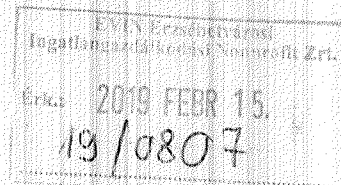
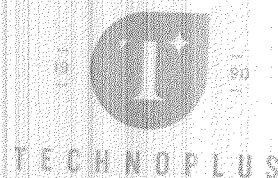




Ügyintélt
2019 FEBR 15.



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS SZAKVÉLEMÉNY

INGATLAN:
Budapest VII. kerület Klauzál utca 26-28 fszt.

Készítette:

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

Tóbiás Zoltán
ügyvezető

TECHNOPLUS KFT.
8372 Cserszegtomaj,
Dr. Vajkai Aurél utca 46.

Dudás László
ingatlanforgalmi értékbecslő

Gonda-Nagy Tamás
ingatlanközvetítő és értékelő



INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

Címe:
Helyrajzi szám:
Ingatlan típusa:
Értékelés típusa:
Értékelt jog:
Jelenlegi készütsége:
Értékelés határapja:
Értékelés érvényessége:

| |
|------------------------------------|
| Budapest, Klauzál utca 26-28 |
| 34296/0/A/2 |
| üzlethelyiség |
| piaci-forgalmi érték meghatározása |
| tulajdonjog |
| 100% |
| 2019.02.07. |
| 2019.05.07. |

Értékelés eredménye:

Tárgyi ingatlan piaci-forgalmi értékkel kapcsolatban a 2018.10.30-ai ingatlan értékebecslési szakvélemény 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 értékebecslési pontosságot meghaladó változást mutatkozott, úgy a korábban megállapított érték korrigálásra került.

Jelen Ingatlan Értékebecslés Szakvélemény egységes szerkezetű, a korábbi értékebecsléstől függetlenül, önmagában érvényes.

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték: **85.250.000 Ft**

azaz nyolcvanötmillió-kétszázötvenezer forint.

Budapest, 2019. február 07.



Alapadatok

Megbízó neve:

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlankezelési Nonprofit Zrt.

Az értékelés típusa:

Piaci érték meghatározása

Ingatlan nyilvántartási adatok:

Helyrajzi szám:

34296/0/A/2

Tulajdoni lap kelte:

2018.05.29.

I. rész

Terület megnevezése

üzlethelyiség

Területe:

296 m²

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:

19. sz. vége, belsőudvaros, 5 emeletes eklektikus 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

1870-es évek

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 nem mérhető.

villany

Van, fogyasztása egyedileg mérhető.

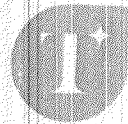
gáz

Nincs



Az ingatlan:

| | |
|---|--------------------|
| Belmagasság | 4,4 m |
| Tájolása | Kelet |
| földszinti üzlethelyiség, kiszolgáló helyiségek | 166m ² |
| pinceszint | 130 m ² |



Szakvélemény

Szakértői szemle

A rendelkezésünkre bocsátott, tulajdoni lap áttanulmányozása után 2018. október 29-én 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 értékebecslést 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 feltüntetetttel.

