



# INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS SZAKVÉLEMÉNY

INGATLAN:

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

2018. 07. 20.

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, 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:	2018.07.20.
Értékelés érvényessége:	2018.09.31.

### Értékelés eredménye:

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték: 53.200.000 Ft

Összesített érték kerekítve: **53.200.000 Ft**  
azaz ötvenhárommillió-kettőszázezer forint.

Budapest, 2018. július 20.

## 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.

#### I. rész

Terület megnevezése: irodahelyiség, üzlethelyiség

Területe: 150, 20 m<sup>2</sup>

#### II. rész

Tulajdoni hányadok: 1/1

Jogosult neve: nev: 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 padlóssal

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.



Az ingatlan:

Belmagasság	3,6 m
Tájolása	Kélet
Földszinti üzlethelyiség	20 m2
Földszinti irodahelyiség	89 m2
Pinceszintű helyiség	61 m2

## 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.

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,
- közművesítettsége

**Ingatlan jogi rendezettsége:**

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

**Az ingatlan természetbeni elhelyezkedése:**

Megegyezik a tulajdoni lapon feltüntetettel.

**Az ingatlan környezete:**

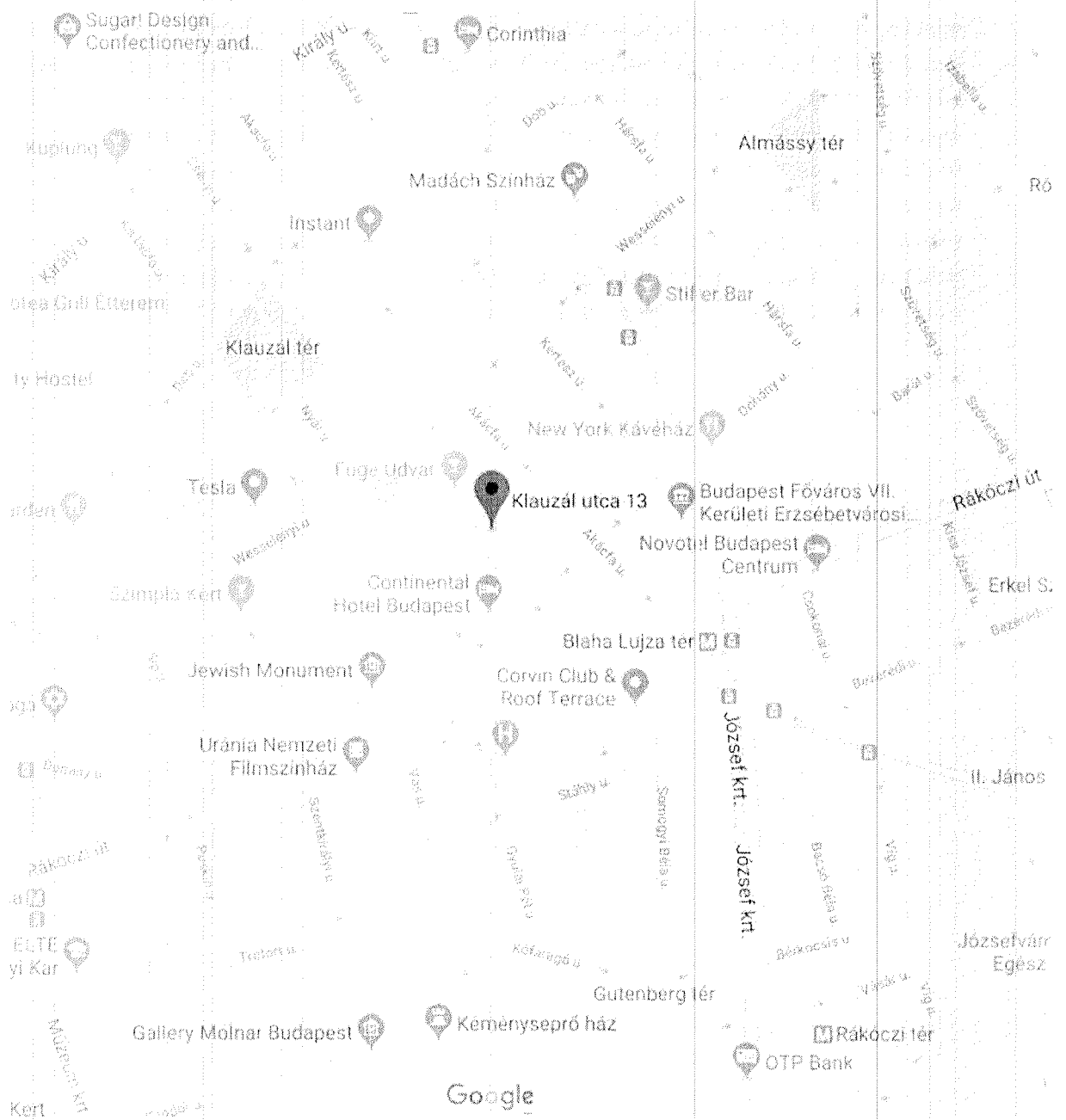
Budapest VII. kerület, Klauzál utcában helyezkedik az értékelendő ingatlan.



