

ÉRTÉKBESZLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

A 1072 Budapest, Dob utca 24. szám alatti (Hrsz.: 34172/0/A/1)
ÜZLETHELYISÉG ingatlan értékének meghatározásáról

TARTALOM JEGYZÉK

1. ÖSSZEFOGLALÓ-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
2. VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA
 - 3.1. Az ingatlan adatai
 - 3.2. Az ingatlan környezetének ismertetése
 - 3.3. A telek ismertetése
 - 3.4. Az ingatlan leírása
4. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA
 - 4.1. Az értékelés általános módszertana
 - 4.2. A terület ingatlanpiaci elemzése
 - 4.3. Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata
 - 4.4. Az alkalmazott módszer
 - 4.5. Érték megállapítás

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap
- Térkép
- Alapterület kimutatás
- Alaprajz
- Fotók
- Társasház Alapító Okirat

A szakvéleményt készítette:


Horony Réka

okl. építőmérnök
műszaki manager

ingatlan értékbecslő vagyoneértékelő

Ellenőrizte:


Szilágyi János
ingatlan értékbecslő
kontroller

1. ÖSSZEFOGLALÓ-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A 1072 Budapest, Dob utca 24. szám alatti (Hrsz.: 34172/0/A/1)

ÜZLETHELYISÉG

ingatlanok értékének meghatározásáról.

Megbízott megnevezése, címe:	Seratus Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft. 1095 Budapest Mester u. 54. I. em 1.		
Megbízó	Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata. 1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.		
Az értékelés célja:	Az ingatlan valós piaci értékének meghatározása a MEGRENDELŐ részére.		
Az értékelt ingatlan címe:	1072 Budapest, Dob utca 24. szám		
Helyrajzi száma:	Budapest, belterület 34172/0/A/1		
Az ingatlanok tulajdoni lap szerinti alapterülete:	286 m ²	Az ingatlanok redukált alapterülete:	284 m ²
A helyszíni szemle időpontja:	2018.11.08		
Az értékbecslés fordulónapja:	2018.11.08		

Figyelemmel az összes vonatkozó tényezőre, a 1072 Budapest, Dob utca 24. szám alatti ingatlan általunk meghatározott, kerekített valós piaci értéke, mai állapotában, 2018. november havi érvényes árszinten

21 600 000 Ft
azaz Huszonegymillió hatszáz ezer forint

ÁFA tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően.

Az értékbecslési szakvélemény a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. rendeletben foglaltak, az MNB valamint az EVS iránymutatása alapján készült.

Az ingatlanon és közvetlen környezetében helyszíni szemlét tartottunk. A helyszíni szemle során az észlelt állapotokat rögzítettük, amelyeket a szakértői vélemény kidolgozása során figyelembe vettünk és értékeltünk.

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert és a hozamalapú módszert alkalmaztuk. Az alkalmazott módszer nem tette lehetővé hogy az ingatlan értékét meghatározza telek és felépítmény vonatkozásában.

2. VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- A szakvéleményben felhasznált alapadatokat a Megbízótól kaptuk. Jogi természetű ügyekben, valamint a részünkre átadott alapadatok helyességéért felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot jogcímre, vagy az értékelt ingatlannal szemben fennálló kötelezettségekre. Az értékelés során feltételeztük, hogy a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők.
- Nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással nem lehetnek tisztázhatók. Az ingatlannal szemben esetlegesen fennálló követelésekkel kapcsolatban vizsgálatot nem végeztünk.
- A szakértői véleményünkben közölt adatok a legjobb tudomásunk szerint helytállóak, pontosak. Az adatokat megbízható forrásból gyűjtöttük, valamint a helyszíni felmérések alapján határoztuk meg. Nem vállalunk felelősséget olyan adat pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre és ezeket az értékelés során felhasználtuk.
- Nem végeztünk környezetszennyezési, talajelemzési és geológiai állapotvizsgálatot, roncsolásos fizikai vizsgálatot, az értékelést szemrevételezés és a Megbízói adatszolgáltatásai alapján készítettük
- A szakértői véleményben közzétett értékek a fentiekben rögzített feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek. Ezen értékelési szakvélemény a Megbízó és a Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.
- A piaci érték meghatározása az értékelési időpontban fennálló hazai piacgazdaság helyzete és az akkor érvényes forint vásárló-erő figyelembe vételével történt.
- Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.
- A megállapított érték per, teher, és igénymentes, jogilag rendezett állapotra vonatkozik.
- Jelen szakvélemény 4 (négy) eredeti példányban készült.

3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

3.1 Az ingatlan adatai (a tulajdoni lap szerint)

<i>Tulajdoni lap dátuma</i>	2018.10.01	
<i>Tulajdoni lap szerinti cím</i>	1072 Budapest, Dob utca 24. pinceszint	
<i>Ingatlan jellege</i>	üzlethelyiség	
<i>Bejegyzett tulajdonosok/Tul.hányad</i>	VII. Ker. Önkormányzat 1073 Budapest, VII. Erzsébet körút 6.	1/1
<i>Helye</i>	belterület	
<i>Helyrajzi száma</i>	34172/0/A/1	
<i>Megnevezése</i>	üzlethelyiség	
<i>Közös tulajdoni hányad</i>	1027/10000	
<i>Értékelendő tulajdoni hányad</i>	1/1	
<i>Az ingatlan alapterülete</i>	286 m ² tulajdoni lap szerint	
<i>A tulajdoni lapon szereplő széljegyek</i>	Nincs bejegyzés	
<i>A tulajdoni lapon szereplő terhelések</i>	Nincs bejegyzés	
<i>Egyéb</i>	Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása: TERÉZ TETŐTÉR LOFT Kft.	

3.2 Az ingatlan környezetének ismertetése

Az ingatlan Budapest VII. kerületében, Belső Erzsébetvárosban, a "vigalmi negyedben", a Dob utca 25. szám alatt található. Környezetének infrastrukturális, közlekedési kapcsolatai jók. Környék frekventált, elsősorban lakóházakkal, társasházakkal, földszinti üzlethelyiségekkel beépített. Tömegközlekedési eszközök megálló 2 perces gyalogútra találhatóak.

