot figyelembe vételével:

4 800 000,- Ft,

azaz négymillió-nyolcszáz ezer forint.

Meglévő állapot:

Módszer	Összeg	Súly	Érték
Piaci összehasonlító módszer	6 900 000,- Ft	50%	3 450 000,- Ft
Hozamszámítás	6 900 000,- Ft	50%	3 450 000,- Ft
Összesen			6 900 000,- Ft

Tehát a piaci-forgalmi érték meglévő állapot figyelembe vételével:

6 900 000,- Ft,

azaz hatmillió-kilencszáz ezer 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 cseré 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, Thököly út 5.

(32947/0/A/4 helyrajzi szám)

alatti utcai bejáratú földszinti üzlethelyiség megállapított piaci-forgalmi értéke:

Eredeti, bérlői beruházások előtti állapot figyelembe vételével:

4 800 000,- Ft,

azaz négymillió-nyolcszázezer forint.

Meglévő állapot figyelembe vételével:

6 900 000,- Ft,

azaz hatmillió-kilencszázezer forint.

Budapest, 2017. június 26.

Szabó Kintu
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 Zolt

Ruzsinszki Zolt
ingatlanvagyon-értékelő

Ruzsinszki Zolt
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/KSZFOM/742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
beruházás, beruházás lebonyolítása, építésgazdaság, építésszervezés;
építésgépesítés; építéstechnológia;
épületfizika; épületszerkezet; ingatlan-értékbecslés;
tartószerkezet (statika) szakterületeken



MELLÉKLETEK

A BUDAPEST VII. KERÜLET,
THÖKÖLY ÚT 5.

(32947/0/A/4 HELYRAJZI SZÁM)

ALATTI UTCAI 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

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/348354/2016

2016.10.25

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 32947/0/A/4 helyrajzi szám

1076 BUDAPEST VII.KER. Thököly út 5. ajtó: 4. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	16	0 0	122/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:				

1.

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 104419/1994/IV.30./

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § -40006/1993/I.27./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

2. SZÁMÚ MELLÉKLET
TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT KIVONATA

Budapest, VII., Thököly út 5.

Hrcz: 32.947

6

1. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 1. számmal jelölt Ü-1. sz. alatti (Üzlet) üzlettérből, közlekedőből, WC-ből és raktárból álló 47,76 m² kerekítve 48 m² alapterületű helyiségek, a hozzá tartozó kirakattal, valamint a közös tulajdonból 361/10.000 hányad.
2. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 2. számmal jelölt Ü-2. sz. alatti (Üzlet) egy üzlettérből álló 33,83 m² kerekítve 34 m² alapterületű helyiség, a hozzá tartozó kirakattal, valamint a közös tulajdonból 258/10.000 hányad.
3. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 3. számmal jelölt Ü-3. sz. alatti (Üzlet) egy üzlettérből álló 18,52 m² kerekítve 19 m² alapterületű helyiség, a hozzá tartozó kirakattal, valamint a közös tulajdonból 140/10.000 hányad.
- + 4. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 4. számmal jelölt Ü-4. sz. alatti (Üzlet) egy üzlettérből álló 16,20 m² kerekítve 16 m² alapterületű helyiség, a hozzá tartozó kirakattal, valamint a közös tulajdonból 122/10.000 hányad.
5. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 5. számmal jelölt Ü-5. sz. alatti (Üzlet) egy üzlettérből álló 16,20 m² kerekítve 16 m² alapterületű helyiség, a hozzá tartozó kirakattal, valamint a közös tulajdonból 122/10.000 hányad.
6. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 6. számmal jelölt Ü-6. sz. alatti (Üzlet) üzlettérből és konyhából álló 31,90 m² kerekítve 32 m² alapterületű helyiség, a hozzá tartozó kirakattal, valamint a közös tulajdonból 239/10.000 hányad.
7. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 7. számmal jelölt I-1. sz. alatti (Iroda) három irodából, közlekedőből, WC-ből és mosdóból álló 70,05 m² kerekítve 70 m² alapterületű helyiségek, valamint a közös tulajdonból 518/10.000 hányad.
8. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 8. számmal jelölt Fsz. 2. sz. alatti egy szobából, konyhából, közlekedőből és zuhanyozóból álló 21,67 m² kerekítve 22 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 160/10.000 hányad.

3. SZÁMÚ MELLÉKLET

ALAPRAJZ

4. SZÁMÚ MELLÉKLET
A HELYSZÍNI SZEMLÉN KÉSZÜLT
FÉNYKÉPFELVÉTELEK

