

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY
A BUDAPEST VII. KERÜLET,
KIRÁLY UTCA 11.
(34201 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

Satori Sándor

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

Budapest, 2018. április 25.



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

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

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

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 ÉPÜLET KÖRNYEZETE	12
6.4./ AZ ÉPÜLET ÁLTALÁNOS ADATAI	12
6.5./ AZ ÉPÜLET SZERKEZETE	12
6.6./ KÖZMŰVEK, GÉPÉSZET	13
6.7./ AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ÁLLAPOTA	13
6.8./ AZ ALBETÉT BEMUTATÁSA	13
7. / INGATLANPIACI ELEMZÉS	15
8. / AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	16
8.1./ PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER	16
8.2./ HOZAMSZÁMÍTÁS	17
8.3./ AZ INGATLAN PIACI-FORGALMI ÉRTÉKE	18
9. / ÖSSZEFOGLALÁS	19

MELLÉKLETEK

1. SZÁMÚ MELLÉKLET: A HELYSZÍNI SZEMLÉN KÉSZÜLT FÉNYKÉPFELVÉTELEK

NYILATKOZAT

Alulírott ingatlan értékbecslők kijelentjük, hogy a

Budapest VII. kerület, Király utca 11.

(34201 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 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, 2018. április 25.

Satori Sándor

okl. szerkezetépítő- és gazdaságimérnök

okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő

okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM

SATORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT
009292 nyilvántartási számon
az IRMIKSF/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
beruházás, beruházás lebonyolítása, építésgazdaság, építésszervezés;
építésgépesítés; építéstechnológia;
épületfizika; épületszerkezet; ingatlan-értékbecslés;
térképészkezelés (statika) szakterületeken



KÉSZÍTETTE:

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

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY (ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP)

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan címe	:	Budapest VII. ker., Király utca 11.
Helyrajzi szám	:	34201
Az ingatlan típusa	:	utcai bejáratú földszinti üzlethelyiség
Alapterület	:	32 m ²
Albetét műszaki állapota	:	felújítandó
Bérlő neve	:	Földes Dinasztia

Az értékbecslés adatai:

Értékbecslés célja	:	piaci-forgalmi érték meghatározása
Helyszíni szemle időpontja	:	2018. április 24.
Az értékbecslés fordulónapja	:	2018. április 25.
Az értékbecslés érvényessége	:	6 hónap
Megállapított fajlagos érték	:	331 250,- Ft/m ²

A vizsgált ingatlan megállapított piaci-forgalmi értéke kerekítve:

10 600 000,- Ft,

azaz tízmillió-hatszázezer forint.

Megjegyzés:

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

Budapest, 2018. április 25.

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/IKSZFO/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
beruházás, beruházás lebonyolítása, építésgazdaság, építésszervezés,
építésgépesítés; építéstechnológia;
építészeti; építészeti; ingatlan-értékbecslés;
tervezési (előkészítő) szakterületeken



INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET, KIRÁLY UTCA 11. (34201 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, Király utca 11.

(34201 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;
- Satori Orsolya okl. építészmérnök, ingatlanvagyon-értékelő / EUFIM.

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 2018. április 24-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.