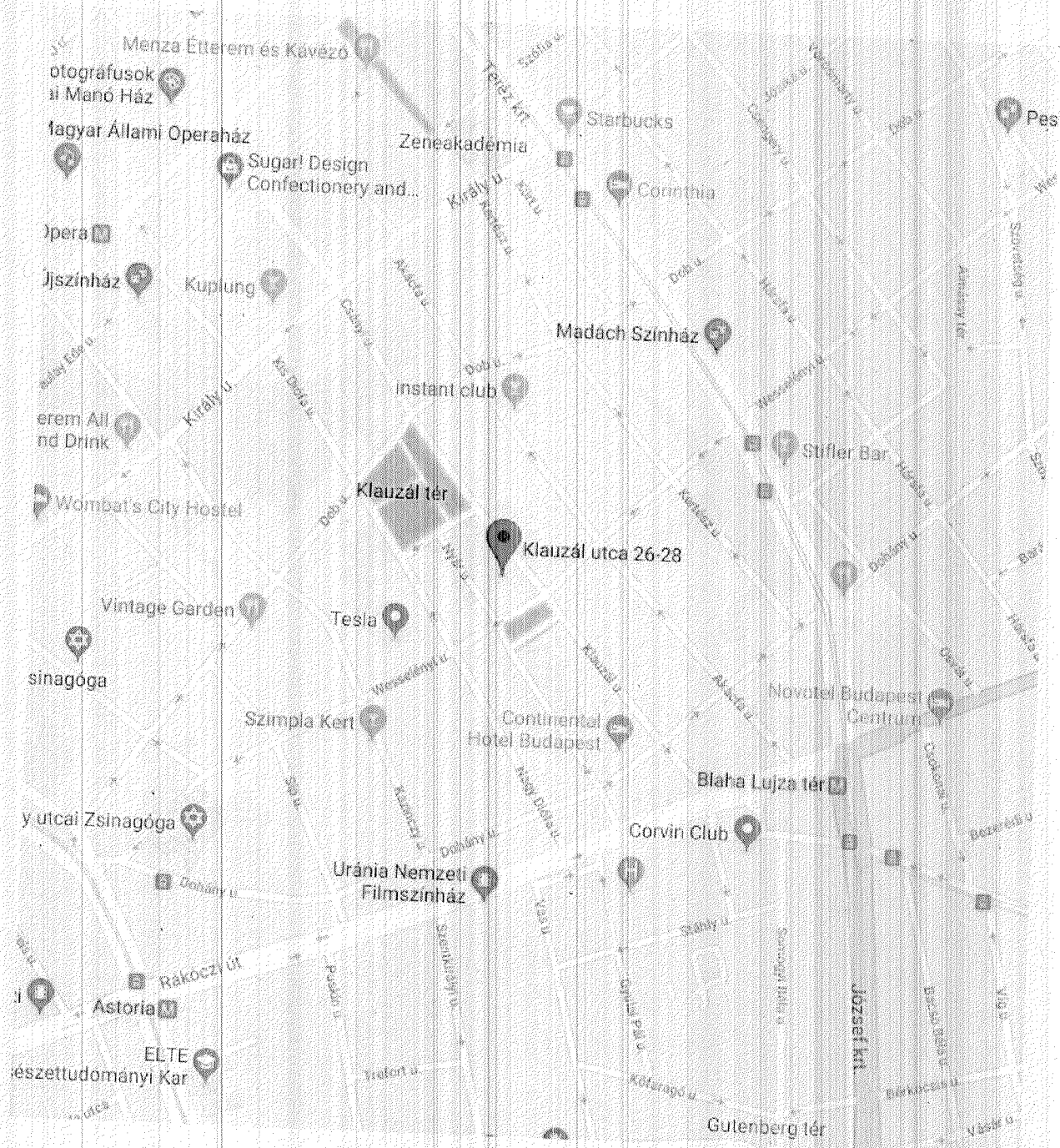
Az ingatlan környezete:

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

A Klauzál utca a Klauzál teret 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 1800-as évek végén 1879-ben épült földszint plusz ötemeletes lakóépület földszintjén és pincszinten 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 ereszsatorna 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 tere:

- Burkolatok: jellemzően kerámia burkolat a vizes helyiségekben, eladótérben parketta
- Fal/mennyezet: vakolt, festett
- Nyílászárók: acél szerkezetű, korszerű

Gépészet:

- Szaniterek, jó állapotúak
- Melegvíz, elektromos kazánbiztosítja
- Fűtés: elektromos kazán fűtés, padlófűtés
- Tűzhely: nincs
- Kapcsolók, csatlakozók: jó állapotúak
- Egyéb beépített berendezések: galéria lett kialakítva

Közművek:

- Villamos hálózat: elektromos kábelek cseréje indokolt
- Víz hálózat: karbantartott
- Szennyvíz elvezetés
- Gázvezetékek: karbantartott
- **lift:** belső teherlift van beépítve

Szerkezeti hibák:

Diagnosztikai vizsgálatot nem végeztem. Az épület műszaki állapota karbantartott.

Szükséges felújítások:

Az ingatlan energetikai felújítása megtörtént. Jelenlegi állapotát tekintve jó állapotban van.

Az utcáról nyíló bejárati ajtó valamint az üvegportál, kirakat cseréje megtörtént. A villamos, víz hálózat jó állapotban van.

Teljes vezetékek felújítás, nyílászáró csere, burkolatok cseréje, szaniterek cseréje megtörtént. Az üzlethelyiség besorolású ingatlan kifejezetten jó műszaki állapotban van.

Az elmúlt években az ingatlanban jelentős értéknövelő beruházás történt.



Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel

| Ingatlan | Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok | | | | |
|--|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 1072 Bp. Klauzál utca 26-28 | Dob utca | Klauzál tér | Csányi utca | Kertész utca |
| Értékelendő szempontok, földszint | | | | | |
| alapterület (m2) | 166 | 144 | 180 | 162 | 155 |
| Ajánlat ára (millió Ft) | | 58.500.000 | 72.000.000 | 61.000.000 | 64.000.000 |
| Ajánlat ideje | | 2018 | 2018 | 2018 | 2018 |
| Ajánlat forrása | | OTP Ip | OTP Ip | OTP Ip | OTP Ip |
| Fajl. egységár (Ft/m2) | | 406.250 | 400.000 | 376.543 | 412.903 |
| ajánlat körülménye, ideje | | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló |
| elhelyezkedés | | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló |
| építési mód | hagyományos | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló |
| komplexitás | | hasonló | hasonló | rosszabb | hasonló |
| közművek | | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló |
| épületnagyság | | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló |
| megközelíthetőség | | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló |
| műszaki állapot | közepes | rosszabb | rosszabb | rosszabb | rosszabb |
| funkcionalitás | üzlethelyiség | üzlethelyiség | üzlethelyiség | üzlethelyiség | üzlethelyiség |
| ajánlat/eladás | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| elhelyezkedés | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| építési mód | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| használhatóság | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| közművek | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| épületnagyság | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| építés éve | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| parkolási lehetőség | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| műszaki állapot | | 1,05 | 1,05 | 1,10 | 1,05 |
| Társasház műszaki, esztétikai állapota | | 1,05 | 1 | 1,05 | 1 |
| lift | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| fűtés | | 1 | 1 | 1,05 | 1 |
| Korrekciós egységár (Ft/m2) | | 447.891 | 420.000 | 456.653 | 433.548 |
| Hasonlító átlagár m2-re | 439.523 | | | | |
| Becsült piaci érték (Ft) | 72.960.818 | | | | |

Piaci összehasonlításra alapuló értékbecslés alapján az ingatlan értéke:

72.960.818 Ft



| Ingatlan | Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok | | | | |
|--|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 1072 Bp. Klauzál utca 26-28 | Wesselényi utca | Dohány utca | Király utca | Akácfa utca |
| Értékelendő szempontok, pincszint | | | | | |
| alapterület (m ²) | 130 | 121 | 136 | 142 | 105 |
| Ajánlat ára (millió Ft) | | 18.900.000 | 20.700.000 | 21.000.000 | 16.500.000 |
| Ajánlat ideje | | 2018 | 2018 | 2018 | 2018 |
| Ajánlat forrása | | OTP Ip | OTP Ip | OTP Ip | OTP Ip |
| Fajl. egységár (Ft/m ²) | | 156.198 | 152.206 | 147.887 | 157.143 |
| ajánlat körülménye, ideje | | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló |
| elhelyezkedés | | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló |
| építési mód | hagyományos | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló |
| komplexitás | | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló |
| közművek | | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló |
| épületnagyság | | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló |
| megközelíthetőség | | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló |
| műszaki állapot | közepes | jobb | jobb | jobb | jobb |
| funkcionalitás | nem használt pincehelyiség | raktár (pincehelyiség) | raktár (pincehelyiség) | raktár (pincehelyiség) | raktár (pincehelyiség) |
| ajánlat/eladás | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| elhelyezkedés | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| építési mód | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| használhatóság | | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| közművek | | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| épületnagyság | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| építés éve | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| parkolási lehetőség | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| műszaki állapot | | 0,90 | 0,90 | 0,85 | 0,85 |
| Társasház műszaki, esztétikai állapota | | 0,95 | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| lift | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| fűtés | | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| Korrekciós egységár (Ft/m ²) | | 102.766 | 94.869 | 87.056 | 92.505 |
| Hasonlító átlagár m ² -re | 94.299 | | | | |
| Becsült piaci érték (Ft) | 12.258.870 | | | | |

Piaci összehasonlításra alapuló értékbecslés alapján az ingatlan értéke kerekítve:
12.258.870 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 26-28 fszt, földhivatalban a 34296/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan megállapított piaci értéke:

85.250.000 Ft azaz nyolcvanötmillió-kétszázötvenezer 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 forgalomképesége 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.
- Jelen értébecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet abban nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznot, opportunitycost-ot stb.). Veszélyes

anyagok feltárására vonatkozóan vizsgálatot nem végeztünk. A vagyoneértékelő 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

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/310312/2018
2018.09.18

Oldal: 1/1

BUDAPEST VII. KER.

Belterület 34296/0/A/2 helyrajzi szám

1072 BUDAPEST VII. KER. Klauzál utca 26-28. "Felsővizsgálat alatt"

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m ² | szobák száma egész/fél | eszmét hányad | tulajdoni forma |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|---|
| üzlethelyiség | 296 | 0 0 | 769/10000 | önkormányzat |
| Bejegyző határozat: | | | | törls határozat: 271963/1/2007/07.10.09 |
| üzlethelyiség | 296 | 0 0 | 761/10000 | önkormányzat |
| Bejegyző határozat: | | | | 271963/1/2007/07.10.09 |

1.

