

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET,
ERZSÉBET KÖRÚT 21.

(33686/0/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

Sátori Sándor

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

Budapest, 2018. május 10.



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-értékbecslés;
tartószerkezet (statika) szakterületeken

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

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

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

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY (ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP)

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan címe	:	Budapest VII. ker., Erzsébet körút 21.
Helyrajzi szám	:	33686/0/A/4
Az ingatlan típusa	:	utcai bejáratú földszinti üzlethelyiség
Alapterület	:	76 m ²
Albetét műszaki állapota	:	részben felújított (eredetileg: felújítandó)
Bérlő neve	:	Príma Pék Finompékárú Kft.

Az értékbecslés adatai:

Értékbecslés célja	:	piaci-forgalmi érték meghatározása
Helyszíni szemle időpontja	:	2018. május 04.
Az értékbecslés fordulónapja	:	2018. május 10.
Az értékbecslés érvényessége	:	6 hónap
Megállapított fajlagos érték	:	469 737,- Ft/m ² (eredeti állapot)
Megállapított fajlagos érték	:	522 368,- Ft/m ² (meglévő állapot)

A vizsgált ingatlan megállapított piaci-forgalmi értéke kerekítve:

Eredeti állapot: 35 700 000,- Ft,

azaz harmincötmillió-hétszázezer forint.

Meglévő állapot: 39 700 000,- Ft,

azaz harminckilencmillió-hétszázezer forint.

Megjegyzés:

- A megállapított érték az ingatlan igény-, per- és tehermentes állapotára vonatkozik.
- A megállapított érték általános forgalmi adót (ÁFA) nem tartalmaz.
- A megállapított érték az albetét 76/161 tulajdoni hányadára (önkormányzati tulajdon) vonatkozik, ami 76 m²-nek felel meg.

Budapest, 2018. május 10.

Satori 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 (sztatika) szakterületeken

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., Erzsébet körút 21.
Helyrajzi szám	:	33686/0/A/4
Az ingatlan típusa	:	utcai bejáratú földszinti üzlethelyiség
Alapterület	:	76 m ²
Albetét műszaki állapota	:	részben felújított (eredetileg: felújítandó)
Bérlő neve	:	Príma Pék Finompékárú Kft.

Az értékbecslés adatai:

Értékbecslés célja	:	piaci-forgalmi érték meghatározása
Helyszíni szemle időpontja	:	2018. május 04.
Az értékbecslés fordulónapja	:	2018. május 10.
Az értékbecslés érvényessége	:	6 hónap
Megállapított fajlagos érték	:	469 737,- Ft/m ² (eredeti állapot)
Megállapított fajlagos érték	:	522 368,- Ft/m ² (meglévő állapot)

A vizsgált ingatlan megállapított piaci-forgalmi értéke kerekítve:

Eredeti állapot: 35 700 000,- Ft,

azaz harmincötmillió-hétszázezer forint.

Meglévő állapot: 39 700 000,- Ft,

azaz harminckilencmillió-hétszázezer forint.

Megjegyzés:

- A megállapított érték az ingatlan igény-, per- és tehermentes állapotára vonatkozik.
- A megállapított érték általános forgalmi adót (ÁFA) nem tartalmaz.
- A megállapított érték az albetét 76/161 tulajdoni hányadára (önkormányzati tulajdon) vonatkozik, ami 76 m²-nek felel meg.

Budapest, 2018. május 10.

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 (sztatika) szakterületeken

KÉSZÍTETTE:

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