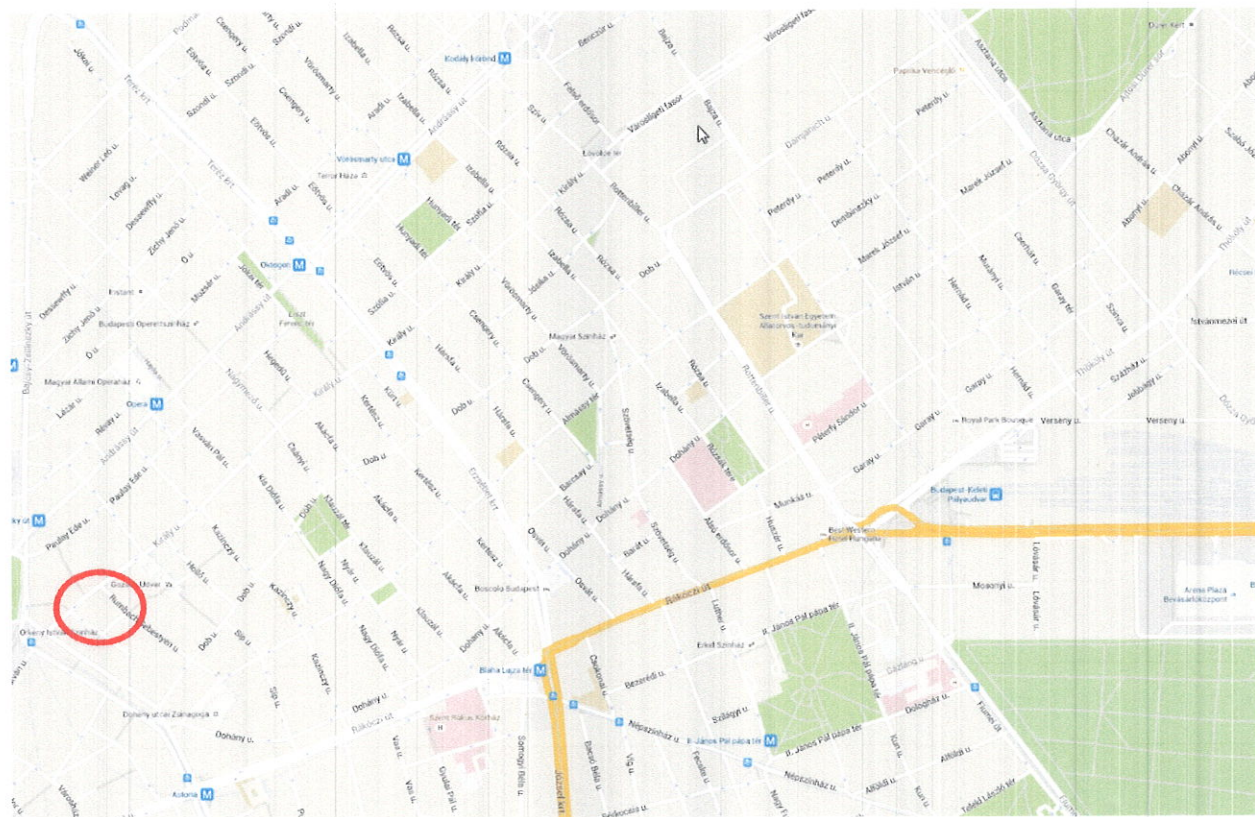
Az értékbecslés során a piaci összehasonlító módszer és a hozamszámítás kerül alkalmazásra. Az összehasonlító adatok nyilvános adatbázisokból származnak, melyek az Interneten is fellelhetők. A kínálati adatok a piaci törvényszerűségek és a korábbiakban megtörtént konkrét áralkuk tapasztalatai szerint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