<i>Településen/kerületen belüli elhelyezkedése</i>	Az ingatlan Budapest VII. kerületében, Belső-Erzsébet városban, a Dob utca 24. szám alatt.		
<i>Környező ingatlanok jellemző hasznosítása</i>	Az ingatlan környezetében hasonló hagyományos építési módban épült társasházak, irodaházak, intézményi területek találhatóak.		
<i>Infrastrukturális ellátottsága</i>	Jó, alapfokú ellátást biztosító létesítmények néhány száz méteren belül elérhetőek.		
<i>Megközelíthetőség</i>	Szilárd, aszfaltozott útburkolattal ellátott közúton.		
<i>Parkolási lehetőség</i>	A környező utcákban.		
<i>Közlekedési eszközök</i>	M2 metró, villamos valamint számos egyéb busz		
<i>Telekommunikációs ellátottság</i>	Jó		
<i>Estétikai benyomás, környezeti szennyezettség</i>	Környezeti szennyezés nem vélelmezhető.		

3.3. A telek ismertetése

<i>A telek határai kerítettség</i>	<i>elől</i>	Utcafront
	<i>balo.</i>	Szomszédos ingatlan
	<i>jobbo.</i>	Szomszédos ingatlan
	<i>hátsó</i>	Szomszédos ingatlan
<i>Alak, forma, domborzati és lejtésvizonyok, tájolás</i>	Szabályos alakú, sík terület	
<i>Telken található felépítmények és elhelyezkedésük</i>	1 lakóépület	
<i>Ingatlanon jelenleg található fák, telepítvény(ek):</i>	Néhány fa a belső udvarban	
<i>Beépítettség</i>	~95%	
<i>Meglévő közművek</i>	Villany	
<i>Megvalósítható közművek</i>	Víz, csatorna, gáz	

3.4. Az ingatlan leírása

Építés éve: ~1950 Felújítás éve: Bővítés éve:

Beépítés módja: zárt sorú beépítés

Építés módja: hagyományos technológia

Épület szintjei: pince + földszint + 2 emelet + padlástér

Az ingatlan legfontosabb műszaki adatait táblázatos formában az alábbiakban ismertetjük.

Szerkezet	Kialakítása	Állapota
Az épület leírása		
Alapozás/szigetelés	síkapozozás	megfelelő
Tartószerkezet	hagyományos falazott szerkezetű	megfelelő
Födémek	acélgerendás vasbeton födém	megfelelő
Válaszfalak	tégla	megfelelő
Tetőszerkezet/fedés	nyeregterő, cserépfedés	megfelelő
Homlokzatok	vakolt, hőszigetelt homlokzatok	megfelelő
Világítás	hagyományos világítótestekkel	megfelelő
Lift	n.a.	megfelelő
Műszaki állapot	megfelelő	megfelelő
Lépcsők	van	megfelelő
Az ingatlan leírása		
Elhelyezkedés	A felépítmény az utcáfrontról közelíthető meg	-
Alapterület	286 m ²	-
Nyílászárók	fa szerkezet dupla üvegezéssel	gyenge
Falburkolatok	festett részlegesen csempézett	gyenge
Aljzat burkolatok	műpadló metlachi burkolat	gyenge
Fűtés, melegvíz	Az ingatlan jelenleg fűtetlen, a gázóra leszerelésre került. A melegvizet villanybojler biztosítja.	gyenge
Alaprajzi kialakítás	A két külön bejárattal rendelkezik, a 2 szint nem összejárható.	-
Közművesítettség	összközmű	-
Műszaki állapot	jó, újszerű, igényes	-

Az épület leírása:

Az értékelendő üzlethelyiségek egy pinceszint + földszint + 2 emeletes + padlástér tagolású az 1950-es években épült társasház földszintjén és pinceszintjén (utcafronti bejárattal) található.

Az épület műszaki állapota gyenge.

Az üzlethelyiség tulajdoni lap szerinti címe: 1072 Budapest, Dob utca 24. pinceszint U-1 ajtó, természetben az ingatlan két részből áll egy földszinti és egy pincszinti részből. A két ingatlanrész külön bejárattal rendelkezik, mindkettő rész bejárata a Dob utca felől került kialakításra. Az üzlethelyiség használaton kívüli, gyenge műszaki állapotú. Földszinti részen elektromos áram kiépített, a pincszinti részen a közművek le vannak kötve.

A földszinti résznél fűtés nincsen. A falak festettek, vizes helyiségek részletesen csempézettek. A helyiségek burkolata műpadló vizes helyiségek burkolata metlachi járólap. A pincszinti részen kőlap burkolat látható. Mind a pincében mind pedig a földszinti részen vizesedésre visszavezethető épületszerkezeti problémák láthatóak. A vakolat több helyen is leomlott. A tulajdoni lap szerinti alapterület: 286 m², a természetben 284 m².

<i>Szint/épület</i>	<i>Alapterület (m²)</i>	<i>Súlyozás</i>	<i>Kalkulált alapterület (m²)</i>
földszinti rész	183,19 m ²	100%	183,19 m ²
pincszinti rész	100,47 m ²	100%	100,47 m ²
Összesen	283,66 m²	Kalkulált alapterület kerekítve:	284 m²

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

4.1. Az értékelés általános módszertana

Piaci érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

Gyorsított eladási, likvidációs érték azonos a forgalmi érték meghatározásával azzal a kiegészítő feltétellel, hogy a marketing tevékenységre rendelkezésre álló idő túlságosan rövid, a nyilvános meghirdetés és a piacon való megjelenés nem megfelelő, összehasonlítva a szükséges idővel és a promóciós intézkedésekkel, melyek a piacon a legjobb ár eléréséhez szükségesek. A likvidációs érték feltételezi, hogy az ingatlan működésen kívül áll, valamint, hogy az értékesítés során az eredeti funkció – kereslet híján - figyelmen kívül hagyható. (6 hónap)

Az értékbecslési szakvélemény a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. rendeletben foglaltak, az MNB valamint az EVS iránymutatása alapján készült.

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.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végso érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

1. 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. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- 4.1. Műszaki szempontok:
- 4.2. Építészeti szempontok:
- 4.3. Használati szempontok:
- 4.4. Telekadottságok:
- 4.5. Infrastruktúra:
- 4.6. Környezeti szempontok:
- 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:
- 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indoklási kötelezettség terheli.

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.

Jelen esetben használt módszer.

Költségalapú módszer:

Jelen esetben ennek a módszernek a használata nem célszerű.

Költségalapú módszer:

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

3. Az avulás a idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

A forgalmi érték (hitelfedezet céljára történő) megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

Az értékelés esetében az újrakepítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

4.2.A terület ingatlanpiaci elemzése

Az ingatlan Budapest VII. kerületében, Belső Erzsébetvárosban, a vigalmi negyedben, a Dob utca 24. szám alatt található. Környezetének infrastrukturális, közlekedési kapcsolatai jók. Környék frekvenciált, elsősorban kereskedelmi és szolgáltatást, valamint leginkább vendéglátó funkciót betöltő üzlethelyiségekkel beépített.