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékshelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 84637/1995.04.13/
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 BEJEGYZEST

TULAJDONILAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

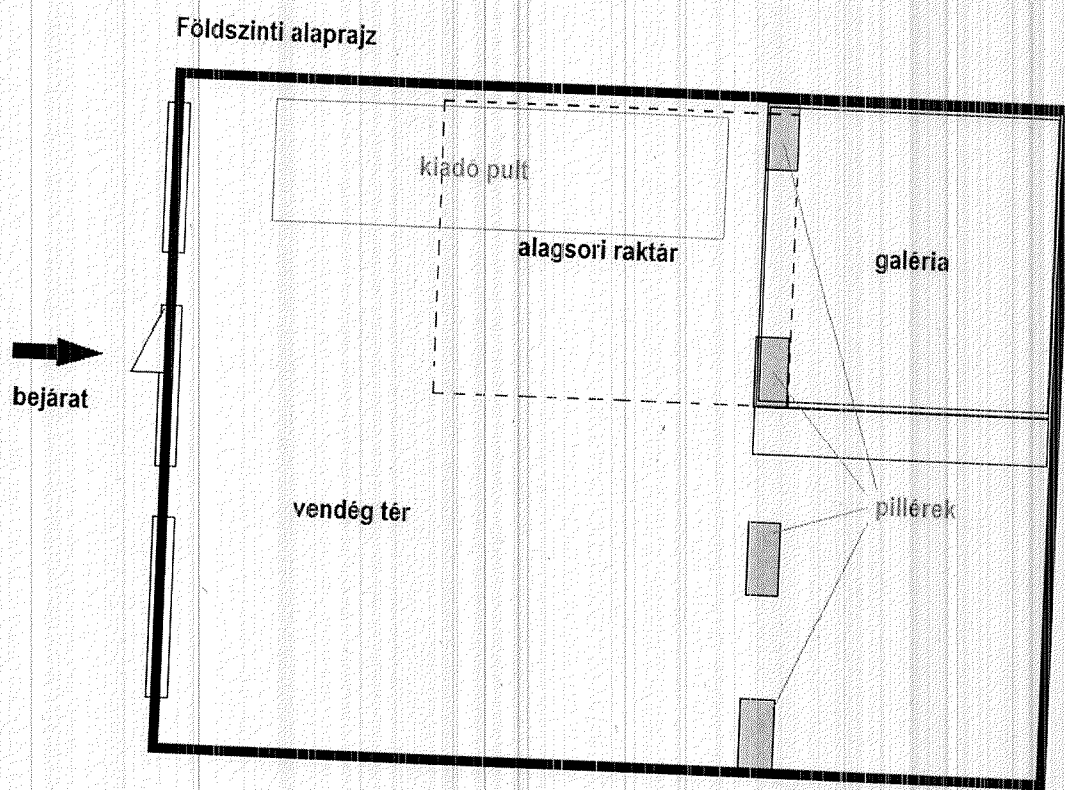
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

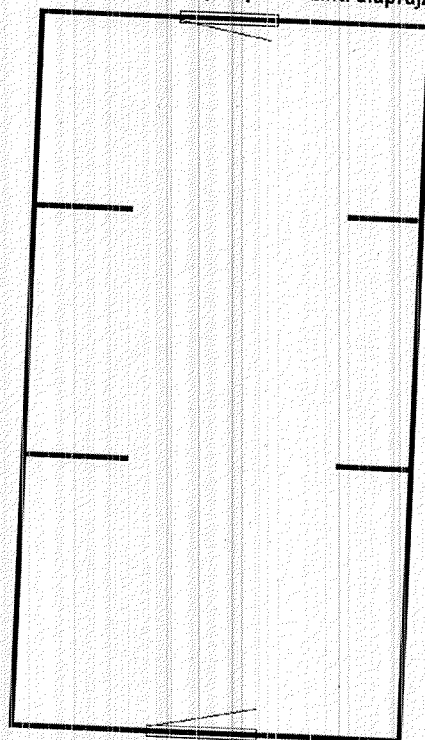
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