A Klauzál utca a Dob utcát köti össze a Rákóczi úttal. 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 1900-as évek elején 1928-ben épült földszint plusz öt emeletes lakóépület földszintjén és a pincészállon 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, műhely tere:

- Burkolatok: jellemzően 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.



Ingyatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel

Ingyatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok				
Értékelendő szempontok	1072 Bp. Klauzál utca 13 földszint. Ü1-Ü2.	Király utca	Dob utca	Dohány utca	Kertész utca
alapterület (m2)	170	155	210	170	180
Ajánlat ára (millió Ft)		55.000.000	56.500.000	62.200.000	58.000.000
Ajánlat ideje		2018	2018	2018	2018
Ajánlat forrása		OTP Ip	OTP Ip	OTP Ip	OTP Ip
Egyl. egységár (Ft/m2)		354.839	269.048	365.882	322.222
ajánlat körülménye, ideje		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
építési mód	hagyományos	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
komplexitás		hasonló	rosszabb	hasonló	hasonló
közművek		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
épület nagyság		hasonló	jobb	hasonló	hasonló
megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
műszaki állapot	közepes	jobb	rosszabb	jobb	jobb
funkcionalitás	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
ajánlat/eladás		1	1	1	1
elhelyezkedés		1	1	1	1
építési mód		1	1	1	1
használhatóság		0,95	1,1	0,95	0,95
közművek		1	1	1	1
épület nagyság		1	0,95	1	1
építés éve		1	1	1	1
parkolási lehetőség		1	1	1	1
műszaki állapot		0,95	1,05	0,95	1
Társasház műszaki, esztétikai állapota		1	1	1	1
lift		1	1	1	1
fűtés		1	1	1	1
Korrekt. egységár (Ft/m2)		320.242	295.213	330.209	306.111
Hasonlító átlagár m2-re	312.944				
Becsült piaci érték (Ft)	53.200.480				

Piaci összehasonlításra alapuló értékbecslés alapján az ingatlan értéke kerekítve:

**53.200.000 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:

**53.200.000 Ft azaz ötvenhárommillió-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 valósághűségért 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 bemutatásai, 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 anyagoktól 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 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 - Teljes másolat  
Megrendelés szám: 8000004/223791/2018  
2018.07.10

BUDAPEST VII. KER.

Belterület 34417/0/A/1 helyrajzi szám

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

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni forma
		egész/Fél		

irodahelyiség	100	0	0	626/10000	önkormányzati
---------------	-----	---	---	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 149169/1/2001/01.06.07

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

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest, XIV., Bemnyik tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/223798/2018

2018. 07. 10

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34417/0/A/2 helyrajzi száma

1072 BUDAPEST VII.KER. Kiszál utca 13. földszint, ajtó:02.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

születhelyiség	20	0 0	93/10000	önkormányzat
----------------	----	-----	----------	--------------

Bejegyző határozat: 149169/1/2001/01.06.07

2. Bejegyző határozat: 149169/1/2001/01.06.07

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

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

jogcím: 1991. évi. LXXVIII. tv. 40006/1993./01.27.

