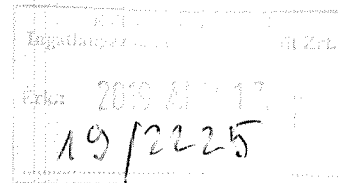
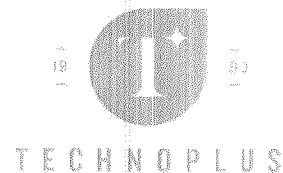




Ingatlan
2019 APR 17



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS SZAKVÉLEMÉNY

INGATLAN:

Budapest VII. kerület Dob utca 27. VI. emelet T1

Készítette:

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

Tóbiás Zoltán
ügyvezető

Dudás László
ingatlanforgalmi értékbecselő

Gonda-Nagy Tamás
ingatlanközvetítő és értékelő

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

INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

| | |
|-------------------------|------------------------------------|
| Címe: | Budapest,Dob utca 27. VI. em. T1 |
| Helyrajzi szám: | 34251/2/A/38 |
| Ingatlan típusa | tároló |
| Értékelés típusa: | piaci-forgalmi érték meghatározása |
| Értékelt jog: | tulajdonjog |
| Jelenlegi készültsége | 100% |
| Értékelés határnapja: | 2019.03.30. |
| Értékelés érvényessége: | 2019.06.30. |

Értékelés eredménye:

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték: 4.420.000 Ft

azaz négymillió-négyszázhuszezer forint.

Budapest, 2019. március 30.



Alapadatok

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

Ingatlan nyilvántartási adatok:

| | |
|----------------------|--------------|
| Helyrajzi szám: | 34251/2/A/38 |
| Tulajdoni lap kelte: | 2019.12.14. |

I. rész

| | |
|---------------------|-------------------|
| Terület megnevezése | tároló |
| Területe: | 18 m ² |

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: | 20. század eleje, belsőudvaros, 6 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 | 1930 |
| Épület állapota | jó állapotú |
| Szerkezeti hibák | nem látható |
| Nyílászárók állapota | fa, illetve műanyag szerkezetű üvegezett |
| Fűtés | jellemzően gáz fűtés |

Helyiségek:

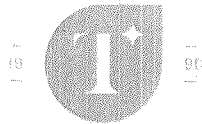
- Az értékelt épületben található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajzok tartalmazzák.

Közművek:

| | |
|---------|-------|
| Víz | Nincs |
| villany | Nincs |
| gáz | Nincs |

***Az ingatlan:***

| | |
|---------------------------------|--------|
| Belmagasság | 2,70 m |
| Tájolása | Kelet |
| Tároló helyiség (5,3 m x 3,4 m) | 18 m2 |



Szakvélemény

Szakértői szemle

A rendelkezésünkre bocsátott, tulajdoni lap áttanulmányozása után 2019. március 5-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,
- közművesítettsége

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, Dob utcában helyezkedik az értékelendő ingatlan.

A Dob utca a Károly körutat a Rottenbiller utcával összekötő majd 1,5 km hosszú utca. 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 1930-ban épült földszint plusz hat emeletes lakóépület hatodik emeletén 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 ereszcatorna láthatóan jó állapotban van, víz elvezetésre alkalmas. A külső homlokzat felújított, jó állapotban van, burkolata vakolattal történt. Az utcafronti valamint a belső udvari homlokzat egységes.

Az ingatlan állapota:

Ingatlan tere:

- Burkolatok: nyers beton burkolat
- Fal/mennyezet: vakolt, festett
- Nyílászárók: bejárati ajtó, fatokos, elhanyagolt állapotban.

Gépészet:

- Szaniterek: nincs
- Meleg víz: nincs
- Fűtés: fűtési rendszer nincs kialakítva
- Tűzhely: nincs
- Kapcsolók, csatlakozók: rossz állapotban
- Egyéb beépített berendezések: nincs

Közművek:

- Villamos hálózat: falon kívüli vezetékezés, elhanyagolt állapotban
- Víz hálózat: nincs
- Szennyvíz elvezetés: nincs
- Gázvezetékek: karbantartott, gázóra leszerelve
- lift: van

Szerkezeti hibák:

Diagnosztikai vizsgálatot nem végeztem. Az épület műszaki állapota karbantartott.