4.3. Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata

Az ingatlan piacépességéről megállapítható, hogy forgalomképés. Értékét per-, igény- és tehermentes állapotra határoztuk meg. Az értékebecslés a fordulónaptól számítva 90 napig érvényes.

4.4. Az alkalmazott módszer

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert és a hozamalapú módszert alkalmaztuk. Az alkalmazott módszer nem tette lehetővé hogy az ingatlan értékét meghatározza telek és felépítmény vonatkozásában.

4.5. Érték megállapítás

4.5.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan piaci értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok adatait vettük figyelembe. Az értékelést táblázatos formában az alábbiakban számítjuk.

FÖLDSZINT

összehasonlító adatok				
ingatlan azonosítása	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
Irányítószám	1072	1078	1077	1077
az ingatlan címe	Budapest Dob utca	Budapest Nefelejcs utca	Budapest Izabella utca	Budapest Izabella utca
alapterülete	100 m ²	88 m ²	115 m ²	119 m ²
ára		9,8 MFt	16,0 MFt	19,5 MFt
fajlagos ára		111 eFt/m ²	139 eFt/m ²	164 eFt/m ²
ajánlat/értékesítés		értékesítés	értékesítés	kinálati
ajánlat/értékesítés időpontja		2016	2016	2018
kinálati/infláció korrekció		5 %	5 %	-10 %
fajlagos alapértéke		117 eFt/m ²	146 eFt/m ²	147 eFt/m ²
korrekció				
elhelyezkedés		rosszabb 5 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
környezet		rosszabb 5 %	rosszabb 5 %	rosszabb 5 %
alapterület		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
állapot		jobb -5 %	jobb -5 %	jobb -5 %
kor		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
infrastruktúra		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
felszereltség		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
épületen belüli elhelyezkedés	utcafronti	rosszabb 5 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
összesen		10 %	0 %	0 %
fajlagos érték	140,7 eFt/m ²	128,6 eFt/m ²	146,1 eFt/m ²	147,5 eFt/m ²
Az ingatlan értéke	14,1 MFt			

PINCESZINT

összehasonlító adatok				
ingatlan azonosítása	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
Irányítószám	1072	1076	1078	1077
az ingatlan címe	Budapest Dob utca	Budapest Verseny utca	Budapest István utca	Budapest Wesselényi utca
alapterülete	183 m ²	37 m ²	167 m ²	291 m ²
ára		1,9 MFt	9,6 MFt	20,0 MFt
fajlagos ára		51 eFt/m ²	57 eFt/m ²	69 eFt/m ²
ajánlat/értékesítés		értékesítés	értékesítés	értékesítés
ajánlat/értékesítés időpontja		2016	2017	2016
kínálati/infláció korrekció		5 %	5 %	5 %
fajlagos alapértéke		54 eFt/m ²	60 eFt/m ²	72 eFt/m ²
korrekció				
elhelyezkedés		hasonló	jobb	jobb
		0 %	-5 %	-5 %
környezet		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
alapterület		kisebb	hasonló	nagyobb
		-10 %	0 %	5 %
állapot		jobb	jobb	jobb
		-10 %	-10 %	-10 %
kor		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
jogi állapot		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
felszereltség		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
épületen belüli elhelyezkedés	pinceszint	jobb	jobb	jobb
		-20 %	-20 %	-20 %
összesen		-40 %	-35 %	-30 %
fajlagos érték	40,7 eFt/m ²	32,35 eFt/m ²	39,23 eFt/m ²	50,52 eFt/m ²
Az ingatlan értéke	7,5 MFt			

4.5.2. Az ingatlan hozam elvű értékelése

Cím, jellemzők:	Kínálati ár (nettó)
Budapest VII. ker. Nefelejcs utcában 58 m ² üzlethelyiség	1 293 Ft/hó/m ²
Budapest VII. ker. Hernád utcában 88 m ² üzlethelyiség	1 363 Ft/hó/m ²
Budapest VII. ker. Garay utcában 75 m ² üzlethelyiség	1 466 Ft/hó/m ²
Átlagár:	1 374 Ft/hó/m ²
Korrekció: -10% kínálat, -30 % állapot korrekció	-30 %
Korrigált átlagár, kerekítve:	1 000 Ft/hó/m ²

Fentiek alapján kiszámoltuk az ingatlan feltételezett, éves nettó bevételét, a teljes alapterületre vonatkoztatva.

Az elvart tőkésítési ráta 8,5 %

A tőkésítési képlet : $P=A/i$

A: éves bevétel i : kamatláb P : tőkeérték

Az ingatlan értéke:

Az ingatlan alapterülete: 284 m²

Fajlagos bérleti díj: 1 000 Ft/hó/m²

A bérleti díj/hó összesen: 284 000 Ft/hó

Az ingatlan bérbeadásából származó évi nettó bevétel összesen:	3 408 000 Ft/év
Az ingatlan karbantartási, felújítási költségei (5 %):	170 400 Ft/év
Az ingatlan biztosítási, ill. építményadó költségei (10 %)	340 800 Ft/év
Az ingatlan kihasználtsága (70 %):	2 385 600 Ft/év
Az ingatlan bérbeadásából származó éves nettó bevétel összesen:	1 874 400 Ft/év
Az ingatlan üzleti értéke 8,5%-os elvart tőkésítési rátával összesen, kerekítve:	22 100 000 Ft

4.5.3. Eredmények elemzése

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert és a hozamalapú módszert alkalmaztuk.

Az egyes értékelési módszerek alkalmazásával az egyes értékeket összegeztük és elemztük. Végző forgalmi értéknek a piac megközelítéssel számított forgalmi értéket fogadtuk el, mert ez közelíti meg legjobban az ingatlan reális nyíltpiaci értékét.

<i>Értékelési módszer</i>	<i>Megállapított érték</i>	<i>Súlyozás</i>	
Piaci hasonlító adatokon alapuló érték	21,6 MFt	100%	21,6 MFt
Hozam alapú érték	22,1 MFt	0%	0,0 MFt
Végző forgalmi érték		21,6 MFt	

Figyelemmel az összes vonatkozó tényezőre, a 1072 Budapest, Dob utca 24. szám alatti ingatlan általunk meghatározott, kerekített valós piaci értéke, mai állapotában, 2018. november havi érvényes árszinten

21 600 000 Ft
azaz Huszonegymillió hatszázezer forint

ÁFA tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően.

