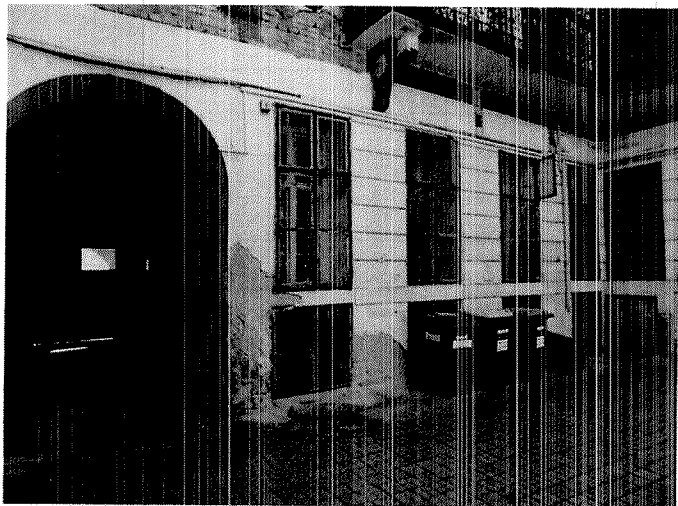


INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS SZAKVÉLEMÉNY

INGATLAN:
Budapest VII. kerület Jósika utca 12. fszt. R-3



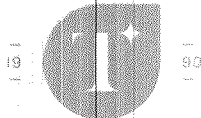
Készítette:

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

Tóbiás Zoltán
ügyvezető

Dudás László
ingatlanforgalmi értékbecselő

Gonda-Nagy Tamás
ingatlanközvetítő és értékelő



INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

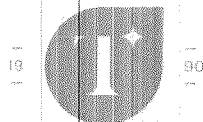
Címe:	Budapest, Jósika utca 12. fszt. R-3
Helyrajzi szám:	34004/0/A/3
Ingatlan típusa	raktár
Értékelés típusa:	piaci-forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Jelenlegi készülsége	100%
Értékelés határnapja:	2019.04.25.
Értékelés érvényessége:	2019.07.25.

Értékelés eredménye:

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték: **38.065.000 Ft**

azaz harmincnyolcmillió-hatvanötezer forint.

Budapest, 2019. április 25.



Alapadatok

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

Ingatlan nyilvántartási adatok:

Helyrajzi szám:	34004/0/A/3
Tulajdoni lap kelte:	2019.04.23.
I. rész	
Terület megnevezése	raktár
Területe:	128 m ²
II. rész	
Tulajdoni hányadok:	1/1
Jogosult neve:	név: VII. Kerületi Önkormányzat
	tul.arány: 1/1
	cím: 1073 Budapest VII. ker. Erzsébet körút 6.

Az épület általános jellemzői:

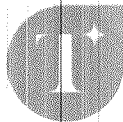
Építés módja:	1800-es évek vége, belsőudvaros, 1 emeletes lakóház
Alapozás:	Alápincézett, tárolókkal
Szigetelés:	nincs külső hőszigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglafalazat
Tető formája:	nyeregtető padlással
Tetőszerkezet fedése	kerámia tetőcserép
Épület külső burkolata	vakolat
Épület építési éve	1873
Épület állapota	jó 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	3,8 m
Tájolása	Kelet
Közlekedő	18 m ²
Raktár 1	53 m ²
Raktár 2	40 m ²
egyéb helyiség	8 m ²
egyéb helyiség 2	4 m ²
mosdó	5 m ²

Szakvélemény

Szakértői szemle

A rendelkezésünkre bocsátott, tulajdoni lap áttanulmányozása után 2019. április 25-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 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,
- közművesíthetősége

Ingatlan jogi rendezettsége:

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, Jósika utcában helyezkedik az értékelendő ingatlan.

A Jósika utca Csengery utcát köti össze a Rottenbiller utcával.

