



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS SZAKVÉLEMÉNY

INGATLAN:

Budapest VII. kerület Dob utca 25. földszint.



2018. 08. 01.

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

INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

Címe:	Budapest,Dob utca 25. földszint
Helyrajzi szám:	34249/2/A/33, 34249/2/A/34, 34249/2/A/35, 34249/2/A/36
Ingatlan típusa	üzlethelyiség
Értékelés típusa:	piaci-forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Jelenlegi készültsége	100%
Értékelés határnapja:	2018.08.01.
Értékelés érvényessége:	2018.10.31.

Értékelés eredménye:

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték: 94.197.364 Ft

Összesített érték kerekítve: **94.200.000 Ft**
azaz kilencvennégymillió-kettőszázezer forint.

Budapest, 2018. augusztus 01.



Alapadatok

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

Ingtalan nyilvántartási adatok:

Helyrajzi szám:	34249/2/A/33, 34249/2/A/34, 34249/2/A/35, 34249/2/A/36
Tulajdoni lap kelte:	2018.01.22.
I. rész	
Terület megnevezése	üzlethelyiség
Területe:	40, 73, 34, 71 m ² , együttesen: 218 m ²
II. rész	
Tulajdoni hányadok:	1/1
Jogosult neve:	név: VII. Kerületi Önkormányzat
	tul.arany: 1/1
	cím: 1073 Budapest VII. ker. Erzsébet körút 6.

Az épület általános jellemzői:

Építés módja:	2000-es évek. sz. eleje, belsőudvaros, 3 emeletes lakóház
Alapozás:	Alápincézett, tárolókkal
Szigetelés:	nincs külső hőszigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglafalazat
Tető formája:	nyeregtető padlóssal
Tetőszerkezet fedése	kerámia tetőcserép
Épület külső burkolata	vakolat
Épület építési éve	2009
Épület állapota	jó állapotú
Szerkezeti hibák	nem látható
Nyílászárók állapota	fa, illetve műanyag szerkezetű üvegezett
Fűtés	házközponti gáz fűtés

Helyiségek:

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

Közművek:

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



Az ingatlan:

Belmagasság	3,2 m
Tájolása	Kelet
Barista képző	40 m2
Cirkusz kávézó	178 m2

Szakvélemény

Szakértői szemle

A rendelkezésünkre bocsátott, tulajdoni lap áttanulmányozása után 2018. május 30-án 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.
 - **végző 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,
- közművesítettség

Ingatlan jogi rendezettség:

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

Az ingatlan természetbeni elhelyezkedése:

