

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET,
SÍP UTCA 16-18. FÖLDSZINT Ü-1.

(34241/0/A/2 HELYRAJZI SZÁM)

ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ FÖLDSZINTI ÜZLETHELYISÉG
PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK
MEGHATÁROZÁSÁRÓL



MEGBÍZÓ:

ERZSÉBETVÁROSI ÖNKORMÁNYZATI
VAGYONKEZELŐ NONPROFIT ZRT.
1071 Budapest VII. kerület, Damjanich utca 12. szám

KÉSZÍTETTE:

SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT.
1039 Budapest III. kerület, Széchenyi utca 4. szám
telefon: +36-1-250-90-15, fax: +36-1-240-35-92,
mobil: +36-30-941-63-82, e-mail: satori@satori.hu

Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő

Satori Sándor
okl. szerkezetépítő- és gazdaságimérnök
okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő
okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő

Budapest, 2016. szeptember 16.

Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlan értékbecslő
05440/2007.

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT
009292 nyilvántartási számon
az IRM/IKSZFO/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés;
építésgépesítés; építéstechnológia;
épületfizika; épületszerkezet; ingatlan-értékbecslés;
tartószerkezet (statika) szakterületeken



Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.

a Satori® és Társa Mérnöki Iroda KFT az IRM/IKSZFO/1742/2010. határozattal, 009292 nyilvántartási számon bejegyzett

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés; építésgépesítés; építéstechnológia;
épületfizika; épületszerkezet; ingatlan-értékbecslés; tartószerkezet (statika) szakterületeken
(<https://szakertok.kim.gov.hu/Szakertok>)

TARTALOMJEGYZÉK

CÍMOLDAL	1
TARTALOMJEGYZÉK	2
NYILATKOZAT	3
ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	4
1. / A MEGBÍZÁS – A SZAKÉRTŐI FELADAT	5
2. / JOGSZABÁLYI HÁTTÉR	6
3. / AZ ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS ALAPELVEI	6
3.1./ FOGALMI MAGYARÁZATOK	6
3.2./ A PIACI-FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSÁNAK MÓDSZEREI	7
4. / AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE	9
5. / MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK	9
6. / AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN ISMERTETÉSE	10
6.1./ AZ INGATLAN KERÜLETEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE	10
6.2./ AZ INGATLAN KÖRNYEZETE	10
6.3./ AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT	12
6.4./ AZ ÉPÜLET KÖRNYEZETE	12
6.5./ AZ ÉPÜLET ÁLTALÁNOS ADATAI	13
6.6./ AZ ÉPÜLET SZERKEZETE	13
6.7./ KÖZMŰVEK, GÉPÉSZET	14
6.8./ AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ÁLLAPOTA	14
6.9./ AZ ALBETÉT BEMUTATÁSA	14
7. / AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	16
7.1./ EREDETI ÁLLAPOT – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER	16
7.2./ EREDETI ÁLLAPOT – HOZAMSZÁMÍTÁS	17
7.3./ MEGLÉVŐ ÁLLAPOT – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER	19
7.4./ MEGLÉVŐ ÁLLAPOT – HOZAMSZÁMÍTÁS	20
7.5./ AZ INGATLAN PIACI-FORGALMI ÉRTÉKE	21
8. / ÖSSZEFOGLALÁS	23
MELLÉKLETEK	
1. SZÁMÚ MELLÉKLET: AZ INGATLAN TULAJDONI LAPJA	
2. SZÁMÚ MELLÉKLET: TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT KIVONATA	
3. SZÁMÚ MELLÉKLET: A HELYSZÍNI SZEMLÉN KÉSZÜLT FÉNYKÉPFELVÉTELEK	

NYILATKOZAT

Alulírott ingatlan értékbecslők kijelentjük, hogy a

Budapest VII. kerület, Síp utca 16-18. földszint Ü-1.

(34241/0/A/2 helyrajzi szám)

alatti utcai bejáratú földszinti üzlethelyiség piaci-forgalmi értékének meghatározására vonatkozó ingatlan szakértői dokumentációt a Megbízó adatszolgáltatására építve, helyszíni szemrevételezéses vizsgálatok alapján, a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb szakmai tudásunk szerint készítettük el.

A feladat elvégzéséhez szükséges képességekkel, tapasztalatokkal, szakmai képzettséggel, szakértelemmel és jogosultsággal rendelkezünk. Az értékre vonatkozóan kifejtett megállapításaink nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

Az értékbecslés készítése során figyelembe vettük a hatályos jogszabályokban, valamint a megbízási szerződésben foglaltakat. A megbízás teljesítése során tudomásunkra jutott információkat, adatokat, üzleti vagy egyéb titkokat bizalmasan kezeljük, azokat nem hozzuk harmadik fél tudomására.