jogcím: eredeti felvétel

jogallás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VEGE

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

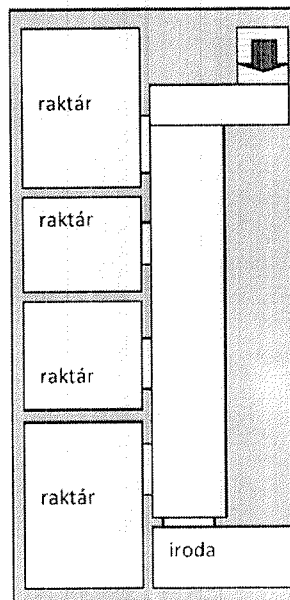
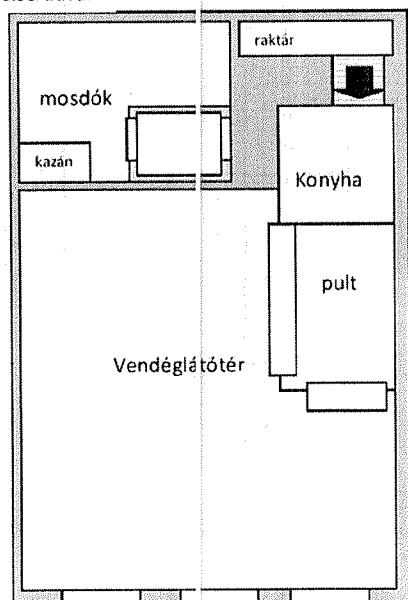
2. sz. melléklet: Alaprajz

ALAPRAJZI VÁZLAT

földszint

pince

belső udvar



Klauzál u.