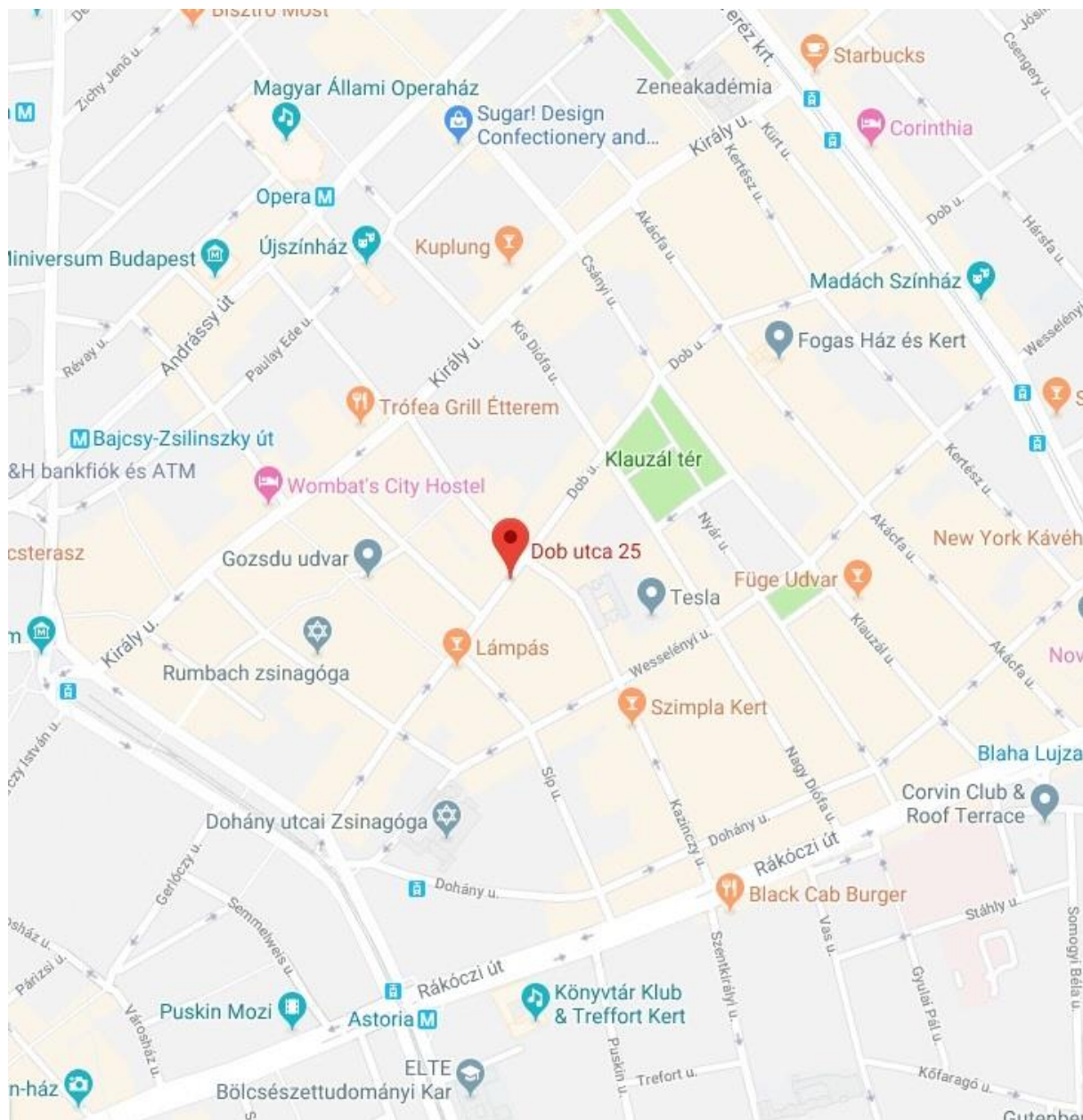
Megegyezik a tulajdoni lapon feltüntetett.

Az ingatlan környezete:

Budapest VII. kerület, Dob utcában helyezkedik az értékelendő ingatlan.

A Dob utca a Károly körutat a Rottenbiller utcával összekötő majd 1,5 km hosszú utca. 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 2000-es évek elején 2009-ben épült földszint plusz három emeletes lakóépület földszintjén helyezkedik el. Jelenleg Cirkusz kávéház néven működik. 2013-ban alakították ki a több, mint 210 m²-es alapterületen négy ingatlan összenyitásából a kávézót. Az épület alapozása feltehetően sávalap. Falazata vázkitöltő 38 cm-es téglából épült. A földem monolit szerkezetű. A tető, fa szerkezetű nyeregtető, mely kerámia fedést kapott. Az ereszcsonatorna láthatóan jó állapotban van, víz elvezetésre alkalmas. A külső homlokzat jó 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
- Nyílászárók: fa, korszerű

Gépészet:

- Szaniterek, jó állapotúak
- Melegvíz, házközponti
- Fűtés: házközponti fűtés radiátorokkal
- Tűzhely: ipari
- Kapcsolók, csatlakozók: közepes állapotúak
- Egyéb beépített berendezések: szellőzőrendszer

Közművek:

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

Szerkezeti hibák:

Diagnosztikai vizsgálatot nem végeztem. Az épület műszaki állapota újszerű.

Szükséges felújítások:

Az ingatlan energetikailag korszerű. Jelenlegi állapotát tekintve kifejezetten jó állapotban van.

Az utcáról nyíló bejárati ajtó valamint az üvegportál, kirakat hőtechnikai szempontból megfelel az előírásoknak. A villamos, víz, újszerű állapotban van.

Az üzlethelyiség jó műszaki állapotban van.

Ingtatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel

Ingtatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok				
Értékelendő szempontok	1074 Bp. Dob utca 25.	Dob utca	Király utca	Dohány utca	Kertész utca
alapterület (m2)	218	210	155	170	180
Ajánlat ára (millió Ft)		56.500.000	55.000.000	62.200.000	58.000.000
Ajánlat ideje		2018	2018	2018	2018
Ajánlat forrása		OTP Ip	OTP Ip	OTP Ip	OTP Ip
Fajl. egységár (Ft/m2)		269.048	354.839	365.882	322.222
ajánlat körülménye, ideje		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
építési mód	hagyományos	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
komplexitás		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
közművek		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
épületnagyság		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
műszaki állapot	jó	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
funkcionalitás	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
ajánlat/eladás		1	1	1	1
elhelyezkedés		1	1	1	1
építési mód		1,05	1,05	1,05	1,05
használatosság		1,05	1,05	1,05	1,05
közművek		1	1	1	1
épületnagyság		1	1	1	1
építés éve		1,05	1,05	1,05	1,05
parkolási lehetőség		1	1	1	1
műszaki állapot		1,05	1,05	1,05	1,1
Társasház műszaki, esztétikai állapota		1,1	1,05	1,05	1
lift		1	1	1	1
fűtés		1,05	1	1	1,05
Korrekciós egységár (Ft/m2)		377.719	452.874	466.968	430.829
Hasonlító átlagár m2-re	432.098				
Becsült piaci érték (Ft)	94.197.364				

**Piaci összehasonlításra alapuló értékbecslés alapján az ingatlan értéke kerekítve:
94.200.000 Ft**

Az ingatlan értékelésének összesítése:

Fontos megjegyezni, hogy az ingatlan négy különböző ingatlanból lett összenyitva. Így nem érdemes ezeket az ingatlanokat külön értékelni, mivel a természetben egy helyiségként funkcionálnak. 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 Dob utca 25 földszint, földhivatalban a 34249/2/A/33, 34249/2/A/34, 34249/2/A/35, 34249/2/A/36 helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlan megállapított piaci értéke:

94.200.000 Ft azaz kilencvennégymillió-kettőszázezer forint

Jelen értékbecslés 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 valóságosságáért 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.
- Értékbecslésünkben 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 veszteséget, 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 képesítése 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

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 - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/253793/2018

2018.08.06

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34249/2/A/33 helyrajzi szám

1074 BUDAPEST VII.KER. Dob utca 25. földszint. ajtó:Ül. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlet	40	0 0	163/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 85890/2/2008/08.09.22

1. bejegyző határozat: 85890/2/2008/08.09.22

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 85890/2/2008/08.09.22

jogcím: telekmegosztás 280288/1/2006/06.11.08

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS VII.KER. ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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 - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/253801/2018

2018.08.06

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34249/2/A/34 helyrajzi szám

1074 BUDAPEST VII.KER. Dob utca 25. földszint. ajtó:02. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

üzlet	73	0 0	300/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 85890/2/2008/08.09.22

1. bejegyző határozat: 85890/2/2008/08.09.22

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 85890/2/2008/08.09.22

jogcím: telekmegosztás 280288/1/2006/06.11.08

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS VII.KER. ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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 - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/253805/2018
2018.08.06

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34249/2/A/35 helyrajzi szám

1074 BUDAPEST VII.KER. Dob utca 25. földszint. ajtó:03. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

üzlet	34	0 0	139/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 85890/2/2008/08.09.22

1. bejegyző határozat: 85890/2/2008/08.09.22

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 85890/2/2008/08.09.22

jogcím: telekmegosztás 280288/1/2006/06.11.08

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS VII.KER. ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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 - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/253807/2018

2018.08.06

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34249/2/A/36 helyrajzi szám

1074 BUDAPEST VII.KER. Dob utca 25. földszint. ajtó:04. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

üzlet	71	0 0	291/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 85890/2/2008/08.09.22

1. bejegyző határozat: 85890/2/2008/08.09.22

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 85890/2/2008/08.09.22

jogcím: telekmegosztás 280288/1/2006/06.11.08

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS VII.KER. ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