Kijelentjük továbbá, hogy jelen értékelési dokumentációt elfogulatlanul, külső körülményektől nem zavartatva készítettük el, az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltiségünk nem áll fenn, díjazásunk nincs összefüggésben a megállapított értékkel.

Budapest, 2016. szeptember 16.



Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő

Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlan értékbecslő
05440/2007.



Satori Sándor
okl. szerkezetépítő- és gazdaságmérnök
okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő
okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT
009292 nyilvántartási számon
az IRM/IKSZFO/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés;
építésgépesítés; építéstechnológia;
épületfizika; épületszerkezet; ingatlan-értékbecslés;
tartószerkezet (statika) szakterületeken



Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY (ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP)

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan címe	:	Budapest VII. ker., Síp utca 16-18. fsz. Ü-1.
Helyrajzi szám	:	34241/0/A/2
Az ingatlan típusa	:	utcai bejáratú földszinti üzlethelyiség
Alapterület	:	44 m ²
Eszmei hányad	:	220/10000
Albetét műszaki állapota	:	megfelelő (eredetileg: felújítandó)
Bérlő neve	:	Villányi Kft.

Az értékebecslés adatai:

Értékebecslés célja	:	piaci-forgalmi érték meghatározása
Helyszíni szemle időpontja	:	2016. szeptember 14.
Az értékebecslés fordulónapja	:	2016. szeptember 16.
Az értékebecslés érvényessége	:	6 hónap
Megállapított fajlagos érték	:	270 455,- Ft/m ² (eredeti állapot)
Megállapított fajlagos érték	:	352 273,- Ft/m ² (meglévő állapot)

A vizsgált ingatlan megállapított piaci-forgalmi értéke kerekítve:

Eredeti állapot: 11 900 000,- Ft,
azaz tizenegymillió-kilencszázezer forint.

Meglévő állapot: 15 500 000,- Ft,
azaz tizenötmillió-ötszázezer forint.

Megjegyzés:

- A megállapított érték az ingatlan igény-, per- és tehermentes állapotára vonatkozik.
- A megállapított érték általános forgalmi adót (ÁFA) nem tartalmaz.

Budapest, 2016. szeptember 16.



Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő



Satori Sándor
okl. szerkezetépítő- és gazdaságimérnök
okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő
okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM



Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.

Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlan értékebecslő
05440/2007.

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT
009292 nyilvántartási számon
az IRM/IKSZFO/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
beruházás, beruházás lebonyolítása, építésgazdaság, építésszervezés;
építésgépesítés; építéstechnológia;
épületfizika; épületszerkezet; ingatlan-értékebecslés;
tartószerkezet (statika) szakterületeken



INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET, SÍP UTCA 16-18. FÖLDSZINT Ü-1. (34241/0/A/2 HELYRAJZI SZÁM) ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ FÖLDSZINTI ÜZLETHELYISÉG PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSÁRÓL

1. / A MEGBÍZÁS – A SZAKÉRTŐI FELADAT

Az ERZSÉBETVÁROSI ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT ZRT. (1071 Budapest VII. kerület, Damjanich utca 12. szám) megbízást adott a SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT. (1039 Budapest III. kerület, Széchenyi utca 4. szám) számára. A Megbízás szerint meg kell határozni a

Budapest VII. kerület, Síp utca 16-18. földszint Ü-1.

(34241/0/A/2 helyrajzi szám)

alatti utcai bejáratú földszinti üzlethelyiség

piaci-forgalmi értékét. A feladat elvégzésére a SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT. szakértői csoportot hozott létre, amelynek tagjai:

- Satori Sándor okl. szerkezetépítő- és gazdaságimérnök, okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő, okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM, a Szakértői Team vezetője;
- Muszely Péter okl. építőmérnök, igazságügyi ingatlan-forgalmi szakértő, ingatlanvagyon-értékelő / EUFIM;
- Ruzsinszki Zsolt ingatlanvagyon-értékelő;
- Satori Orsolya okl. építészmérnök, ingatlan értékbecslő / EUFIM;
- Szabó Krisztina építészmérnök, ingatlan értékbecslő.