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-es évek végén 1873-ban épült földszint plusz egy emeletes lakóépület földszintjén helyezkedik el. Az épület alapozása feltehetően sávalap. Falazata hagyományos téglából épült. A földem gerendás szerkezetű. A tető, fa szerkezetű nyeregtető, mely kerámia fedést kapott. Az ereszesatorna láthatóan jó állapotban van, víz elvezetésre alkalmas. A külső homlokzat jó állapotban van, burkolata vakolattal történt. Az utcafronti valamint a belső udvari homlokzat egységes.



Az ingatlan állapota:

Ingatlan tere:

- Burkolatok: jellemzően kerámia burkolat, illetve pvc és parketta.
- Fal/mennyezet: vakolt, festett. Vizesedés nyomai láthatóak az oldalfalnál.
- Nyílászárók: fa, korszerűtlen

Gépészet:

- Saniterek, rossz állapotúak
- Meleg víz, elektromos bojler biztosítja
- Fűtés: gáz konvektorok biztosítják (3 db)
- Tűzhely: nincs
- Kapcsolók, csatlakozók: közepes állapotúak
- Egyéb beépített berendezések: nincs

Közművek:

- Villamos hálózat: karbantartott
- Víz hálózat: karbantartott
- Szennyvíz elvezetés
- Gázvezetékek: karbantartott
- lift: nincs

Szerkezeti hibák:

Diagnosztikai vizsgálatot nem végeztem. Az épület műszaki állapota felújítandó.

Szükséges felújítások:

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

A belső udvarról nyíló bejárati ajtó valamint az ablakok cseréje hőtechnikai szempontból indokolt. A raktár belső terének egyik oldalfala vizesedik, feltehetően a függőleges vízelvezetés mentén. Ennek feltárása és a vizesedés elhárítása szükséges. A parketta burkolatok cseréje felújítása indokolt. A burkolatok, saniterek elhanyagolt állapotúak, ezeknek cseréje javasolt.

A raktár jelenleg kiürített, nincs használatban. Fontos megjegyezni, hogy a helyiség tulajdoni lap szerint raktár besorolású. Viszont utcáfronti, földszinti. Egy esetleges átminősítés után értéknövekedés jelentkezhet, természetesen ez jelentős költséggel is jár.

Az ingatlanban az elmúlt időszakban értéknövelő beruházás nem történt.

Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel

Ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok				
Értékelendő szempontok	1077 Bp. Jósika utca 12. fszt.R-3	Izabella utca	Jósika utca	Csengery utca	Wesselényi utca
alapterület (m2)	128	118	127	105	109
Ajánlat ára (millió Ft)		42.800.000	46.900.000	36.900.000	39.000.000
Ajánlat ideje		2019	2019	2019	2019
Ajánlat forrása		ingatlan.co m	ingatlan.co m	ingatlan.co m	ingatlan.co m
Fajl. egységár (Ft/m2)		362.712	369.291	351.429	357.798
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	rossz	jobb	jobb	jobb	jobb
funkcionalitás	raktár	iroda	iroda	iroda	iroda
ajánlat/eladás		0,95	0,95	0,95	0,95
elhelyezkedés		1	1	1	1
építési mód		1	1	1	1
használhatóság		0,95	1	0,95	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		0,95	0,95	0,95	0,95
Társasház műszaki, esztétikai állapota		0,95	0,95	1	1
lift		1	1	1	1
fűtés		0,95	0,95	1	0,95
Korrektációs egységár (Ft/m2)		280.659	300.790	301.306	306.767
Hasonlító átlagár m2-re	297.381				
Becsült piaci érték (Ft)	38.064.768				
Becsült érték kerekítve	38.065.000				

Piaci összehasonlításra alapuló értékbecslés alapján az ingatlan értéke kerekítve:

38.065.000 Ft

Az ingatlan értékelésének összesítése:

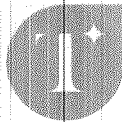
A raktár besorolású ingatlan jelenleg nem használt, kiürített állapotban van. Fontos megjegyezni, hogy a helyiség tulajdoni lap szerint raktár besorolású. Viszont utcafronti, földszinti elhelyezkedésű. Egy esetleges átrminősítés után értéknövekedés jelentkezhet.