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 - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/327256/2018

2018.10.01

BUDAPEST VII.KER.

Beltérület 34172/0/A/1 helyrajzi szám

1072 BUDAPEST VII.KER. Dob utca 24. pincszint. ajtó:U-1.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	személyi hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	286	0 0	1027/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 206461/1/1998/1998.10.26			törölő határozat: 45852/1/2011/11.04.26	
üzlethelyiség	286	0 0	905/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 45852/1/2011/11.04.26				

1. bejegyző határozat: 206461/1/1998/98.10.26

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 206461/1/1998/98.10.26

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III.RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 266719/3/2003/03.07.09

törölő határozat: 48357/2/2004/02.12.18

Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 48357/1/2004/02.12.18

törölő határozat: 48357/2/2004/02.12.18

Fellebbezés

a 266719/3/2003 számú elutasító határozat ellen.

jogosult:

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39569/2/2011/11.03.08

Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: TERÉZ TETŐTÉR LOFT KFT.

cím: 1012 BUDAPEST I.KER. Márvány utca 16.

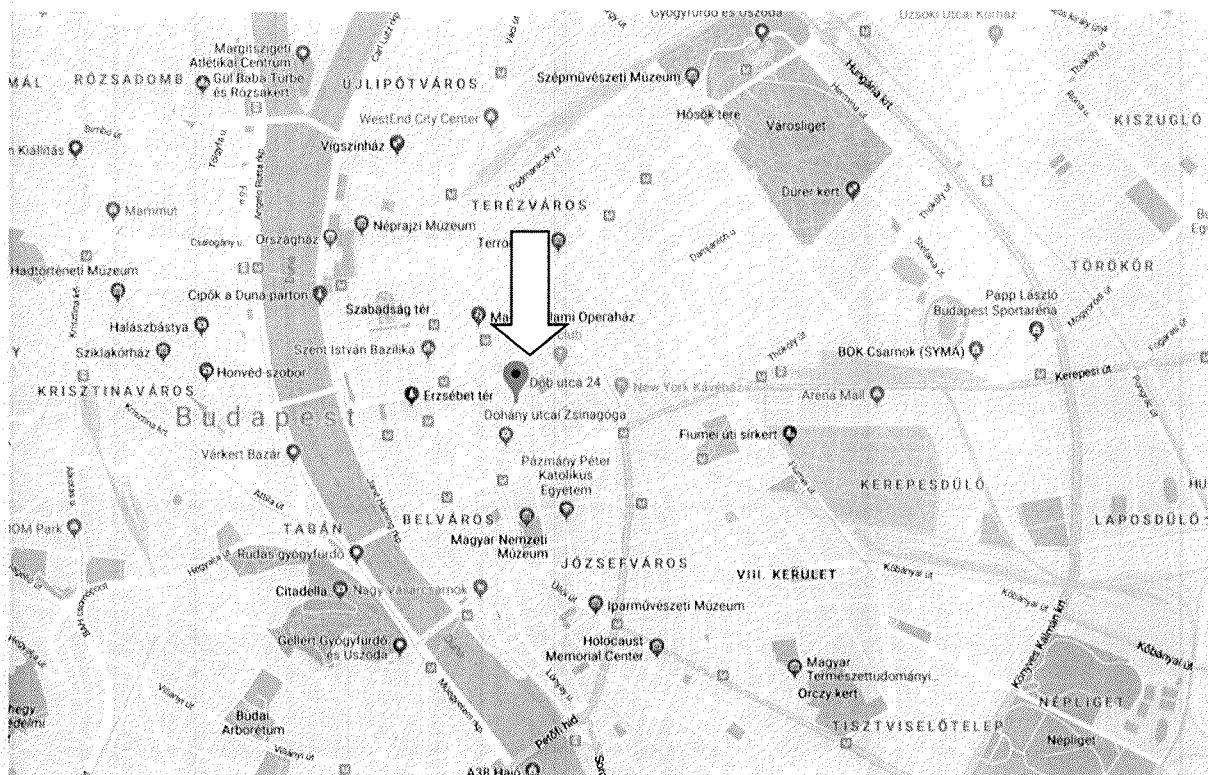
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

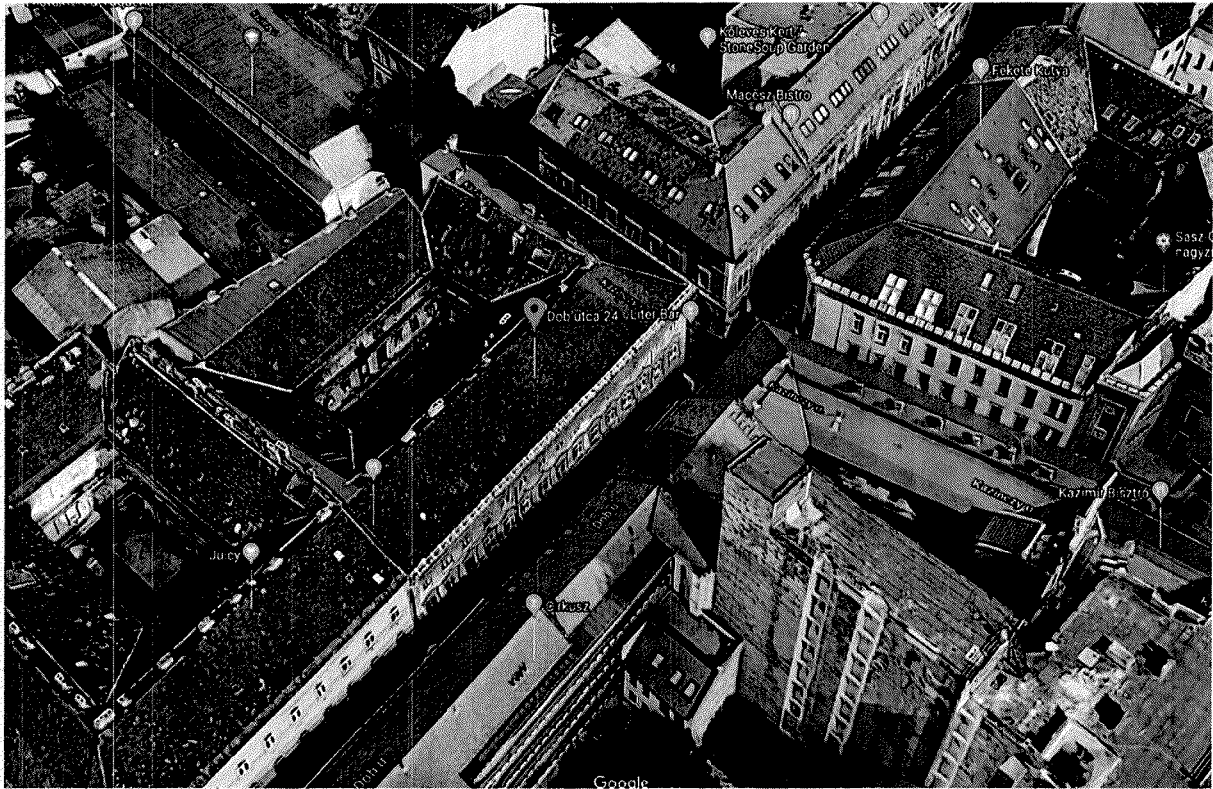
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