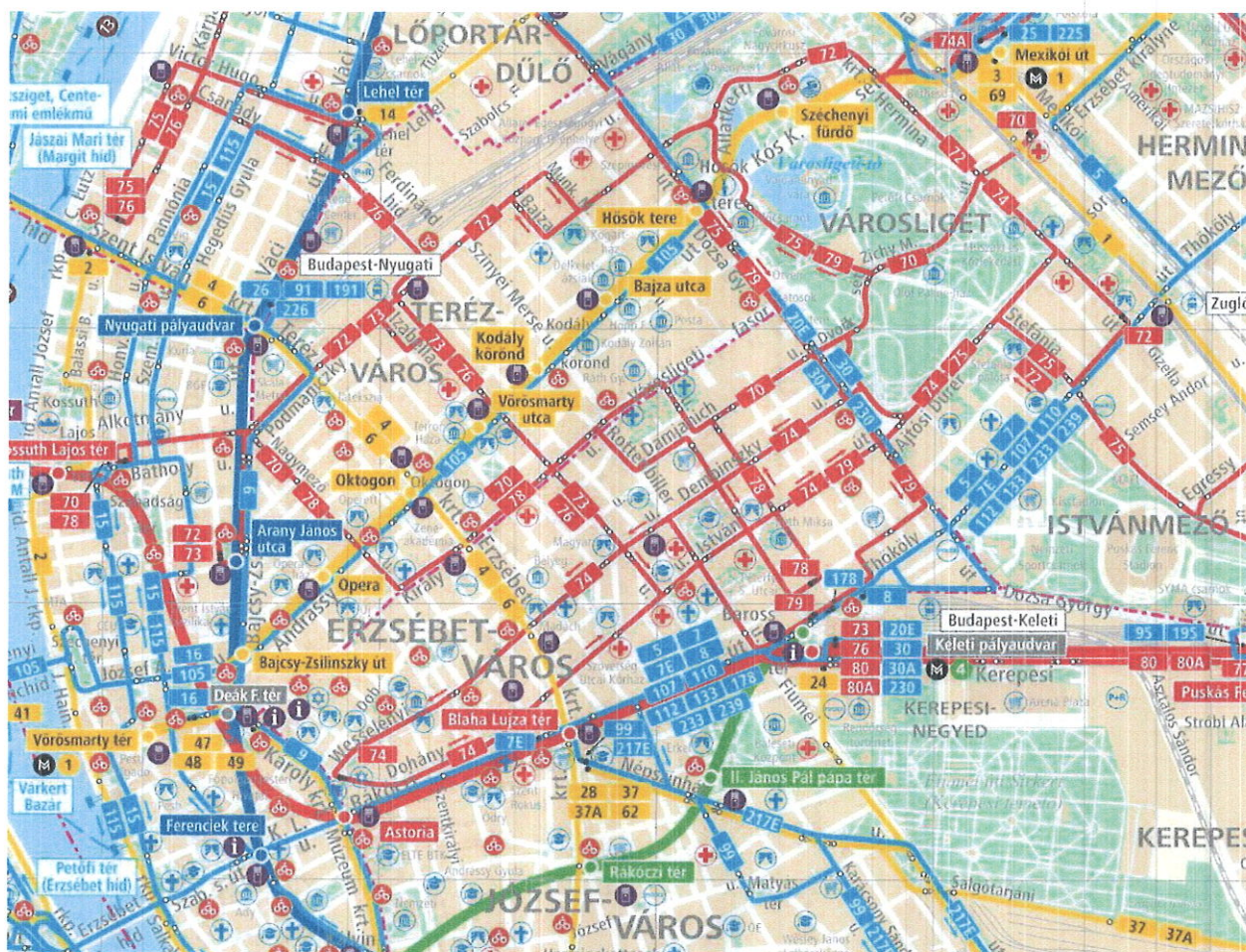
A vizsgált ingatlan Budapest VII. kerületében, Erzsébetvárosban található. A VII. kerület a főváros legkisebb kerülete, alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a, 22.000 m². Lakosainak számát tekintve – 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 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 2x3 sávós 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 találkozásában 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. Ezeken 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 ÉPÜLET KÖRNYEZETE

Településrész	Belső-Erzsebetváros
Elhelyezkedés	Király utcában, a Rumbach Sebestyén utca és a Holló 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

6.4./ 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	1800-as évek eleje
Műemléki védettség	nincs róla információ
Épületben lévő lakások száma	kb. 20 db
Üzlethelyiség az épületben	van, földszinten
Lakások megközelíthetősége	udvarról, a belső lépcsőházból illetve a függőfolyosókról
Lift az épületben	nincs

6.5./ 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, faszervezetű ablakok

6.6./ KÖZMŰVEK, GÉPÉSZET

Vízellátás	közműhálózatról biztosított
Szennyvízelvezetés	közcsatornára kötve
Csapadékvíz elvezetés	közcsatornára 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