Szükséges felújítások:

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

A körfolyosóról nyíló bejárati ajtó cseréje szükséges. A tároló funkciójú ingatlanban jelenleg nincs gáz, víz illetve elektromos áram sem.

Jelenleg elhanyagolt műszaki állapotban van.

Ingtalan értéke piaci összehasonlító módszerrel

| Ingtalan | Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok | | | | |
|---|---|------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| Értékelendő szempontok | 1074 Bp. Dob utca 27. VI. em. T1 | Klauzál tér | Kis Diófa utca | Wesselényi utca | Holló utca |
| alapterület (m2) | 18 | 28 | 16 | 25 | 21 |
| Ajánlat ára (millió Ft) | | 7.500.000 | 4.900.000 | 7.000.000 | 5.500.000 |
| Ajánlat ideje | | 2019 | 2019 | 2019 | 2019 |
| Ajánlat forrása | | ingatlan.co m | ingatlan.co m | ingatlan.co m | ingatlan.co m |
| Fajl. egységár (Ft/m2) | | 267.857 | 306.250 | 280.000 | 261.905 |
| 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 | tároló | raktár | raktár | raktár | raktár |
| ajánlat/eladás | | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| elhelyezkedés | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| építési mód | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| használhatóság | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| közművek | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| épületnagyság | | 0,95 | 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 | | 1 | 0,95 | 1 | 1 |
| lift | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| fűtés | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Korrekciós egységár (Ft/m2) | | 229.654 | 262.571 | 252.700 | 236.369 |
| Hasonlító átlagár m2-re | 245.324 | | | | |
| Becsült piaci érték (Ft) | 4.415.832 | | | | |
| Becsült érték kerekítve | 4.420.000 | | | | |

Piaci összehasonlításra alapuló értékbecslés alapján az ingatlan értéke kerekítve:

4.420.000 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 Dob utca 27. VI. em. Tároló 1, földhivatalban a 34251/2/A/38 helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlan megállapított piaci értéke:

4.420.000 Ft azaz négymillió-négyszázhuszezer forint

Megjegyzés: Az ingatlanban a bérlő általi birtokba vétel óta semmilyen nemű felújítás, értéknövelő beruházás nem történt. Fontos megjegyezni, hogy a vizsgált ingatlan feletti tetőtérben tűzkár keletkezett.

Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

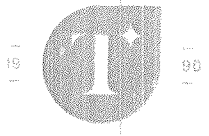
- Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmilyen felelősséget nem vállalhatunk.
- Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és 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 határainak után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.
- A jelentésben számított értékek az értékelés határainak 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 értékbecslést 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 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: 8000004/55576/2019
2019.02.14

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34251/2/A/38 helyrajzi szám

1074 BUDAPEST VII.KER. Dob utca 27. 6. emelet. ajtó: 11.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m ² | szobák száma egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------------------|---------------------------|---------------|-----------------|
|------------|---------------------------|---------------------------|---------------|-----------------|

| | | | | |
|--------|----|-----|----------|--------------|
| tároló | 18 | 0 0 | 77/10000 | önkormányzat |
|--------|----|-----|----------|--------------|

Bejegyző határozat: 154750/1/2007/07.05.14

1. bejegyző határozat: 154750/1/2007/07.05.14

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 154750/1/2007/07.05.14

jogcím: telekmegosztás 200298/1/2006/06.11.08

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS VII.KER. ERZSÉBTVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

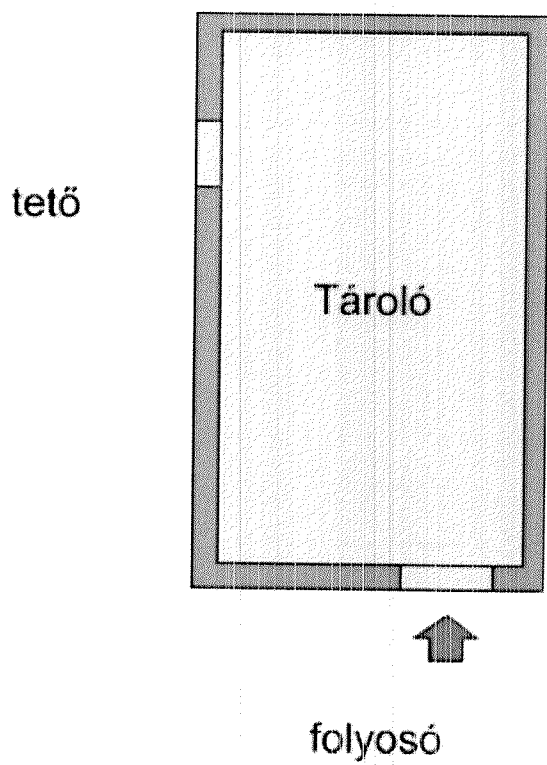
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