2. sz. melléklet: Alaprajz

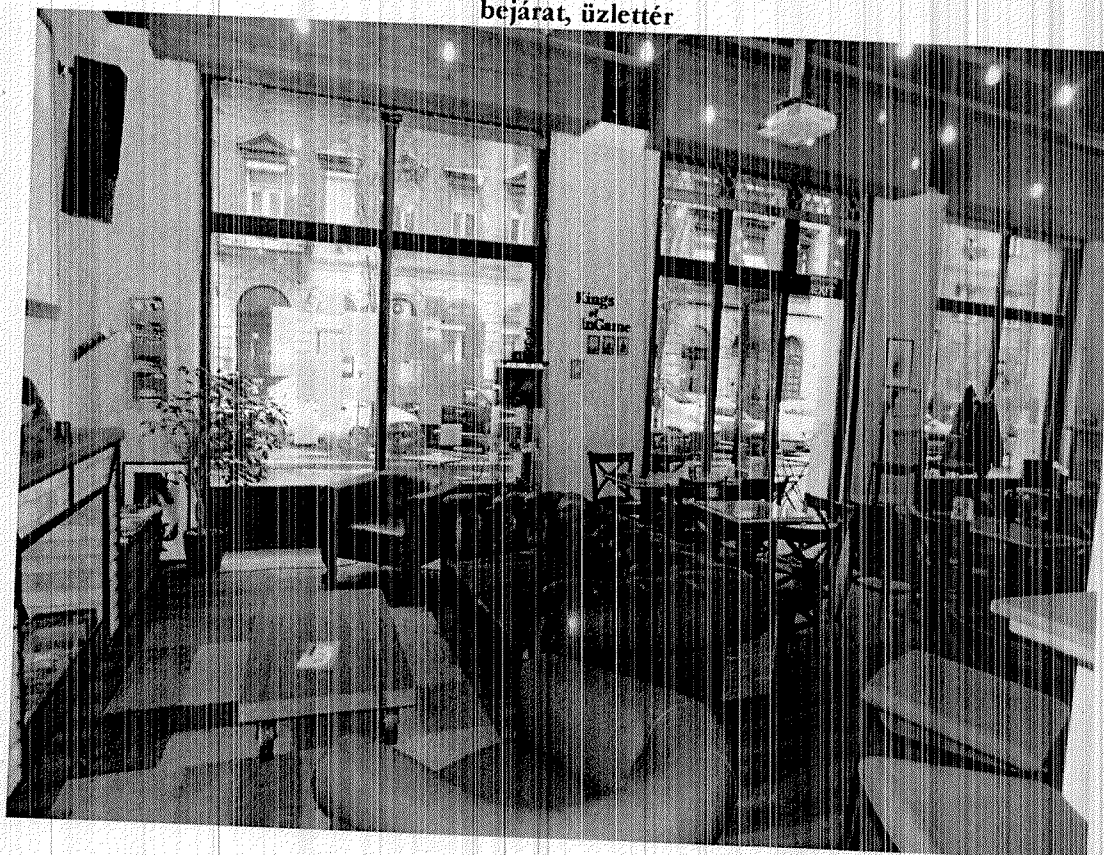


Belső udvarról nyíló pinceszinti alaprajz

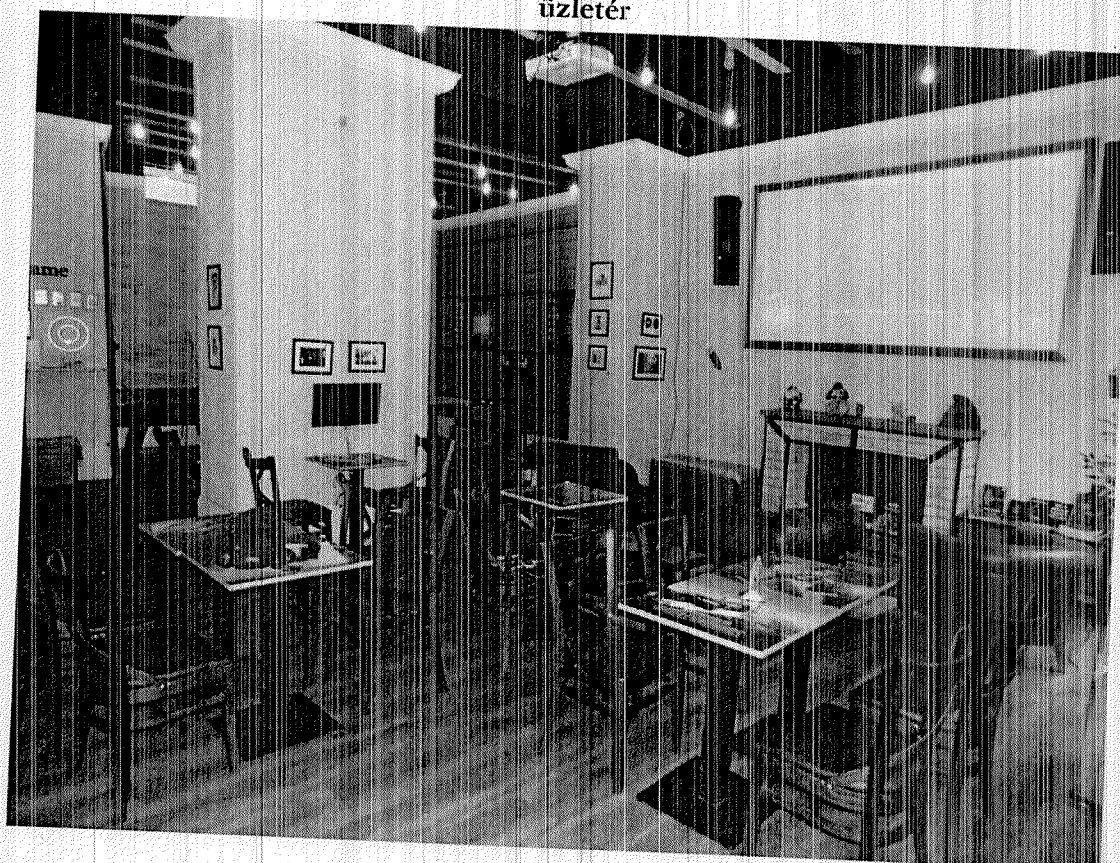