## 3. sz. melléklet: Fotódokumentáció

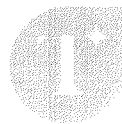
bejárat



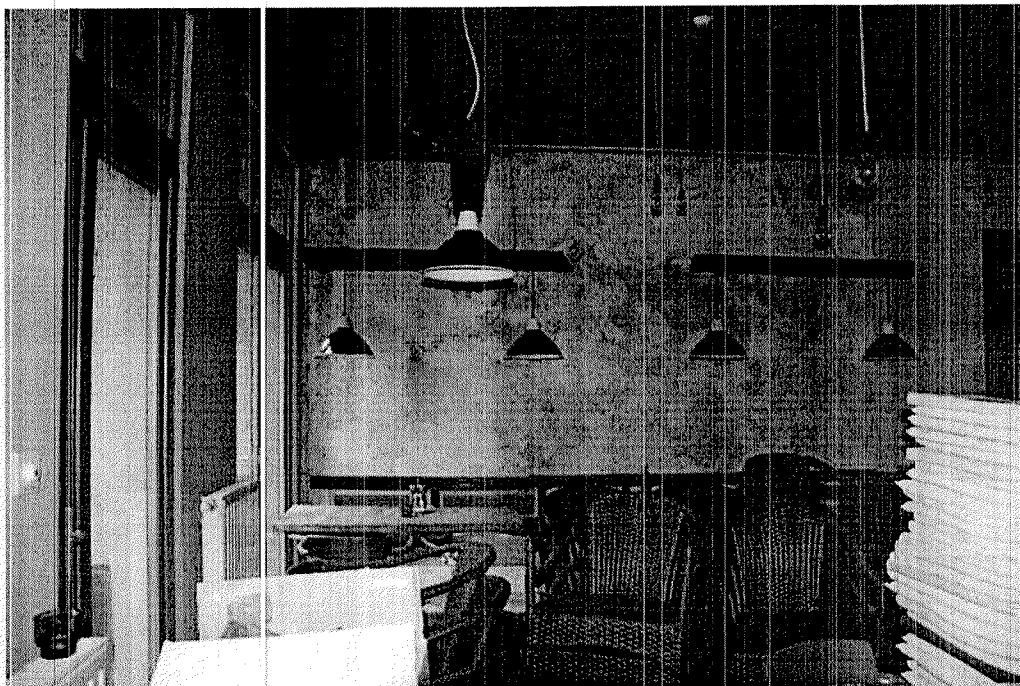
üzlettér és bejárat







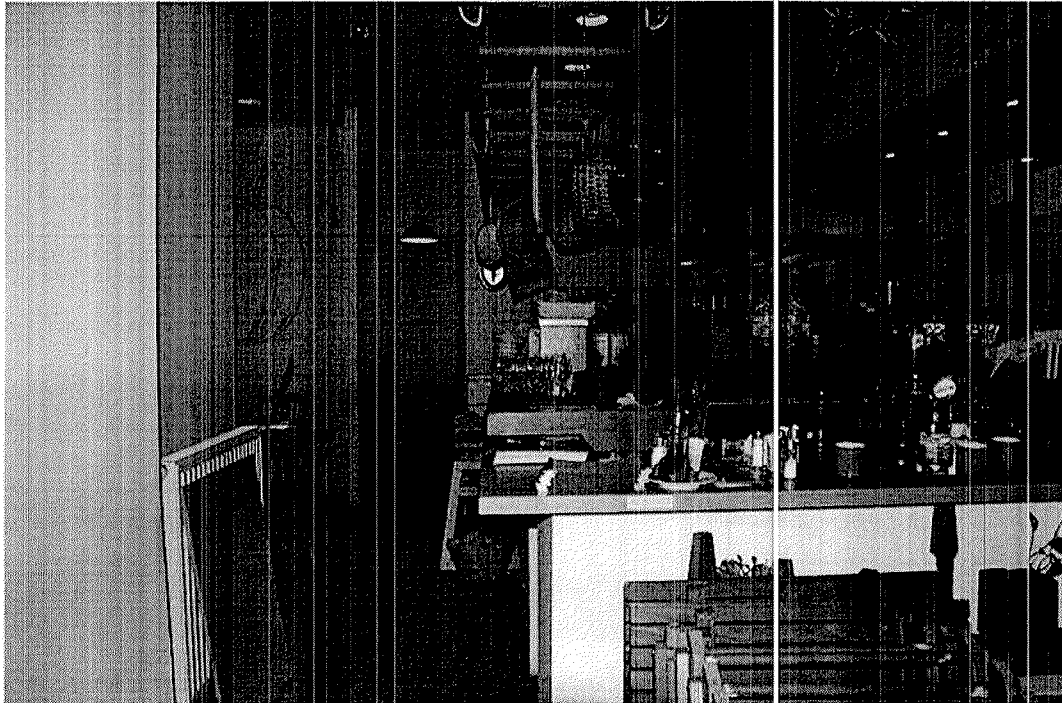
üzlettér



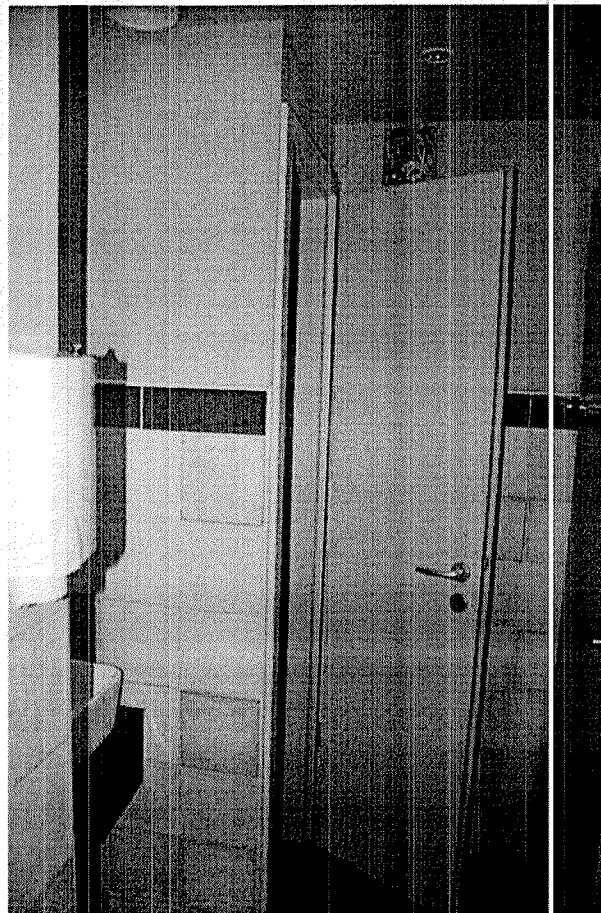
