

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS SZAKVÉLEMÉNY

INGATLAN:

Budapest VII. kerület Erzsébet körút 2. fszt. Ü-5.

Készítette:

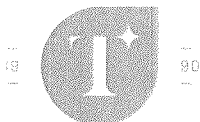
TECHNOPLUS Környezetvédelmi Technológiai Fejlesztő Kft
8372 Cserszegtomaj, Dr. Vajkai Aurél utca 46.

Tóbiás Zoltán
ügyvezető

Dudás László
ingatlanforgalmi értékbecslő

Gonda-Nagy Tamás
ingatlanközvetítő és értékelő

TECHNOPLUS KFT.
8372 Cserszegtomaj,
Dr. Vajkai Aurél utca 46.



INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELESI LAPJA

Címe:	Budapest, Erzsébet körút 2. fszt. Ü-5
Helyrajzi szám:	34565/0/A/5
Ingatlan típusa	lakás
Értékelés típusa:	piaci-forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Jelenlegi készültsége	100%
Értékelés határnapja:	2019.03.30.
Értékelés érvényessége:	2019.06.30.

Értékelés eredménye:

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték eredeti állapot szerint: **16.505.000 Ft**
azaz tizenhatmillió-ötszázötezer forint.

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték meglévő állapot szerint: **20.215.000 Ft**
azaz húszmillió-kétszázötvenötezer forint.

Budapest, 2019. március 30.



Alapadatok

Megbízó neve: EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.
Az értékelés típusa: Piaci érték meghatározása

Ingtalan nyilvántartási adatok:

Helyrajzi szám:	34565/0/A/5
Tulajdoni lap kelte:	2019.02.06.

I. rész

Terület megnevezése	műhely
Területe:	33 m ²

II. rész

Tulajdoni hányadok:	1/1
Jogosult neve:	név: VII. Kerületi Önkormányzat
	tul.arány: 1/1
	cím: 1073 Budapest VII. ker. Erzsébet körút 6.

Az épület általános jellemzői:

Építés módja:	19. sz. vége, három emeletes lakóház
Alapozás:	Alápincézett, tárolókkal
Szigetelés:	nincs külső hőszigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglafalazat
Tető formája:	nyeregtető padlással
Tetőszerkezet fedése	kerámia tetőcserép
Épület külső burkolata	vakolat
Épület építési éve	1883
Épület állapota	közepes állapotú
Szerkezeti hibák	nem látható
Nyílászárók állapota	fá, illetve, műanyag szerkezetű üvegezett
Fűtés	jellemzően gáz fűtés

Helyiségek:

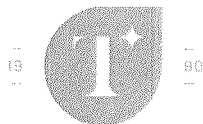
- Az értékelt épületben található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajzok tartalmazzák.

Közművek:

Víz	Vezetékes, fogyasztása egyedileg mérhető.
villany	Van, fogyasztása egyedileg nem mérhető.
gáz	Van, fogyasztása egyedileg mérhető.

Az ingatlan:

Belmagasság	4,6 m
Tájolása	Kelet
Földszinti üzlettér	20 m ²
Közlekedő, lépcső feljáró a galériára	11 m ²
Mosdó, wc	2 m ²
Galéria: Öltöző, szerviz helyiség	14 m ²



Szakvélemény

Szakértői szemle

A rendelkezésünkre bocsátott, tulajdoni lap áttanulmányozása után 2019. március 5-én helyszíni szakértői szemle került megtartásra az ingatlanon, az értékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

Helyszíni szemlén részt vevő személyek: Csongrádi Katalin, Gonda-Nagy Tamás ingatlan értékelő és közvetítő

A szakértői szemle során:

- megtörtént az épület és benne az ingatlan bejárása, a műszaki állapot szemrevételezése,
- a rendelkezésre bocsátott dokumentumok szerinti alaprajzi méreteket ellenőriztük és felmérési adatlapon rögzítettük az ingatlan és az épület főbb jellemzőit,
- vizsgáltuk az ingatlan és a társasházi épület közvetlen környezetét,
- fényképfelvételek készültek, melyeket a melléklet tartalmaz.

Módszertan

Az értékelés módszere:

Az értékbecslést piaci adatok összehasonlításának elve alapján került elkészítésre, a vonatkozó jogszabály (25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet) és irányelveknek rendelkezése szerint.

A piaci, forgalmi érték azt az értéket mutatja, amekkora összegért az adott időszakban az ingatlant kellően nagy valószínűséggel lehet értékesíteni.