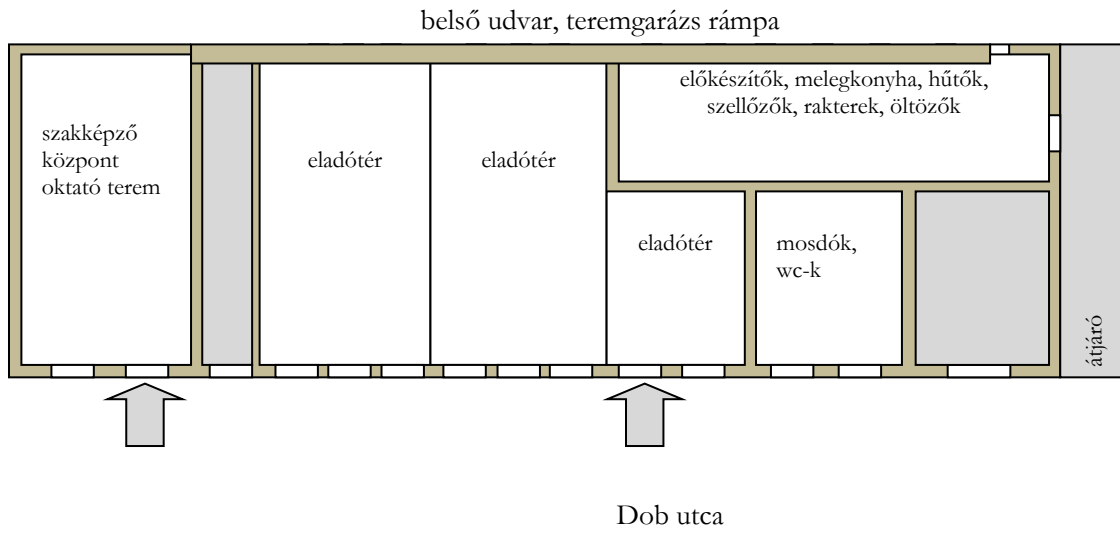
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

2. sz. melléklet: Alaprajz

ALAPRAJZI VÁZLAT

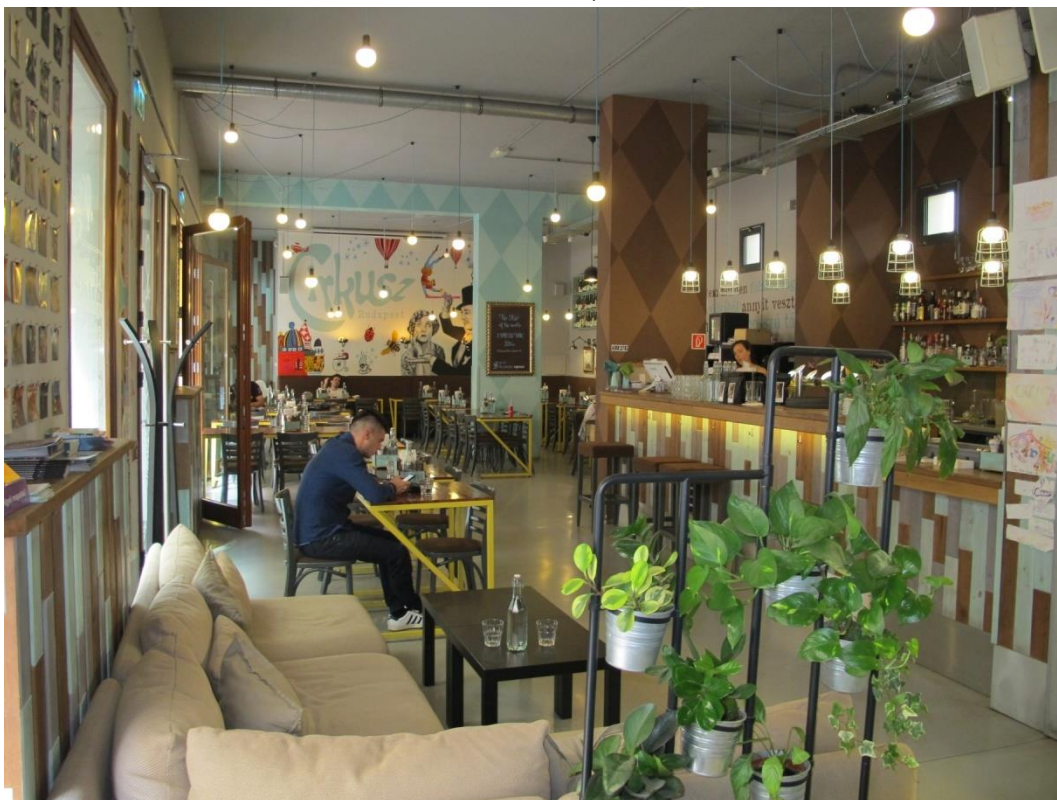


3. sz. melléklet: Fotódokumentáció

épület homlokzata és bejárat



üzlettér és bejárat



mosdó



mosdó



konyha



légtechnika



öltöző



iroda, barista képző