üzlettér, radiátor

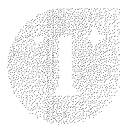


pult, üzlettér



mosdó helyiség

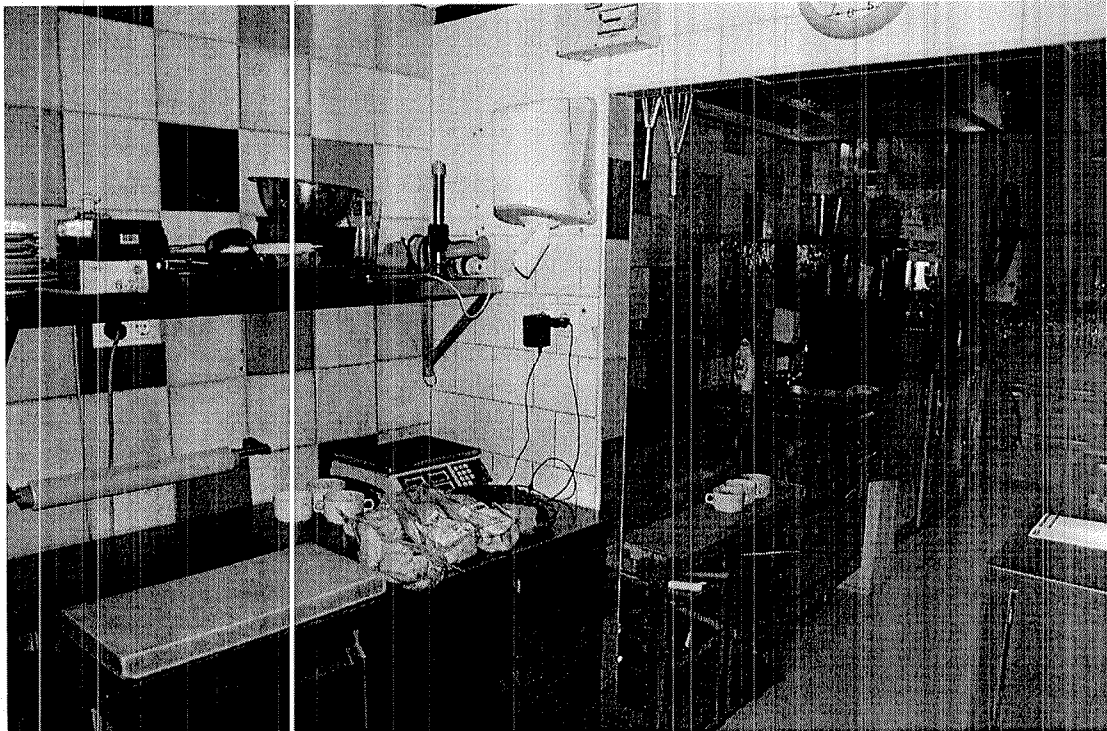




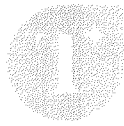
konyha



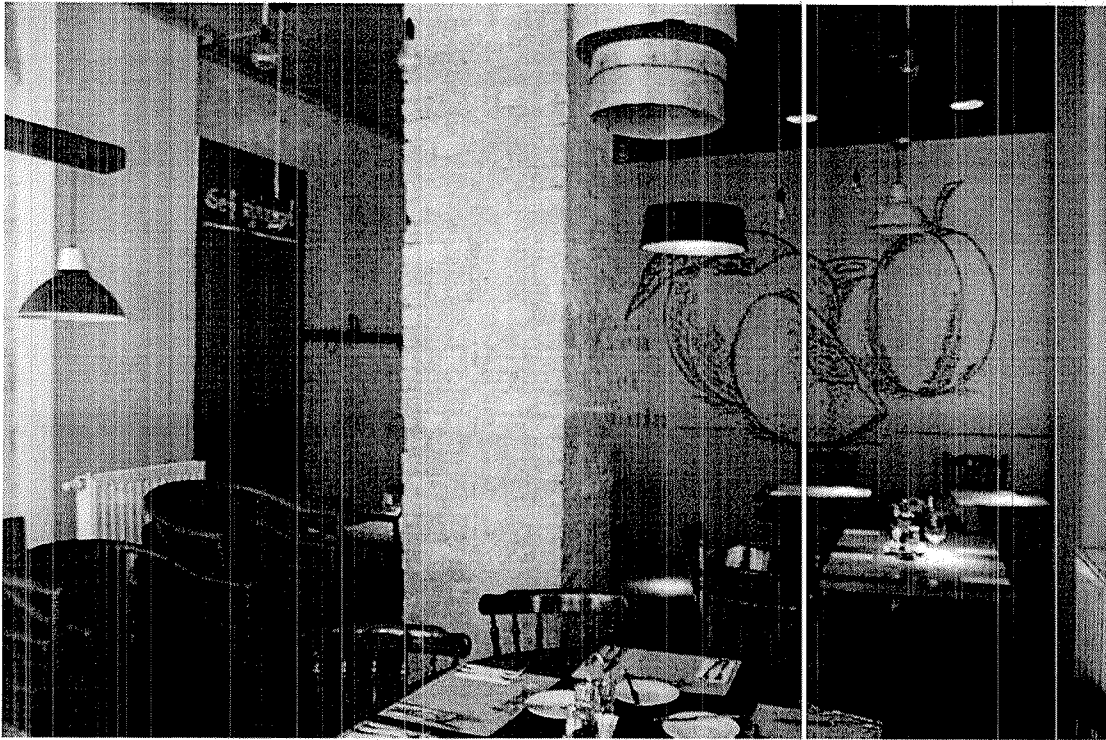
konyha







üzlettér



raktár