6.7./ AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ÁLLAPOTA

Statikai hibák	Statikai problémákra utaló repedések nem tapasztalhatók.
Vízszigetelési hibák	A pincében és a felmenő falakon jelentős vizesedések tapasztalhatók.
Homlokzat állapota	A homlokzatról a vakolat több helyen levált.
Függőfolyosók állapota	A függőfolyosók szerkezetei előregedtek, felújításra szorulnak.
Tető állapota	A tető felújítandó, helyenként beázásnyomok láthatók.
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

6.8./ AZ ALBETÉT BEMUTATÁSA

Elhelyezkedés	földszint
Megközelíthetőség	utcáról
Funkció	üzlet
Alaprajzi leírás	Az albetét bejárata az előtérbe nyílik, innen érhető el az üzlettér.
Kilátás	utcai
Benápozás	kedvezőtlen
Környezeti zajhatás	zajos
Bejárat ajtó	faszerkezetű, üvegezett
Belső ajtók	nincs
Ablakok	nincs
Nyílászárók állapota	megfelelők
Padozatburkolatok	simított beton

Oldalfalak	festettek
Burk. és felületképz. állapota	kopottak, elhasználódottak
Fűtés	nincs
Melegvíz	elektromos vízmelegítő
Szellőzés	természetes
Hűtés	nincs
Gázóra	nincs
Villanyóra	van
Vízóra	van
Gépészeti rendszer állapota	megfelelő
Karbantartottság	gyengén karbantartott
Tapasztható hibák	falazati vizesedés
Bérlői beruházás	beépített falak kiépítése
Műszaki állapot	felújítandó
Egyéb megjegyzés	-

Helyiséglista:

Megnevezés	alapterület	padozat	oldalfal
előtér	12,01 m ²	simított beton	festett
üzlettér	20,34 m ²	simított beton	festett
összesen	32,35 m ²		

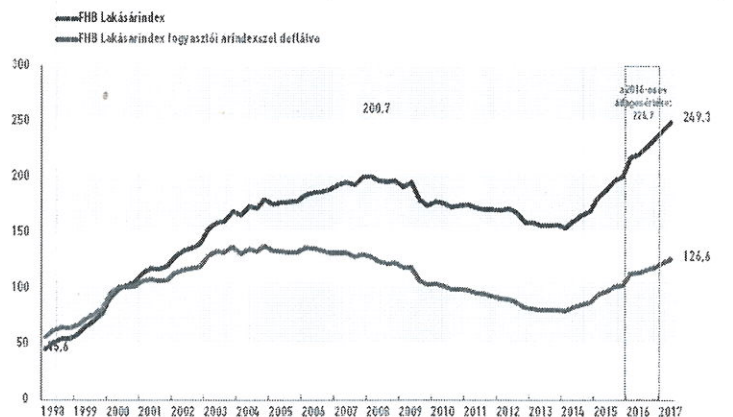
Az értékbecslés során a Megbízó adatszolgáltatása szerinti, 32 m² alapterület kerül figyelembe vételre.

7. / INGATLANPIACI ELEMZÉS

Az ingatlanpiacra máig a válságot követő fellendülés jellemző. A világválság 2010 körül Magyarországra is begyűrűzött, ami az ingatlanárak jelentős csökkenését idézte elő. A mélypont 2013-ban volt, az azóta eltelt időszak alatt az árak lassabb, majd egyre gyorsabb szinte ugrásszerű növekedésnek indultak. Az árak növekedése tehát 2013 óta folyamatos, ez a tendencia azonban nem lineáris. A lakások átlagára és az eladásra került ingatlanok száma leggyorsabban a 2014 és 2016 közötti időszakban növekedett. Különösen igaz ez Budapest belső kerületeire, így az VII. kerületre is. A közelmúltban tapasztalható folyamatos emelkedés 2017-ben sem állt meg, csupán kissé lassulóbb tendenciát mutat.