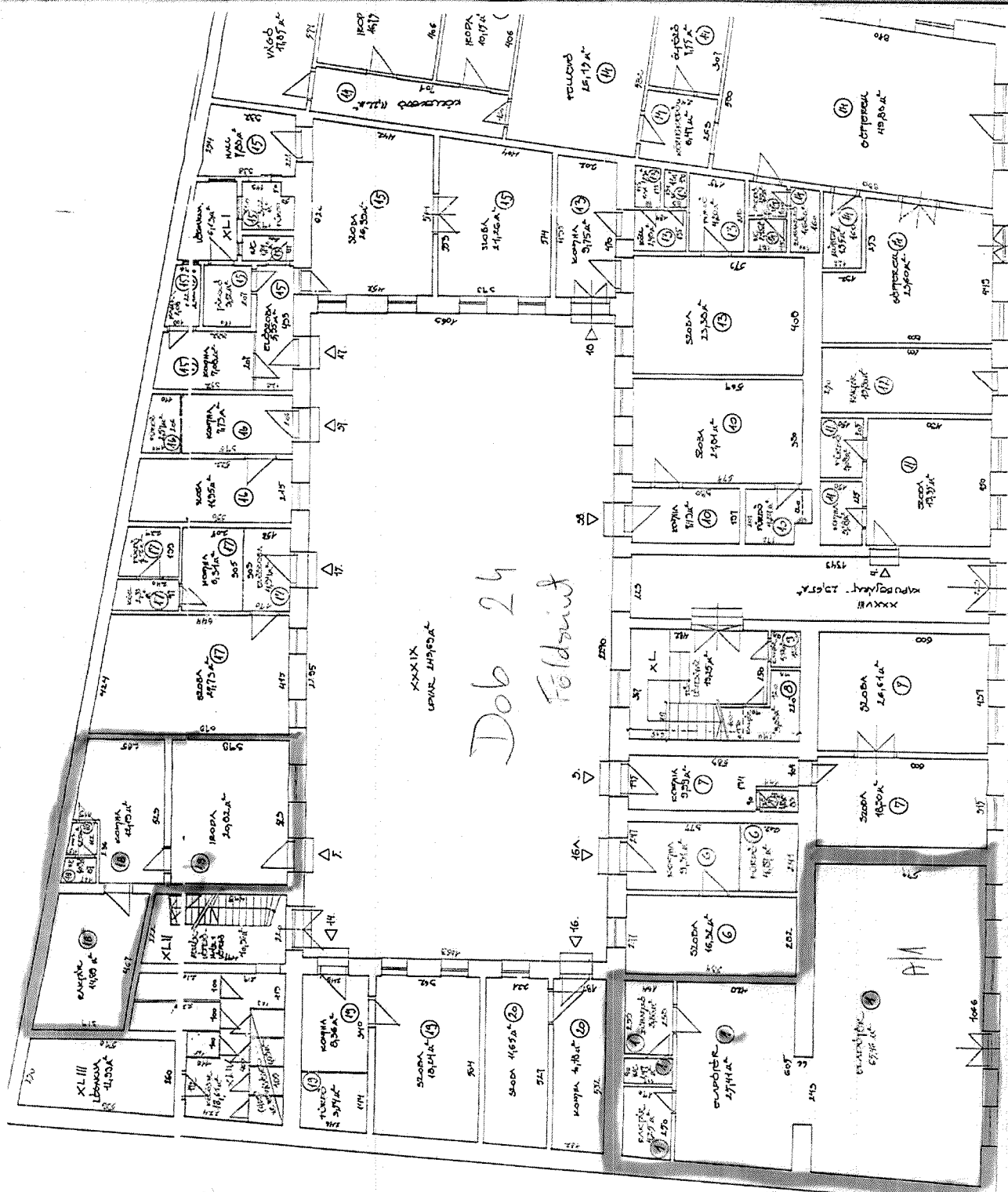
1072 Budapest, Dob utca 24. pincszint ajtó: U-1 (hrsz.: 34172/0/A/1)
TÉRKÉP