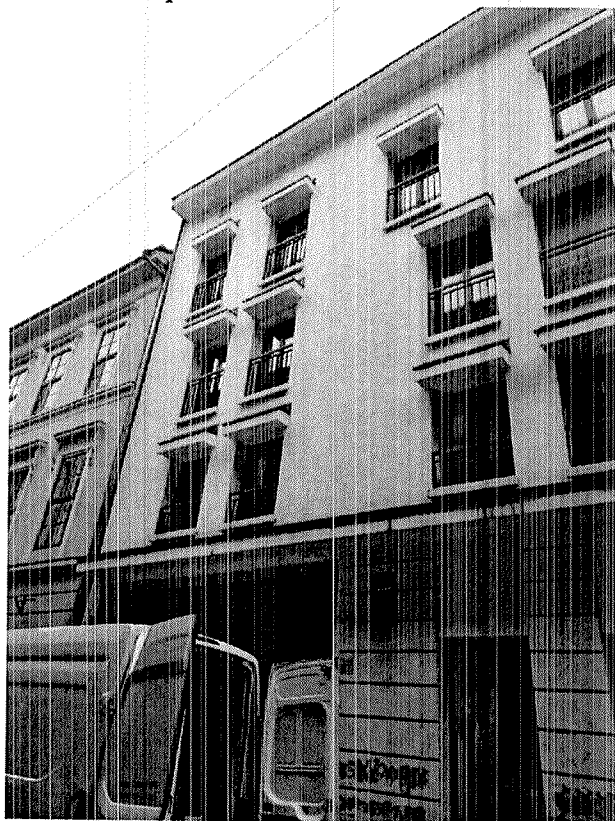
2. sz. melléklet: Alaprajz

Alaprajzi vázlat:



3. sz. melléklet: Fotódokumentáció

épület külső homlokzata



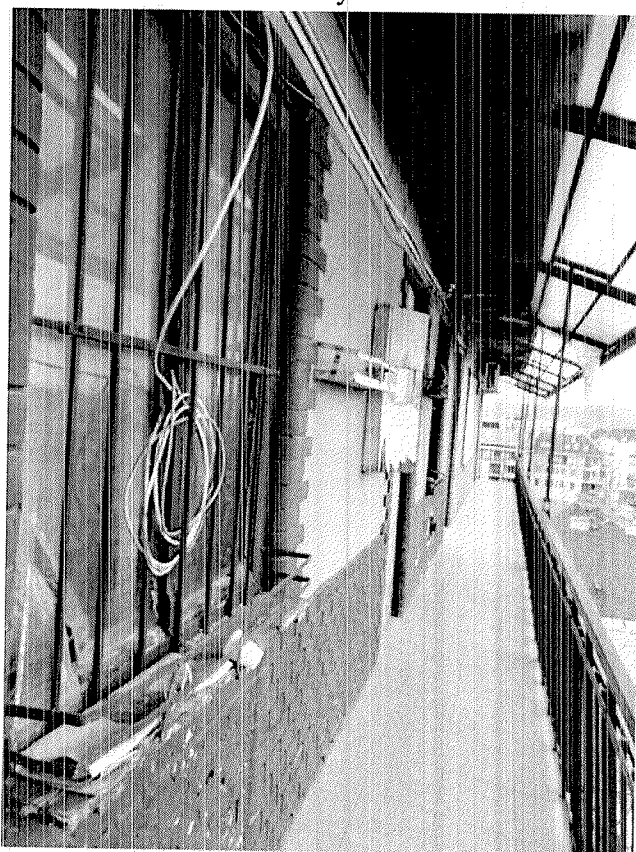
épület belső homlokzata



lift



körfolyosó



tároló tere



tároló tere