3. sz. melléklet: Fotódokumentáció

bejárat, üzlettér



üzlettér



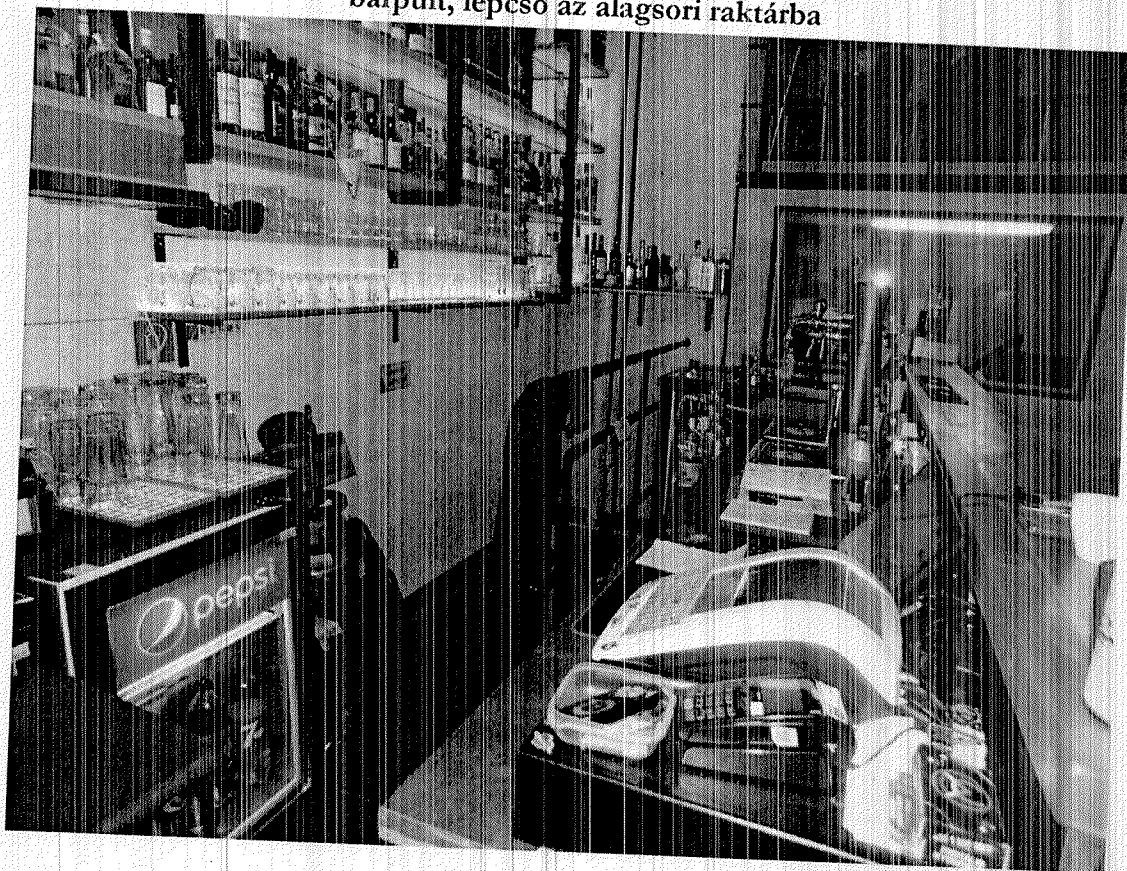
galéria