A piaci viszonyok tanulmányozása, a helyszíni bejárás tapasztalatai után valamint figyelembe véve az összes befolyásoló tényezőt és körülményt, alapos mérlegelés és értékelési számítás alapján a Jósika utca 12 földszint R-3, földhivatalban a 34004/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan megállapított piaci értéke:

38.065.000 Ft azaz harmincnyolcmillió-hatvanötezer 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 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.
- 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 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 vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képzése 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

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
 Budapest, XIV. Hosszútér S. 1596 Budapest, Ft. 121

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám: 8000004/138610/2019

2019. 04. 27

BUDAPEST VII. KER.

Rövidítés: 34004/C/A/3 helyrajzi szám

1073 BUDAPEST VII. KER. József utca 12. földszint. ajtó: 8-3

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai

megnevezés	terület m ²	szobák száma egyetlen/fel	esetlegi hányad	tulajdoni forma
raktár	125	0	0	100% / 100000
bejegyző határozat: 66653/1/1997/1997.03.11				

2. bejegyző határozat: 66653/1/1997/97.04.07
 Tervezés

3. bejegyző határozat: 66653/1/1997/97.04.07
 az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékkelvezetőkkel.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, önkormányzati: 66653/1/1997/97.04.07

jegyző eredeti felvétel

jegyző tulajdonos

név: VII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII. KER. Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

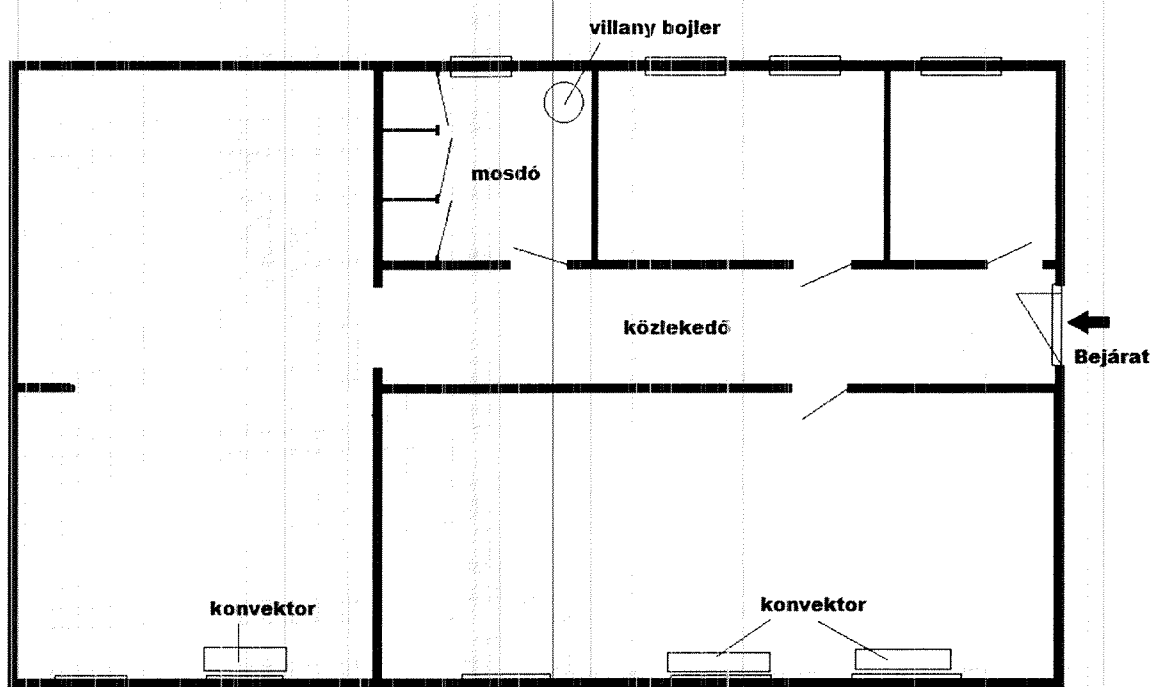
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