A piaci páros összehasonlító módszer bemutatása:

- **alaphalmaz kiválasztása:** az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanokéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.
- **összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése:** az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie és ezeket egyenként és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat szabad összehasonlítani a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.
- **fajlagos érték meghatározása:** az összehasonlító ingatlanok vételára osztva a négyzetméterrel.
- **értékmódosító tényezők elemzése:** a vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:



- műszaki szempontok
 - építészeti szempontok
 - használati szempontok
 - telekadottságok
 - infrastruktúra
 - környezeti szempontok
 - jogi szempontok
- **fajlagos alapérték módosítása, számítása:** az értékmódosító tényezők értékmódosító hatását, számszerűen meg kell határozni. Az érték módosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket, majd az összehasonlító ingatlanok módosított fajlagos értékeinek számtani átlagaként kapjuk meg az értékelendő ingatlan fajlagos értékét.
- **végső érték, forgalmi érték számítása:** a fajlagos alapérték, értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan fajlagos értékéből számított forgalmi érték.

A piaci, forgalmi érték megállapítása során az alábbi feltételezés felvétele volt szükséges:

- Komoly szándékú vevői hajlandóság vagy elégséges idő és kellő hatékonysággal kifejtett marketing munka potenciális vevő felkutatására, (ez idő alatt az ingatlanpiacon jelentős változások nem következnek be),

Az értékelés fontosabb szempontjai:

- területi elhelyezkedés, nagyság, méret és alak,
- környezet, megközelíthetőség, parkolási lehetőség,
- infrastruktúra,
- jelenlegi hasznosítás és hasznosíthatóság,
- az adott terület egyéb jellemzői,
- az épület építésének ideje, építési előírásoknak való megfelelés,
- egyéb védettségek és korlátozások,
- állapota, szükséges felújítások, karbantartottsága, utolsó felújítás ideje és annak mélysége,
- közművesítettsége

Ingatlan jogi rendezettsége:

A rendelkezésünkre álló dokumentumok (tulajdoni lap) alapján az ingatlan beazonosítható.

Az ingatlan természetbeni elhelyezkedése:

Megegyezik a tulajdoni lapon feltüntetetttel.

Az ingatlan környezete:

Budapest VII. kerület, Erzsébet körúton helyezkedik az értékelendő ingatlan.

Az Erzsébet körút a budapesti belső kerületeken áthaladó Nagykörút VII. kerületi, erzsébetvárosi szakasza, amely a Blaha Lujza tértől a Király utcáig húzódik 764 méter hosszan. Erzsébetváros fő közlekedési útvonala, egyben kiskereskedelmi zónája a két oldalán sorakozó üzletek, vendéglátó-ipari egységek révén. Épületei jellemzően az 1800-as évek végén, 1900-as években épültek. A főváros egyik legsűrűbben lakott területén fekszik. A mindennapi bevásárlás lehetősége biztosított a közelben található kisebb, nagyobb élelmiszer kereskedelmi boltokban. Jól ellátott területen fekszik. A környező utcák forgalma csekély. A közelben több BKV járat megállóhelye is megtalálható néhány perces sétával. Az értékelendő ingatlanunk egy a 1800-as évek végén 1883-ben épült földszint plusz három emeletes lakóépület földszintjén helyezkedik el. Az épület alapozása feltehetően vegyes szerkezetű sávalap. Falazata hagyományos tömör téglából épült. A földem gerendás szerkezetű. A tető, fa szerkezetű nyeregtető, mely kerámia fedést kapott. Az ereszcsonna láthatóan jó állapotban van, víz elvezetésre alkalmas. A külső homlokzat közepes állapotban van, burkolata vakolattal történt. Az utcafronti valamint a belső udvari homlokzat egységes.

Területi elhelyezkedése:



Az ingatlan állapota:

Üzlethelyiség tere:

- Burkolatok: jellemzően kerámia burkolat
- Fal/mennyezet: vakolt, festett, kerámiával burkolt
- Nyílászárók: műanyag szerkezetű korszerű

Gépészet:

- Szaniterek, jó állapotúak
- Meleg víz: gáz üzemű bojler biztosítja
- Fűtés: gáz konvektor
- Tűzhely: nincs
- Kapcsolók, csatlakozók: közepes állapotúak
- Egyéb beépített berendezések: fa szerkezetű galéria lett kialakítva. A galéria alatt állmennyezetben térvilágítás beépítve.

Közművek:

- Villamos hálózat: elektromos kábelek cseréje indokolt
- Víz hálózat karbantartott
- Szennyvíz elvezetés
- Gázvezetékek karbantartott

Szerkezeti hibák:

Diagnosztikai vizsgálatot nem végeztem. Az épület műszaki állapota karbantartott.

