



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS SZAKVÉLEMÉNY FELÜLVIZSGÁLAT

INGATLAN:

Budapest VII. kerület Klauzál utca 13. földszint Ü1-Ü2.

Készítette:

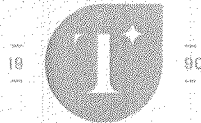
TECHNOPLUS Környezetvédelmi Technológiai Fejlesztő Kft
8372 Cserszegtomaj, Dr. Vajkai Aurél utca 46.

TECHNOPLUS KFT
8372 Cserszegtomaj, Dr. Vajkai Aurél u. 46
Cégjegyzékszám: 20-09-075340
Adószám: 10384651-20

Tóbiás Zoltán
ügyvezető

Dudás László
ingatlanforgalmi értébecslő

Gonda-Nagy Tamás
ingatlanközvetítő és értékelő



INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

Címe:	Budapest, Klauzál utca 13. földszint Ü1-Ü2.
Helyrajzi szám:	34417/0/A/1. 34417/0/A/2
Ingatlan típusa	irodahelyiség, üzlethelyiség
Értékelés típusa:	piaci-forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Jelenlegi készütsége	100%
Értékelés határnapja:	2018.11.21.
Értékelés érvényessége:	2019.02.21.

Értékelés eredménye:

Tárgyi ingatlan piaci-forgalmi értékkel kapcsolatban a 2018.07.20-ai ingatlan értékbecslési szakvélemény ismételt felülvizsgálatra került.

A kapott tájékoztatás alapján az ingatlanon semmilyen nemű változás nem történt az előző értékelés óta eltelt időszakban, így ismételt helyszíni szemlére nem került sor.

Az előző értékelés óta eltelt időszakban jelentkező ingatlanpiaci ár változás tendenciák figyelembe vételre kerültek, így amennyiben az értékbecslési pontosságot meghaladó változást mutatkozott, úgy a korábban megállapított érték korrigálásra került.

Jelen Ingatlan Értékbecslés Szakvélemény egységes szerkezetű, a korábbi értékbecsléstől függetlenül, önmagában érvényes.

Eredeti állapot szerinti ingatlan forgalmi érték: 53.200.000 Ft

Jelenlegi, piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték: 54.800.000 Ft

Összesített érték kerekítve: 54.800.000 Ft azaz ötvennégy millió-nyolcszáz ezer forint.

A megállapított érték helyrajzi szám szerinti bontásban:

hrs	m2	érték
34417/0/A/1	150	48.300.000
34417/0/A/2	20	6.500.000

Budapest, 2018. november 21.

INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKEKELÉSI LAPJA

Címe:	Budapest, Klauzál utca 13. földszint Ü1-Ü2.
Helyrajzi szám:	34417/0/A/1. 34417/0/A/2
Ingatlan típusa	irodahelyiség, üzlethelyiség
Értékelés típusa:	piaci-forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Jelenlegi készültsége	100%
Értékelés határnapja:	2018.11.21.
Értékelés érvényessége:	2019.02.21.

Értékelés eredménye:

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték: 54.800.000 Ft

Összesített érték kerekítve: **54.800.000 Ft**
azaz ötvennégymillió-nyolcszázezer forint.

Budapest, 2018. november 21.



Alapadatok

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

Ingatlan nyilvántartási adatok:

Helyrajzi szám:	34417/0/A/1, 34417/0/A/2
Tulajdoni lap kelte:	2018.07.10.
<u>I. rész</u>	
Terület megnevezése	irodahelyiség, üzlethelyiség
Területe:	150, 20 m ²
<u>II. rész</u>	
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:	20. sz. eleje, belsőudvaros, 5 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	1928
Épület állapota	közepes állapotú
Szerkezeti hibák	nem látható
Nyílászárók állapota	fa, 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 mérhető.
gáz	Van, fogyasztása egyedileg mérhető.



Szakvélemény

Szakértői szemle

A rendelkezésünkre bocsátott, tulajdoni lap áttanulmányozása után 2018. július 30-án helyszíni szakértői szemle került megtartásra az ingatlanon, az értékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. **Ez a szakvélemény az akkor készült értékbecslés aktualizálása.**

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 hozzá mérni. 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.

Az ingatlan környezete:

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

A Klauzál utca a Dol utcat köti össze a Rákóczi úttal. Épületei jellemzően az 1800-as évek végén, 1900-as évektől 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 1900-as évek elején 1928-ben épült földszint plusz öt emeletes lakóépület földszintjén és a pincészinon 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 ereszcsonatorna láthatóan jó állapotban van, víz elvezetésre alkalmas. A külső homlokzat közepes állapotban van, burkolata vakolattal történt. Az utcafronti valamint a belső udvari homlokzat egységes.