2. sz. melléklet: Alaprajz



3. sz. melléklet: Fotódokumentáció

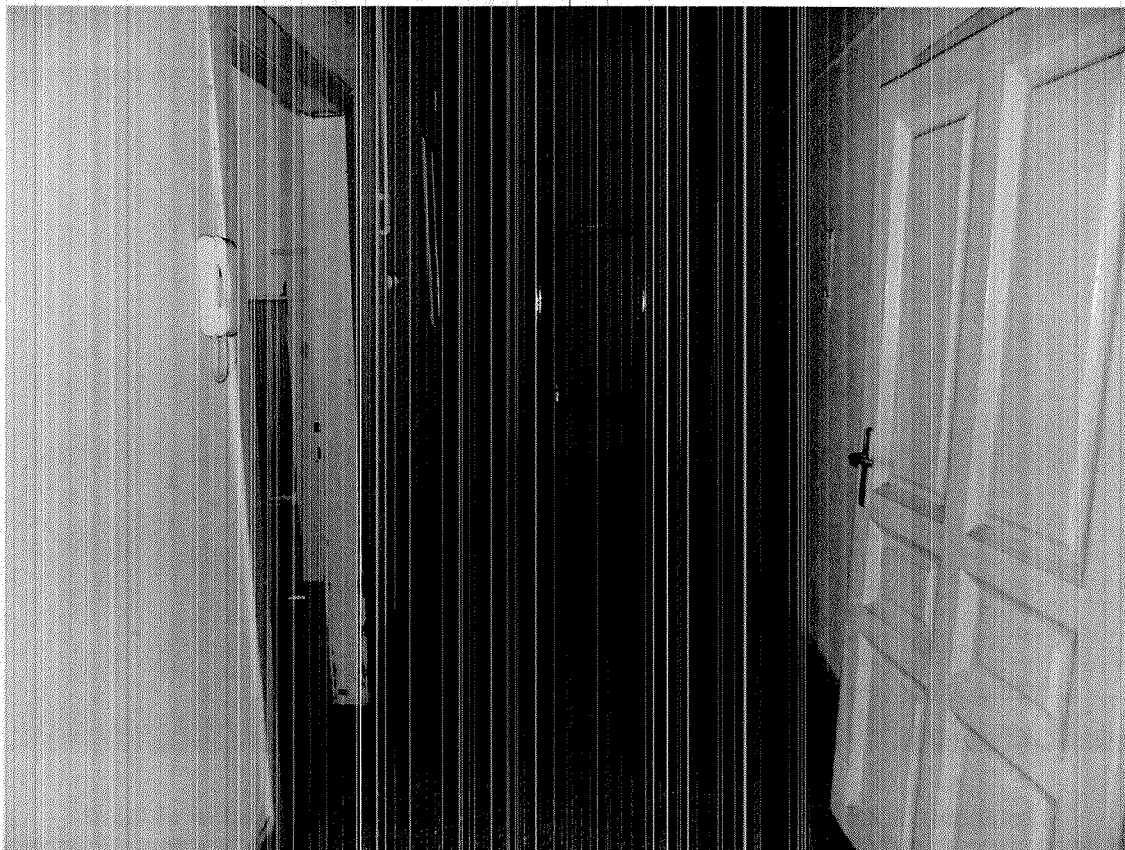
épület homlokzata, bejárat valamint a vizsgált ingatlan ablakai