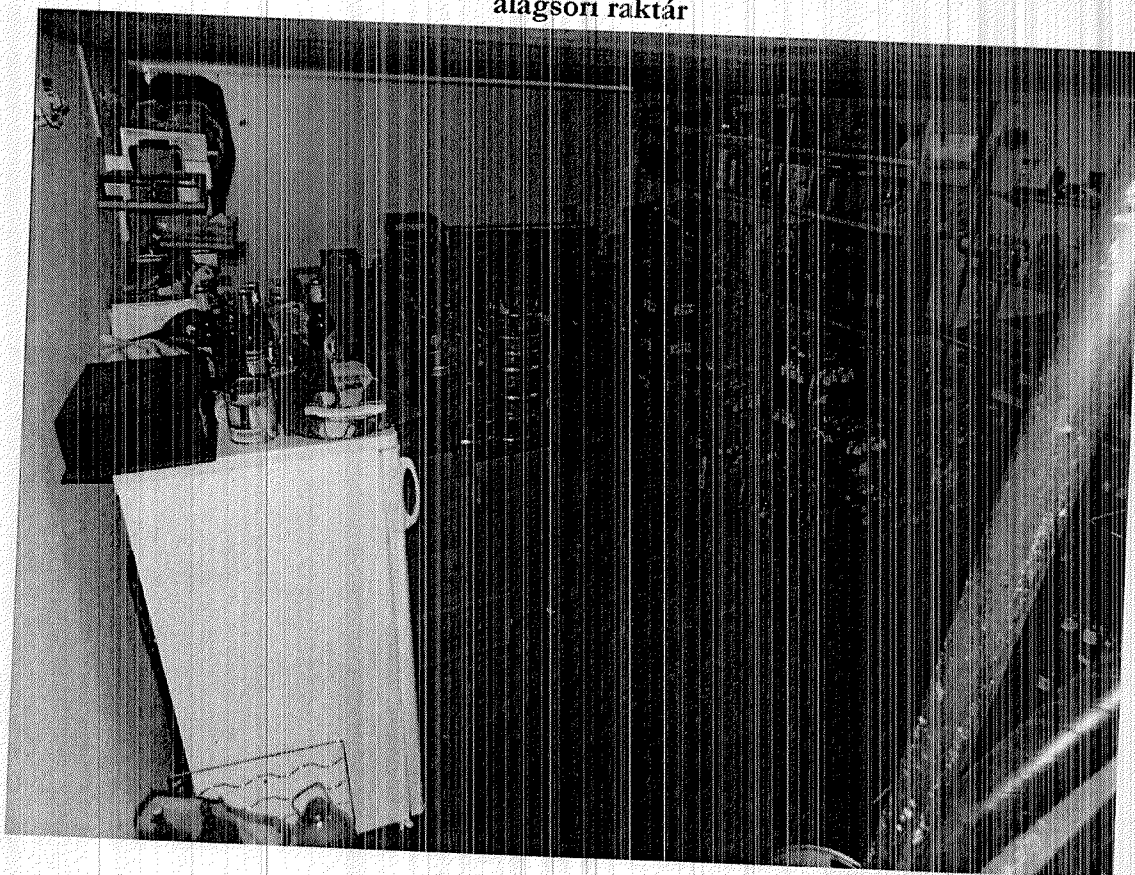
mosdók



bárpult, lépcső az alagsori raktárba



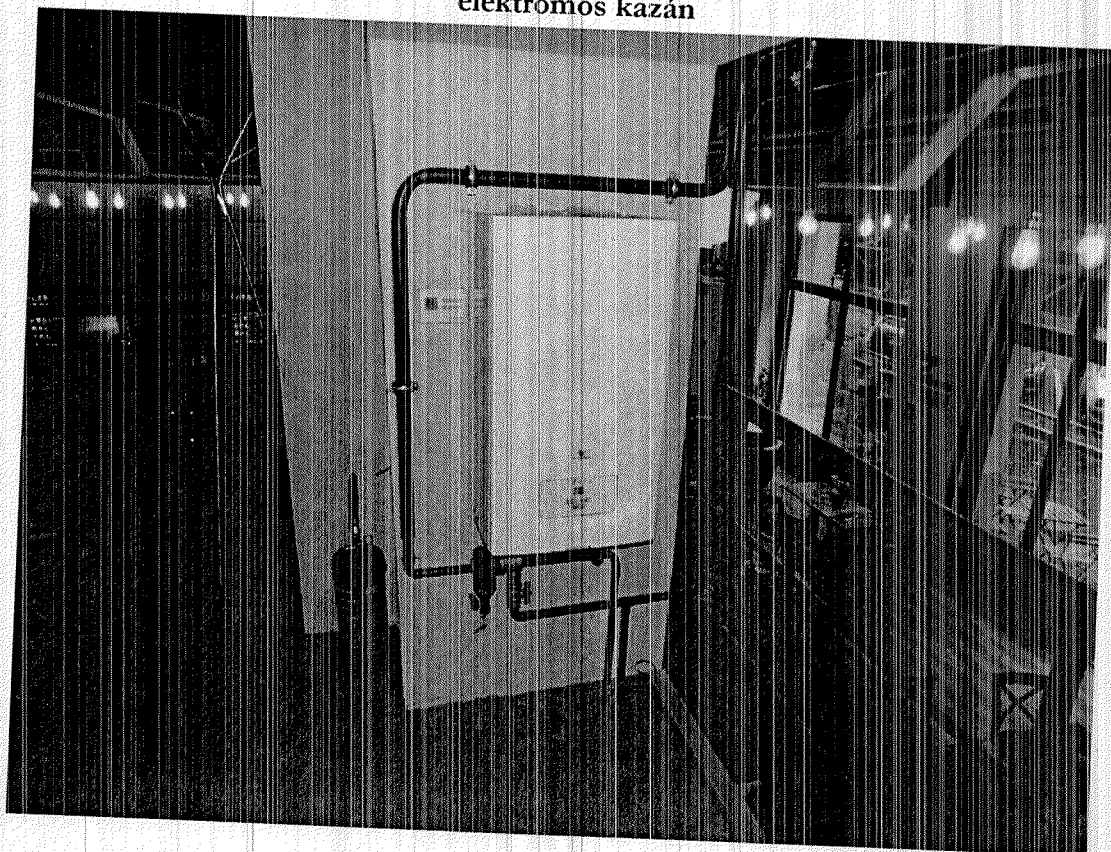
alagsori raktár