Az ingatlan állapota:

Üzlethelyiség, műhely tere:

- Burkolatok: jelenlegően kerámia burkolat.
- Fal/mennyezet: vakolt, festett
- Nyílászárók: fa, korszerű

Gépészet:

- Szaniterek, közepes állapotúak
- Melegvíz, kombi gázkazán állítja elő
- Fűtés: kombi gázkazán biztosítja
- Tűzhely: van, gáztűzhely
- Kapcsolók, csatlakozók: közepes állapotúak
- Egyéb beépített berendezések: A vendéglátótér állmennyezettel van ellátva

Közművek:

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

Szerkezeti hibák:

Diagnosztikai vizsgálatot nem végeztem. Az épület műszaki állapota karbantartott.

Szükséges felújítások:

Az ingatlan energetikai felújítása szükséges. Jelenlegi állapotát tekintve közepes állapotban van.

A villamos, víz hálózat közepes állapotban van. A burkolatok cseréje, szaniterek cseréje indokolt. Az iroda és üzlethelyiség közepes műszaki állapotban van.

Az adott területen az elmúlt három hónapban 3 %-os áremelkedést realizálunk.

53.200.000 x 3%-os emelkedés= 54.796.000 Ft

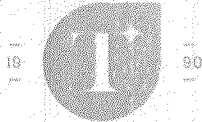
Az ingatlan értékelésének összesítése:

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 Klauzál utca 13 földszint Ü1-Ü2, földhivatalban a 34417/0/A/1 illetve a 34417/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan megállapított piaci értéke:

54.800.000 Ft azaz ötvennégy millió-nyolcszáz ezer forint

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 értébecslésben mellékletben becsatolt dokumentumok, képek, alaprajzok kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
- Az értébecslés 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 értébecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.



1. sz. melléklet: 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. 1550 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/223791/2018
2018.07.10

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34417/0/A/1 helyrajzi szám

1072 BUDAPEST VII.KER. Klauszál utca 13. földszint. ajtó:01.

I.RÉSZ

A. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés terület szobák száma

m2

egész/Efél

eszmei hányad

tulajdoni forma

irodahelyiség

150

0 0

626/10000

önkormányzati

Bejegyző határozat: 149169/1/2001/01.06.07

A. bejegyző határozat: 149169/1/2001/01.06.07

Tárnaszház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

A. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 149169/1/2001/01.06.07

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 40006/1993./01.27.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

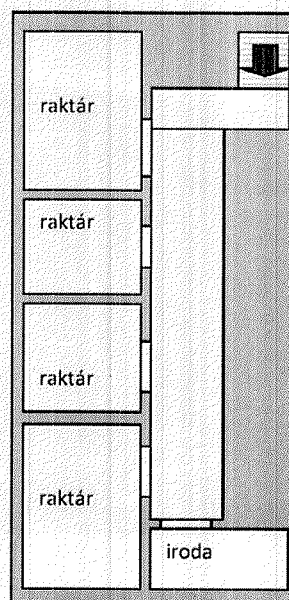
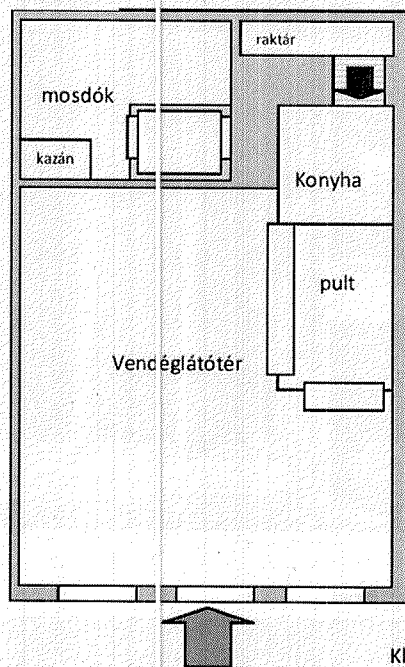
2. sz. melléklet: Alaprajz