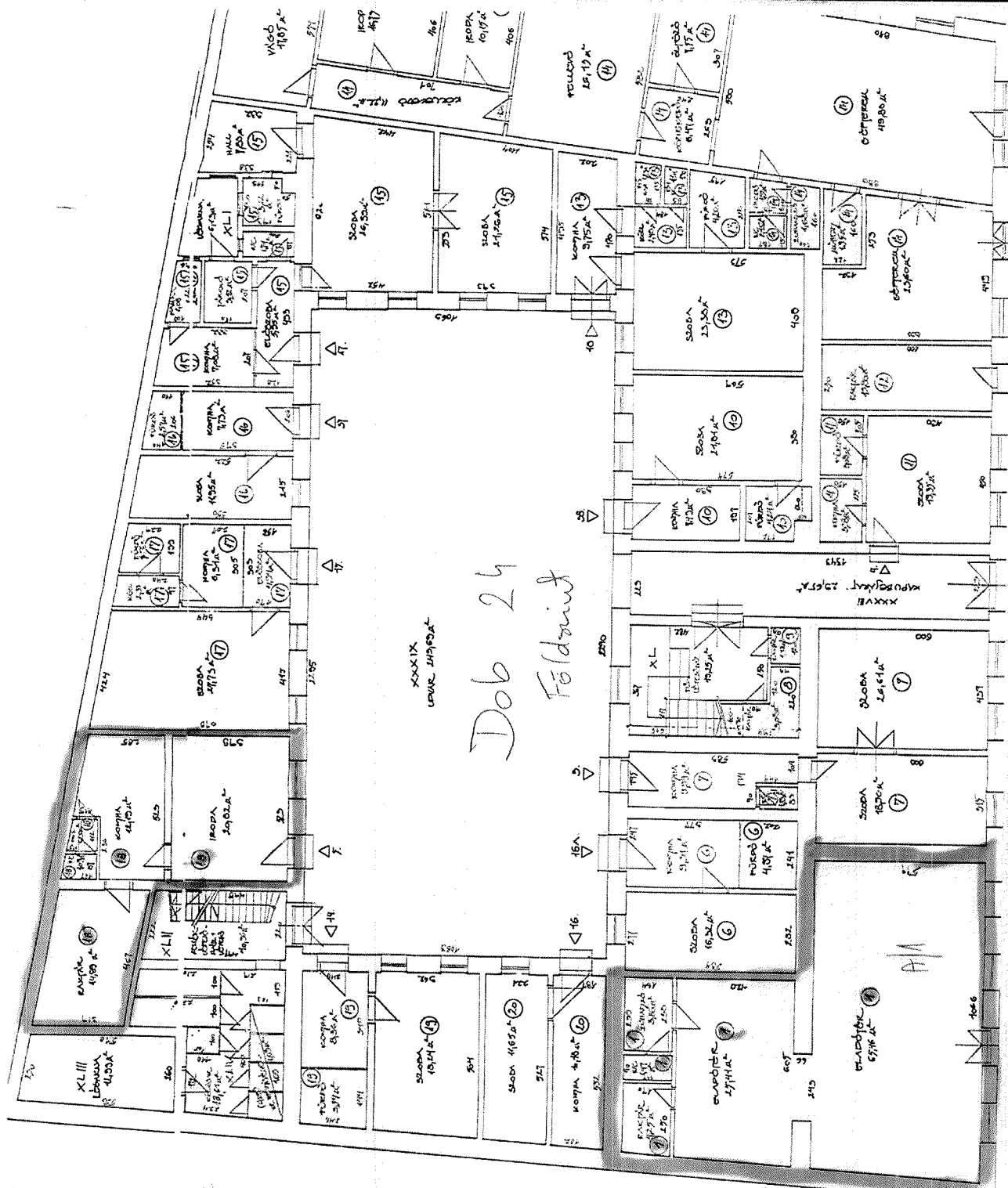


1072 Budapest, Dob utca 24. pinceszint ajtó: U-1 (hrsz.: 34172/0/A/1)
TÉRKÉP



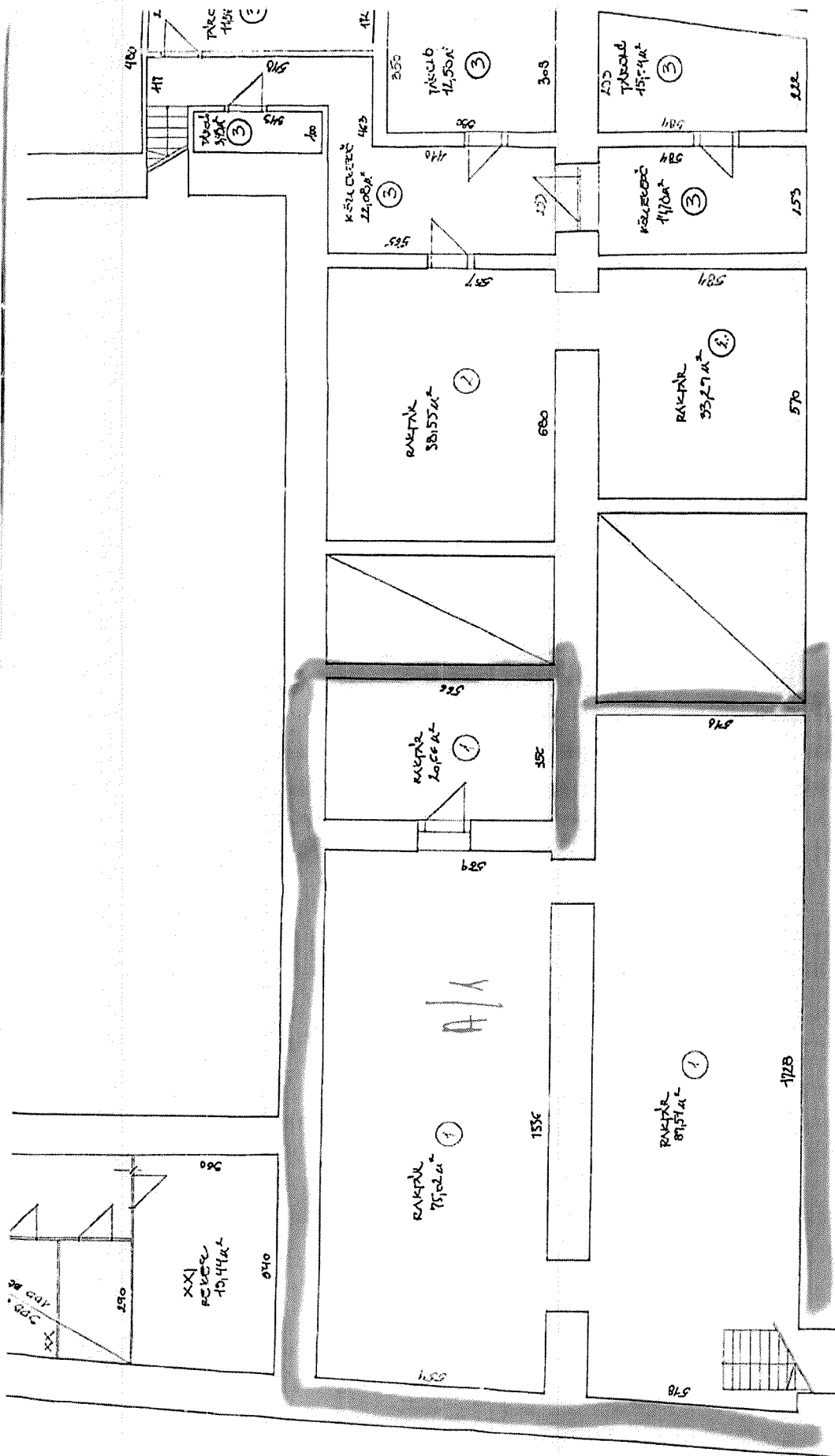
Műholdkép





Dob 24
Földmint

XXXXIX
LOUR 114702A-



Dob 24 pince

1072 Budapest, Dob utca 24. szám pinceszint ajtó: U-1

A fényképfelvételek a helyszíni szemle (2018.11.08.) időpontjában fennálló állapotokat rögzítik