Szükséges felújítások:

Az ingatlan energetikai felújítása szükséges. Jelenlegi állapotát tekintve közepes állapotban van. Főleg a fűtési rendszer korszerűsítése ajánlott.

A csatlakozók, szaniterek, burkolatok jó állapotúak.

Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel, eredeti állapot szerint

Ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok
----------	---

Értékelendő szempontok	1073 Bp. Erzsébet krt. 2. fszt. Ü-5	Akácfa utca	Kertész utca	Dohány utca	Wesselényi utca
alapterület (m2)	33	36	28	38	30
Ajánlat ára (millió Ft)		19.900.000	19.000.000	24.000.000	20.000.000
Ajánlat ideje		2019	2019	2019	2019
Ajánlat forrása		ingatlan.co m	ingatlan.co m	ingatlan.co m	ingatlan.co m
Fajl. egységár (Ft/m2)		552.778	678.571	631.579	666.667
ajánlat körülménye, ideje		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
építési mód	hagyományos	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
komplexitás		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
közművek		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
épületnagyság		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
műszaki állapot	rossz	jobb	jobb	jobb	jobb
funkcionalitás	műhely	műhely	üzlethelyis ég	üzlethelyis ég	üzlethelyisé g
ajánlat/eladás		0,95	0,95	0,95	0,95
elhelyezkedés		1	1	1	1
építési mód		1	1	1	1
használhatóság		1	1	1	1
közművek		1	1	1	1
épületnagyság		1	1	1	1
építés éve		1	1	1	1
parkolási lehetőség		1	1	1	1
műszaki állapot		0,90	0,90	0,90	0,90
Társasház műszaki, esztétikai állapota		1	0,95	1	0,95
lift		1	1	1	1
fűtés		0,95	0,95	0,95	0,95
Korrektíós egységár (Ft/m2)		448.994	523.611	513.000	514.425
Hasonlító átlagár m2-re	500.008				
Becsült piaci érték (Ft)	16.500.264				
Becsült érték kerekítve	16.505.000				

Piaci összehasonlításra alapuló értékbecslés alapján az ingatlan értéke kerekítve:
16.505.000 Ft

Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel, meglévő állapot szerint

Ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok				
Értékelendő szempontok	1073 Bp. Erzsébet krt. 2. fszt. Ü-5	Akácfa utca	Kertész utca	Dohány utca	Wesselényi utca
alapterület (m2)	33	36	28	38	30
Ajánlat ára (millió Ft)		19.900.000	19.000.000	24.000.000	20.000.000
Ajánlat ideje		2019	2019	2019	2019
Ajánlat forrása		ingatlan.co m	ingatlan.co m	ingatlan.co m	ingatlan.co m
Fajl. egységár (Ft/m2)		552.778	678.571	631.579	666.667
ajánlat körülménye, ideje		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
építési mód	hagyományos	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
komplexitás		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
közművek		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
épületnagyság		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
műszaki állapot	rossz	jobb	jobb	jobb	jobb
funkcionalitás	műhely	műhely	üzlethelyis ég	üzlethelyis ég	üzlethelyisé g
ajánlat/eladás		0,95	0,95	0,95	0,95
elhelyezkedés		1	1	1	1
építési mód		1	1	1	1
használhatóság		1,05	1,05	1,05	1,05
közművek		1	1	1	1
épületnagyság		1	1	1	1
építés éve		1	1	1	1
parkolási lehetőség		1	1	1	1
műszaki állapot		1,05	1,05	1,05	1,05
Társasház műszaki, esztétikai állapota		1	0,95	1	0,95
lift		1	1	1	1
fűtés		0,95	0,95	0,95	0,95
Korrekciós egységár (Ft/m2)		550.018	641.423	628.425	630.171
Hasonlító átlagár m2-re	612.509				
Becsült piaci érték (Ft)	20.212.797				
Becsült érték kerekítve	20.215.000				

Piaci összehasonlításra alapuló értékbecslés alapján az ingatlan értéke kerekítve:
20.215.000 Ft

Az ingatlan értékelésének összesítése:

A piaci viszonyok tanulmányozása, a helyszíni bejárás tapasztalatai után valamint figyelembe véve az összes befolyásoló tényezőt és körülményt, alapos mérlegelés és értékelési számítás alapján az Erzsébet körút 2. fszt. Ü-5, földhivatalban a 34565/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan megállapított piaci értéke:

20.215.000 Ft azaz húszmillió-kétszázötvenötezer forint

Megjegyzés:

- A helyszíni felmérés alkalmával látottak és hallottak alapján rekonstruáltuk az eredeti állapotot.
- Munkánk során nem vizsgáltuk, hogy a bérlő által végzett munkálatok engedéllyel történtek e.
- A bérlő által végzett beruházások közül nem vettük figyelembe azokat, amelyeknél a bérlőre háruló javítási, karbantartási esetleg csere kötelezettség miatt végzett.
- A meglévő valamint az eredeti állapot közötti különbség nem teljes mértékben egyezik a bérlő által ráfordított tényleges összeggel. Ennek egyik oka az ingatlan piac jellemzői, sajátossága. Sok esetben egy-egy értéknövelő beruházást nem lehet érvényesíteni, realizálni a vételárban. A ráfordítások sok esetben folyamatosan, évek alatt történnek. Ezeknek a felújításoknak az értéke, mai áron számolva avulhatnak.

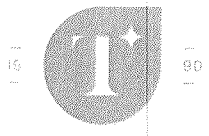
Jelen értébecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

- Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmilyen felelősséget nem vállalhatunk.
- Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
- Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.
- A jelentésben számított értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Értébecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.

- Az értékbecslésben, mellékletben becsatolt dokumentumok, képek, alaprajzok kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
- Az értékbecslés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
- Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.
- Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.
- Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet abban nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunitycost-ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozóan vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képzése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.
- Veszélyes anyagok például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatók az ingatlanon.
- Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

Mellékletek:

- 1. sz. melléklet: Tulajdoni lap
- 2. sz. melléklet: Alaprajz
- 3. sz. melléklet: Fotódokumentáció



1. sz. melléklet: Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelési szám: 8600304/44472/2019

2019.02.06

BUDAPEST VII. KER.

Belkerület: 34565/0/A/5 helyrajzi szám

1073 BUDAPEST VII. KER. Erzsébet körút 2. földszint, ajtó:U-5.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai.

megnevezés	terület m ²	szobák száma egysz./kétl.	eksz. hányad	tulajdoni forma
műhely	33	0 0	20%/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat:				

1.

Tárház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékholyságok.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, elvezési idő: 40006/1993/1.27./

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: VII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII. KER. Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ EGYSZERES

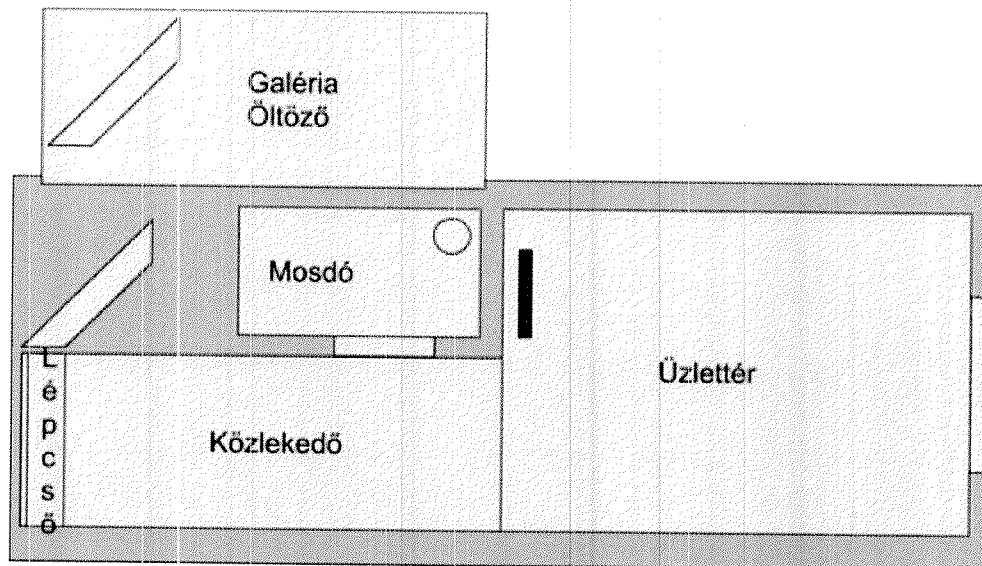
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

2. sz. melléklet: Alaprajz

Alaprajzi vázlat:



3. sz. melléklet: Fotódokumentáció

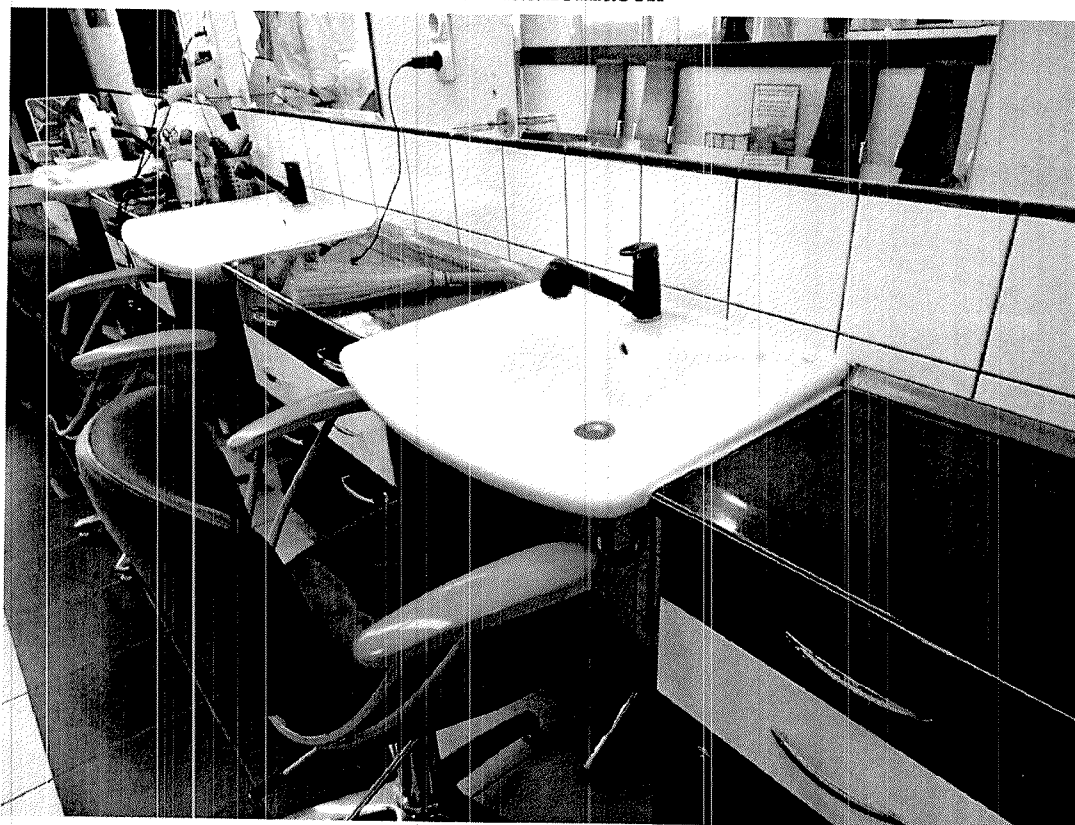
épület külső homlokzata



bejárat



munkaállomások



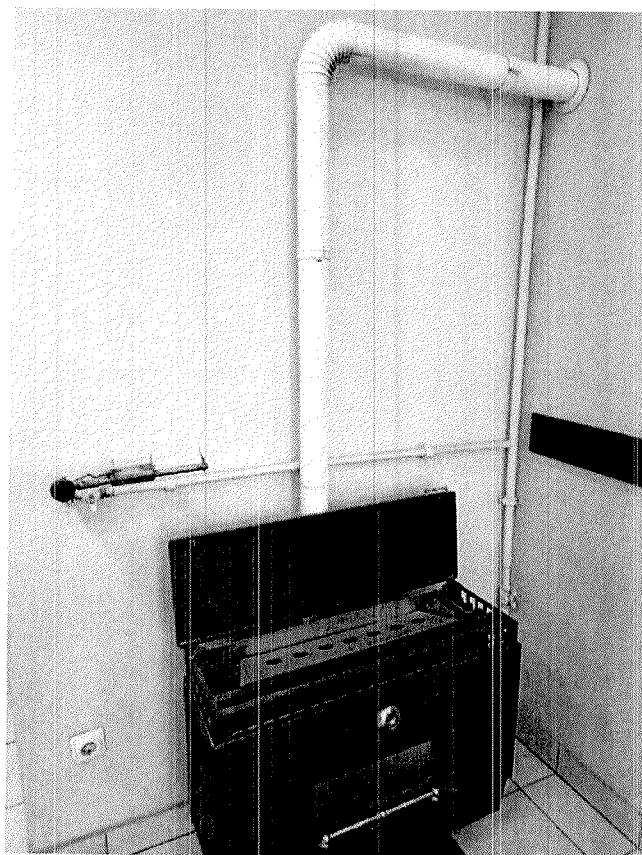
térvilágítás



bejárat, nyílászáró



konvektor



vendég váró



szerviz helyiség



mosdó



gázbojler