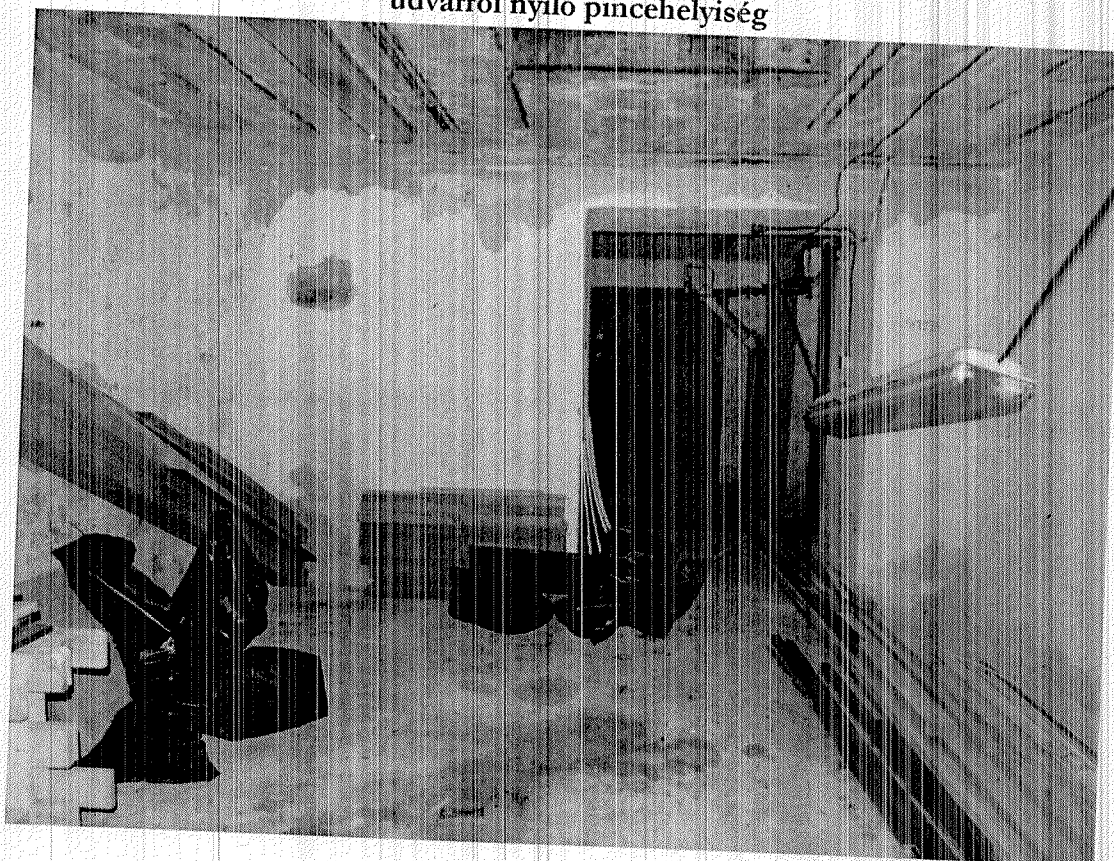
léghkondicionáló berendezés



elektromos kazán



udvarról nyíló pincehelyiség



udvarról nyíló pincehelyiség