Utcai homlokzat



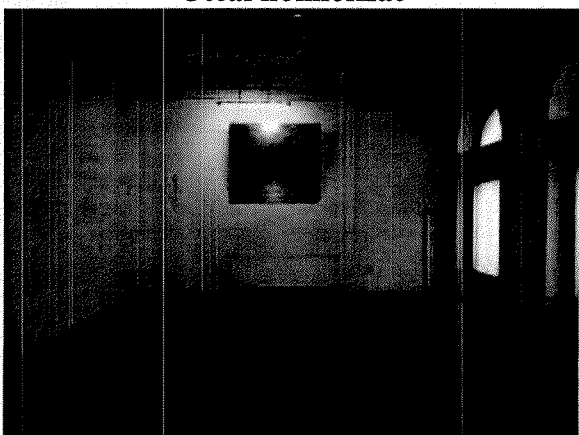
Utcai homlokzat



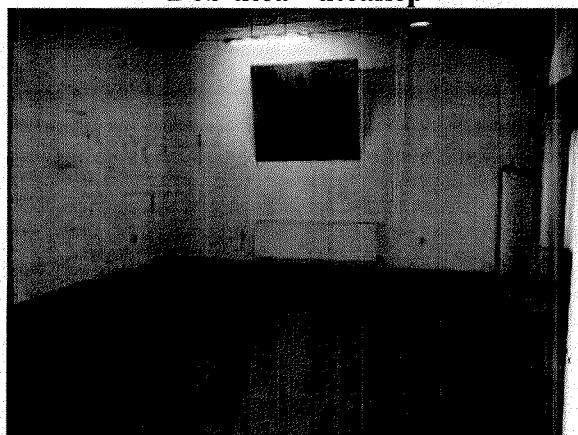
Utcai homlokzat



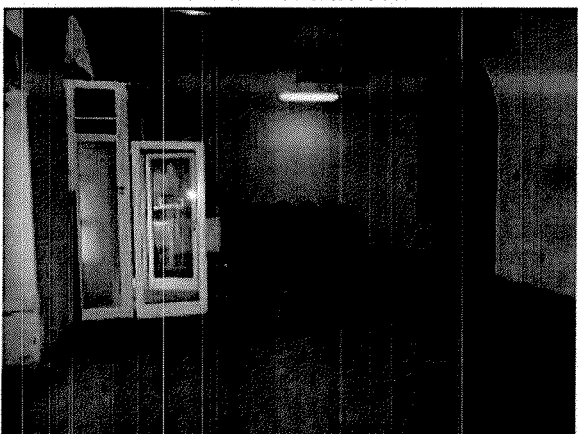
Dob utca - utcakép



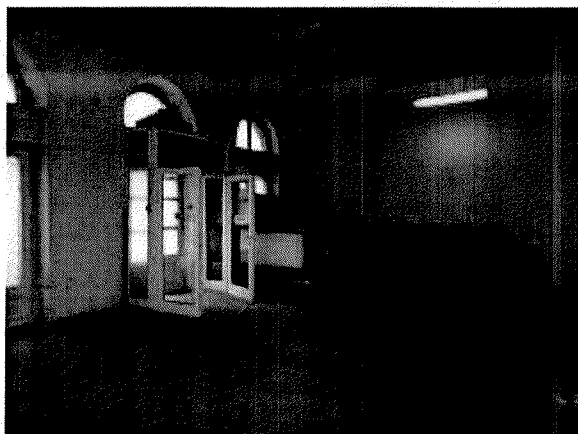
Földszinti eladótér



Földszinti eladótér



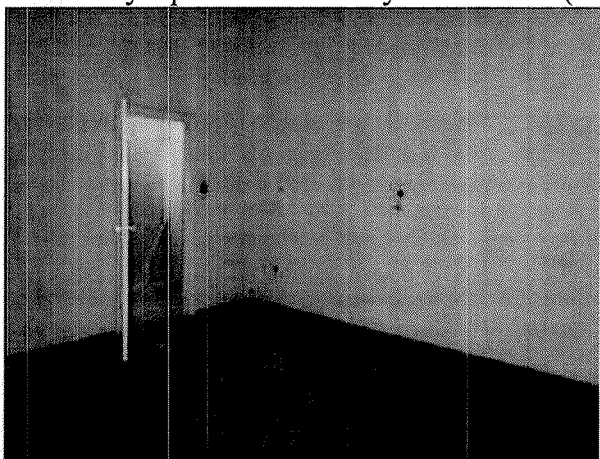
Földszinti eladótér



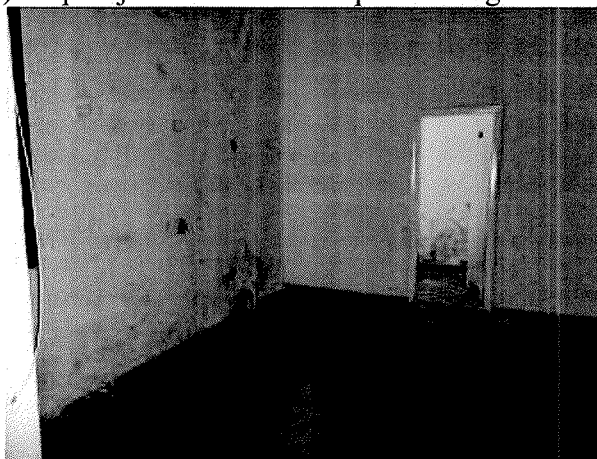
Földszinti eladótér

1072 Budapest, Dob utca 24. szám pinceszint ajtó: U-1

A fényképfelvételek a helyszíni szemle (2018.11.08.) időpontjában fennálló állapotokat rögzítik