Valamennyi hazai (MNB, FHB, GKI-MGYOSZ) és nemzetközi ingatlanpiaci elemzés és jelentés alátámasztja, hogy a budapesti lakásárak szárnyalása még nem ért véget, azok várható stagnálására, kisebb mértékű emelkedésére számítanak. A lakásárak változását, az elmúlt időszak növekedését vizuálisan jól szemlélteti az FHB lakásárindex, mely a lakóingatlanok eladási árának átlagos mérőszáma. Az FHB lakásárindex az ingatlan-szakértői gyakorlatban elterjedt és „szabványként” elfogadott mutató. A mutató mind időintervallumában, mind adatminőségében, mind módszertani megalapozottságában kiemelkedik a magyar lakáspiaci adatok közül. A Magyar Nemzeti Bank, az RICS nemzetközi szervezete (The Royal Institution of Chartered Surveyors), az IMF, a European Mortgage Federation és az Európai Bizottság is kiemelt lakáspiaci mutatóként említi.

FHB Index 1998-tól 2017 Q2-ig (2000=100)



A görbe látványosan szemlélteti a 2008-as világválság hatását, és a 2013 környéki mélypontot és az azóta megindult látványos áremelkedést. 2017-ben a növekedés kissé megtorpant, a görbe meredeksége csökkent, de a drágulás folyamata még nem állt meg.

Mindezek miatt kijelenthető, hogy az ingatlanpiacon a válságot követő fellendülés óta folyamatos drágulás figyelhető meg. A drágulás mértéke az elmúlt egy évben csökkent ugyan, de stagnáló piacról még nem beszélhetünk.

Megjegyzendő továbbá, hogy hasonló tendenciát mutatnak a bérleti díjak, valamint a nem lakás célú helyiségek (irodák, üzletek, vendéglátó egységek) piaca is. A drágulás itt sem állt meg, csak lelassult.

8. / AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

8.1./ 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	Király utca	Asbóth u.	Wesselényi u.	Síp u.	Dohány u.	Dob u.
alapterület [m ²]	32	97	41	60	150	30
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	33 900 000	22 000 000	25 000 000	62 900 000	16 900 000
adat dátuma	-	2018	2018	2017	2018	2017
fajlagos ár	-	349 485	536 585	416 667	419 333	563 333
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	jobb 2%	hasonló 0%	rosszabb 3%	rosszabb 2%	rosszabb 2%
épület műszaki állapota	gyenge	jó -7%	jó -7%	átlagos -5%	átlagos -5%	átlagos -5%
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	pince 5%	földszint 0%	földszint 0%	földszint 0%	földszint 0%
lift	nem releváns	n.a. 0%	n.a. 0%	n.a. 0%	n.a. 0%	n.a. 0%
megközelítés	utcáról	utcáról 0%	utcáról 0%	utcáról 0%	utcáról 0%	utcáról 0%
albetét műszaki állapota	felújítandó	jó -10%	felújított -20%	jó -10%	jó -10%	felújított -20%
fűtés	nincs	split klíma -5%	n.a. 0%	cirkó gázkazán -10%	házközponti kazán -10%	infrapanel -2%
funkció	üzlet	üzlet 0%	üzlet 0%	üzlet 0%	üzlet 0%	üzlet 0%
alapterületi eltérés	-	nagyobb 6%	nagyobb 1%	nagyobb 3%	nagyobb 12%	hasonló 0%
bauxit	-	- -5%	- -5%	- -5%	- -5%	- -5%
falazati vizesedés	-	- -5%	- -5%	- -5%	- -5%	- -5%
összesen	-	-24%	-41%	-34%	-26%	-40%
korr. tényező	-	0,76	0,59	0,66	0,74	0,60
mód. fajl. ár	-	265 609	316 585	275 000	310 306	338 000
átlagár	-	301 100				