ALAPRAJZI VÁZLAT

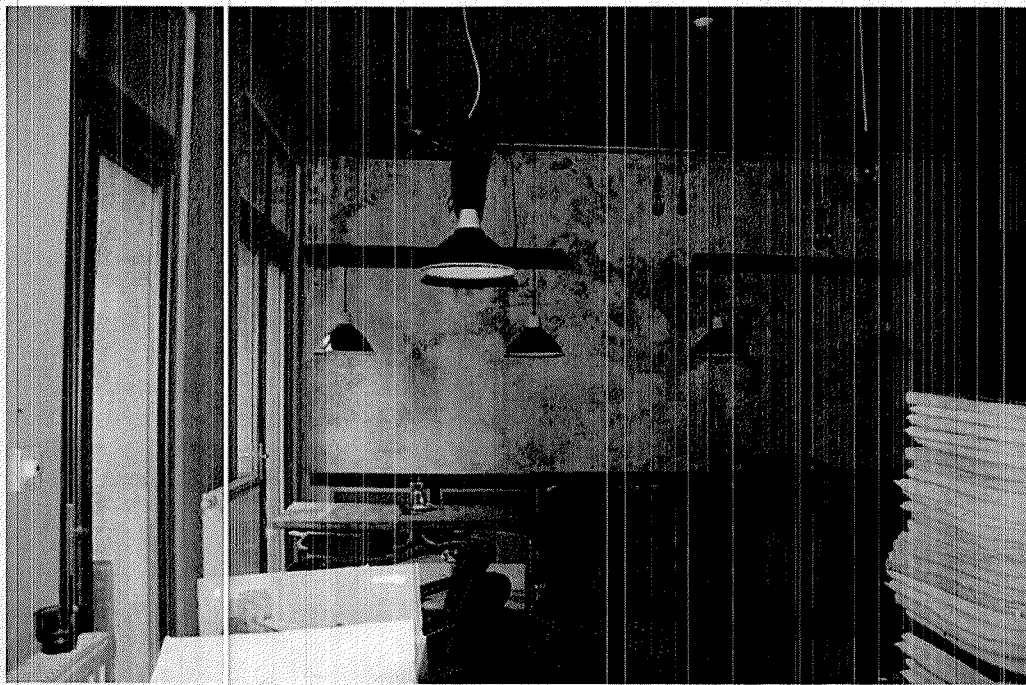
földszint

pince

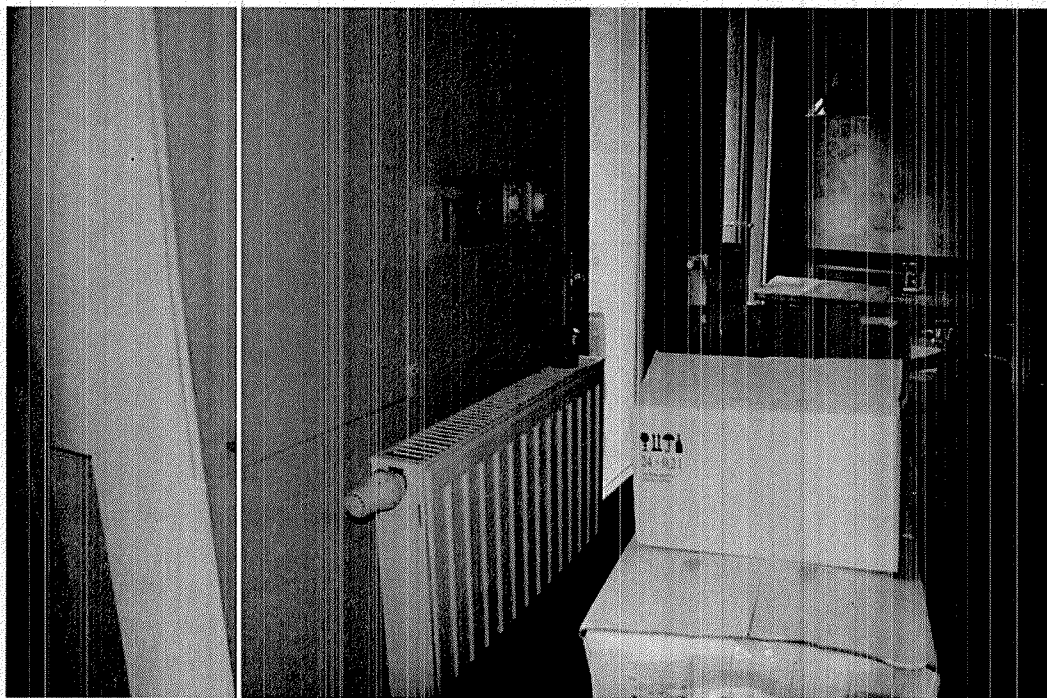
belső udvar



üzlettér



üzlettér, radiátor



konyha



konyha