társasház belső udvara, homlokzata valamint a vizsgált ingatlan ablakai



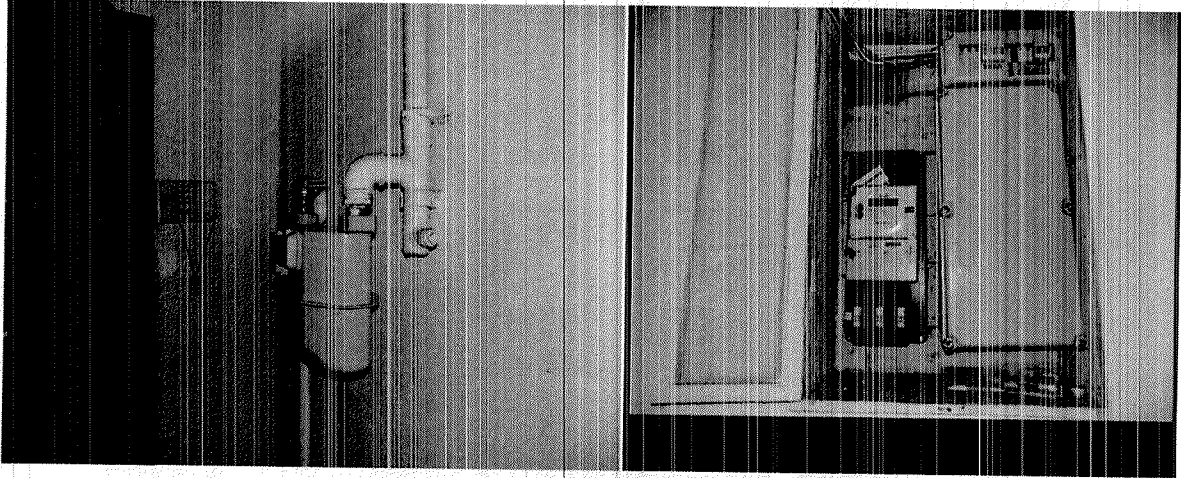
előtér, közlekedő



egyéb helyiség, vízóra



gáz, villany óra



raktár

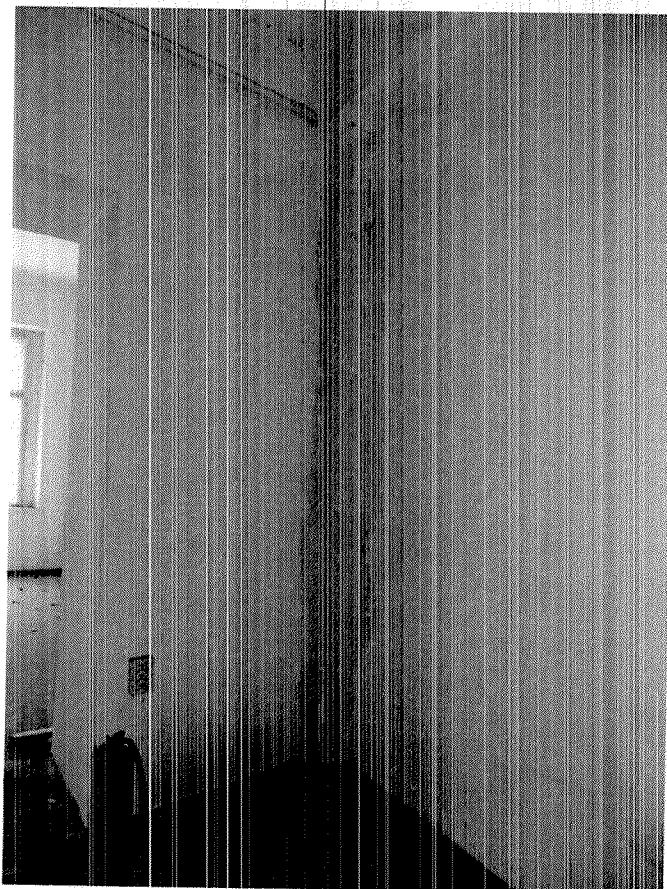


raktár



ruhanyzó rész





vizesedés nyoma