A piaci összehasonlító módszer alapján az ingatlan értéke a következő:

$$32 \text{ m}^2 \times 301 \text{ 100,- Ft/m}^2 = 9 \text{ 635 200,- Ft}$$

kerekítve

9 600 000,- Ft

8.2./ 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	Király utca	Wesselényi u.	Dob u.	Wesselényi u.	Síp u.	Kertész u.
alapterület [m²]	32	33	40	35	40	25
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ing. bérleti díja	-	190 000	220 000	150 000	250 000	120 000
adat dátuma	-	2018	2018	2018	2017	2018
fajlagos bérl. díj	-	5 758	5 500	4 286	6 250	4 800
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	hasonló	rosszabb	hasonló	rosszabb	rosszabb
		0%	2%	0%	3%	2%
épület műszaki állapota	gyenge	jó	átlagos	átlagos	átlagos	jó
		-7%	-5%	-5%	-5%	-7%
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
		0%	0%	0%	0%	0%
lift	nem releváns	n.a.	n.a.	n.a.	nincs	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	megfelelő	felújított	jó
		-20%	-10%	-5%	-20%	-10%
fűtés	nincs	elektromos	házközponti kazán	cirkó gázkazán	split klíma	elektromos
		-2%	-10%	-10%	-5%	-2%
funkció	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
		0%	0%	0%	0%	0%
alapterületi eltérés	-	hasonló	nagyobb	hasonló	nagyobb	kisebb
		0%	1%	0%	1%	-1%
bauxit	-	-	-	-	-	-
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
falazati vizesedés	-	-	-	-	-	-
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
összesen	-	-44%	-37%	-35%	-41%	-33%
korr. tényező	-	0,56	0,63	0,65	0,59	0,67
mód. fajl. b. díj	-	3 224	3 465	2 786	3 688	3 216
átlag fajl. b. díj	-			3 276		

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

$$32 \text{ m}^2 \times 3\,276,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} = 104\,832,- \text{ Ft/hó}$$

kerekítve

$$105\,000,- \text{ Ft/hó}$$

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	32 m ²	
Maximálisan elérhető bérleti díjbevétel	105 000 Ft/hó	1 260 000 Ft
Kihasználtság (működési-, beszedési veszteség figyelembe vételével)	90 %	
Tervezhető éves bérleti díjbevétel		1 134 000 Ft
A tulajdonos fenntartási költségei (tervezhető bevétel %-a)	1,5 %	17 010 Ft
Menedzselési költségek (tervezhető bevétel %-a)	3,0 %	34 020 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		115 030 Ft
Tiszta jövedelem (NOI)		1 018 970 Ft
Tőkésítési ráta	8,5 %	
Tőkésített érték		11 987 882 Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve		12 000 000 Ft

8.3./ AZ INGATLAN PIACI-FORGALMI ÉRTÉKE

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.

Módszer	Összeg	Súly	Érték
Piaci összehasonlító módszer	9 600 000,- Ft	60%	5 760 000,- Ft
Hozamszámítás	12 000 000,- Ft	40%	4 800 000,- Ft
Összesen			10 560 000,- 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:

10 600 000,- Ft,

azaz tízmillió-hatszázezer forint.

9. / 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, Király utca 11.

(34201 helyrajzi szám)

alatti utcai bejáratú földszinti üzlethelyiség megállapított piaci-forgalmi értéke:

10 600 000,- Ft,

azaz tízmillió-hatszázezer forint.

Budapest, 2018. április 25.

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/IKSZFO/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
beruházás, beruházás lebonyolítása, építésgazdaság, építés-szervezés;
építésgépesítés; építéstechnológia;
épülműtípus; épületszerkezet; ingatlan-értékbecsülés;
beruházás (előtér) szakterületeken



1. SZÁMÚ MELLÉKLET
A HELYSZÍNI SZEMLÉN KÉSZÜLT
FÉNYKÉPFELVÉTELEK