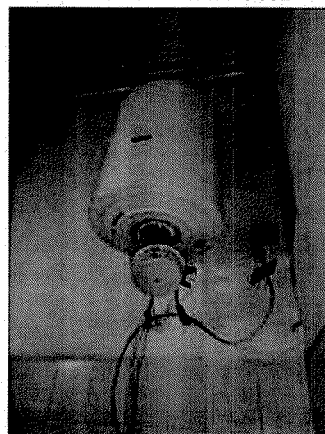
Földszinti eladótér



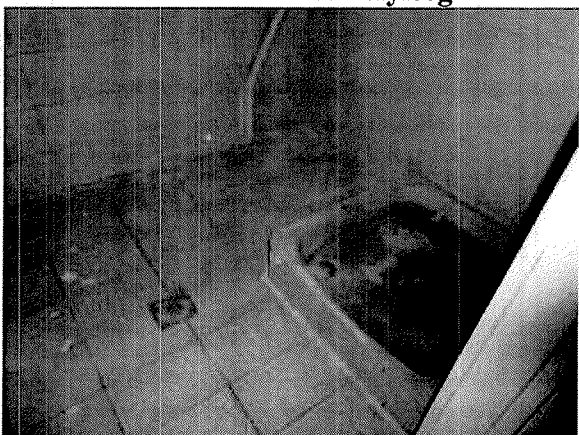
Földszinti eladótér



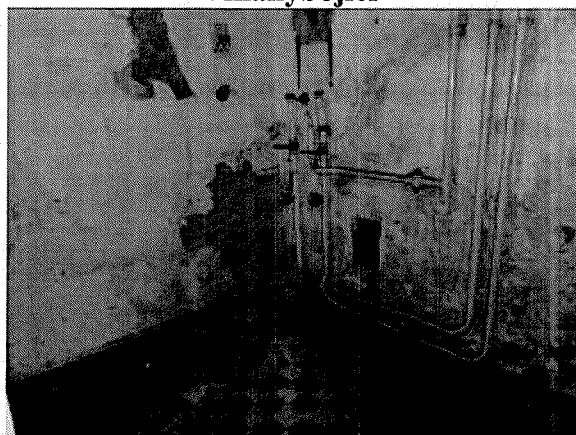
Földszint vizes helyiség



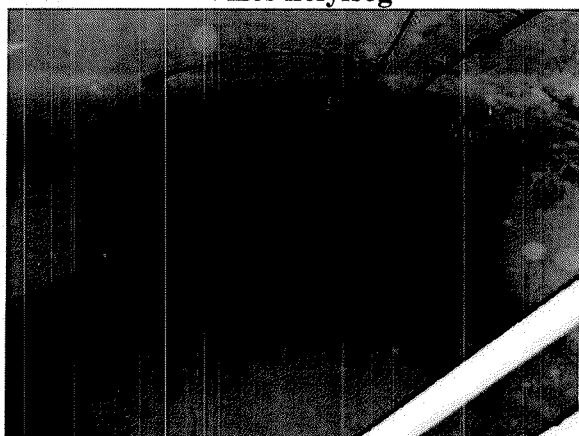
Villanybojler



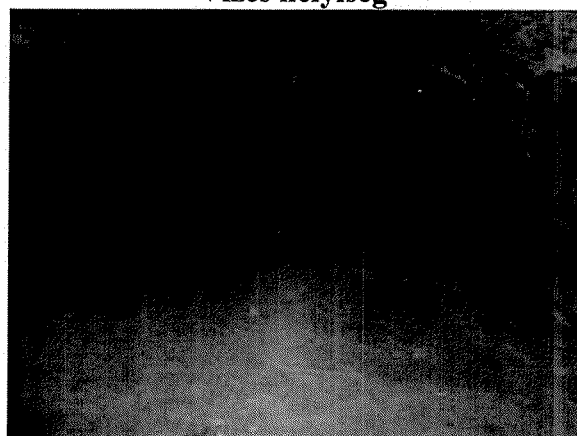
Vizes helyiség



Vizes helyiség



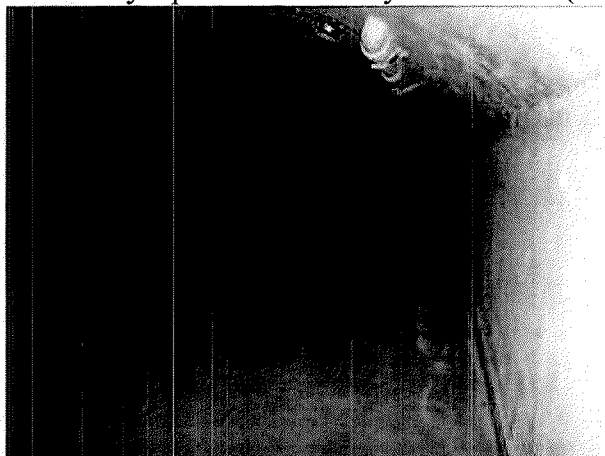
Pincszinti raktár



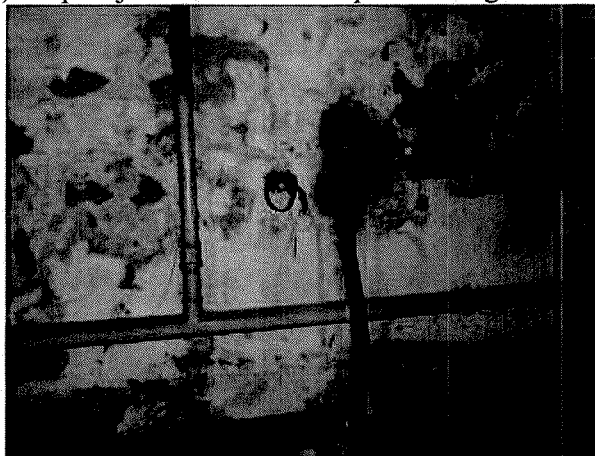
Pincszinti raktár

1072 Budapest, Dob utca 24. szám pinceszint ajtó: U-1

A fényképfelvételek a helyszíni szemle (2018.11.08.) időpontjában fennálló állapotokat rögzítik



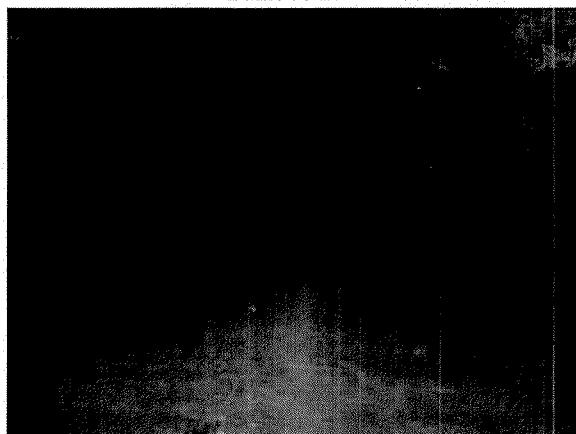
Pinceszinti raktár



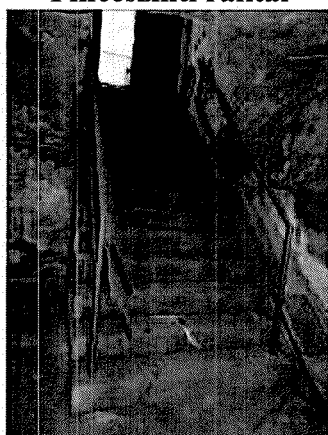
Pinceszint



Pinceszinti raktár



Pinceszinti raktár



Pinceszinti lejáró



Pinceszinti lejáró