A Szakértői Team tagjai szakmájukban megfelelő iskolai végzettséggel, kellő szakmai jártassággal és szakmai ismerettel rendelkeznek, hasonló ügyekben megfelelő szakértői referenciákkal bírnak. Ingatlanforgalmi szakértői véleményüket a következőkben adják meg:

2. / JOGSZABÁLYI HÁTTÉR

Az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározásánál a következő jogszabálykeretek és szakmai iránymutatások kerültek figyelembe vételre:

- 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről,
- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv.),
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK),
- 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról,
- 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról (BVKSZ),
- Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2000. (XII. 23.) számú önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről,
- Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2004. (II. 23.) számú önkormányzati rendelete Budapest, VII. kerület Erzsébetváros Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról,
- MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) szakmai ajánlásai,
- TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyonértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató”-ja alapján összeállított EVS értékelési irányelvek,
- RICS Értékbecslési Szabványok 2008, 6. kiadás (Red Book),
- Kereskedelmi illetve jelzálogbankok ajánlásai.

3. / AZ ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS ALAPELVEI

3.1./ FOGALMI MAGYARÁZATOK

A megbízás értelmében a vizsgált ingatlan piaci-forgalmi értékét kell meghatározni.

A **piaci-forgalmi érték** azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve, hogy:

- a) az eladó hajlandó az eladásra,
- b) az adásvételi tárgyalások lebonyolítására ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre,
- c) a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik,
- d) a vagyontárgy meghirdetése és értékesítése kellő nyilvánossággal történik,
- e) az átlagostól eltérő, speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe.

A piaci-forgalmi érték egy elképzelt, átlagos ár, a lehetséges, adott időpontbeli árak várható értéke. Az az összeg, amelyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen vételárat többen is megfizetnék az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értékítélete egybeesik. Ez az idealizált ár a legjobb közelítés arra az összegre, amennyiért – valóságos piaci környezetben – a vagyontárgy elkelhetne.

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg:

- a hely, a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet,
- a műszaki paraméterek,
- valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

3.2./ A PIACI-FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSÁNAK MÓDSZEREI

A piaci-forgalmi érték meghatározására több módszer áll rendelkezésre:

- a) Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer
- b) Hozamszámításon alapuló módszer
- c) Költségszámításon alapuló módszer

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. 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. Csak azonos érték-formákat szabad összehasonlítani, vagy a különböző érték-formák között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adatok és a vizsgált ingatlan közötti kapcsolat erősítésére értékmódosító tényezőket kell alkalmazni. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazán belül változtat az értéken. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer fő lépései:

- a piaci környezet tanulmányozása, összehasonlító adatok beszerzése;
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása;
- fajlagos árak meghatározása;
- összehasonlítási szempontok kijelölése, elemzése;
- értékmódosító tényezők meghatározása;
- korrigált fajlagos árak számítása;
- végső érték számítása az átlagos fajlagos ár és az ingatlan mérete szorzataként.

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. Ez az értékforma a vállalkozások elterjedésével jut nagy szerephez, az ingatlanok azokat az adottságait kell értékelni, amelyek funkcionálisan, közlekedési és környezeti szempontból, közművesítettségi színvonalától függően alkalmassá teszik vállalkozási tevékenység folytatására, vagy e célra történő bérbeadásra. Jövedelemtermelő ingatlanok (iroda, üzlet) esetén alkalmazzák. A hozamszámítás lépései:

- az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése;
- a jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként;
- jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként;
- a tőkésítési kamatláb meghatározása;
- a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása;
- a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Költség alapú értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Forgalomképtelen ingatlanok (pl. iskola, kórház), építés alatt lévő vagy károsodott létesítmények esetén alkalmazható, illetve más módszerek ellenőrzésére.

A módszer fő lépései:

- az üres telek értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel;
- a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása;
- avulások számítása;
- a végső érték meghatározása a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulások levonásával és a telekértékkel való összegzésével.

4. / AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

Jelen ingatlanforgalmi értékbecslés helyszíni szemrevételezéses módszerrel készült, amire előzetes egyeztetés után 2016. szeptember 14-én került sor. A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejárásra került. Az ingatlanról digitális technikával fényképfelvételek készültek, melyek egy része jelen szakértői vélemény mellékletében becsatolásra került.

Az értékelési munka során az ingatlanra vonatkozó műszaki-jogi iratanyag beszerzése, áttekintése megtörtént. Tisztázatlan probléma, megválaszolatlan kérdés nem maradt.

Az értékbecslés során a piaci összehasonlító módszer és a hozamszámítás kerül alkalmazásra. Az összehasonlító adatok nyilvános adatbázisokból származnak, melyek az Interneten is fellelhetők. A kínálati adatok a piaci törvényszerűségek és a korábbiakban megtörtént konkrét áralkuk tapasztalatai szerint kerültek korrigálásra, csökkentésre.

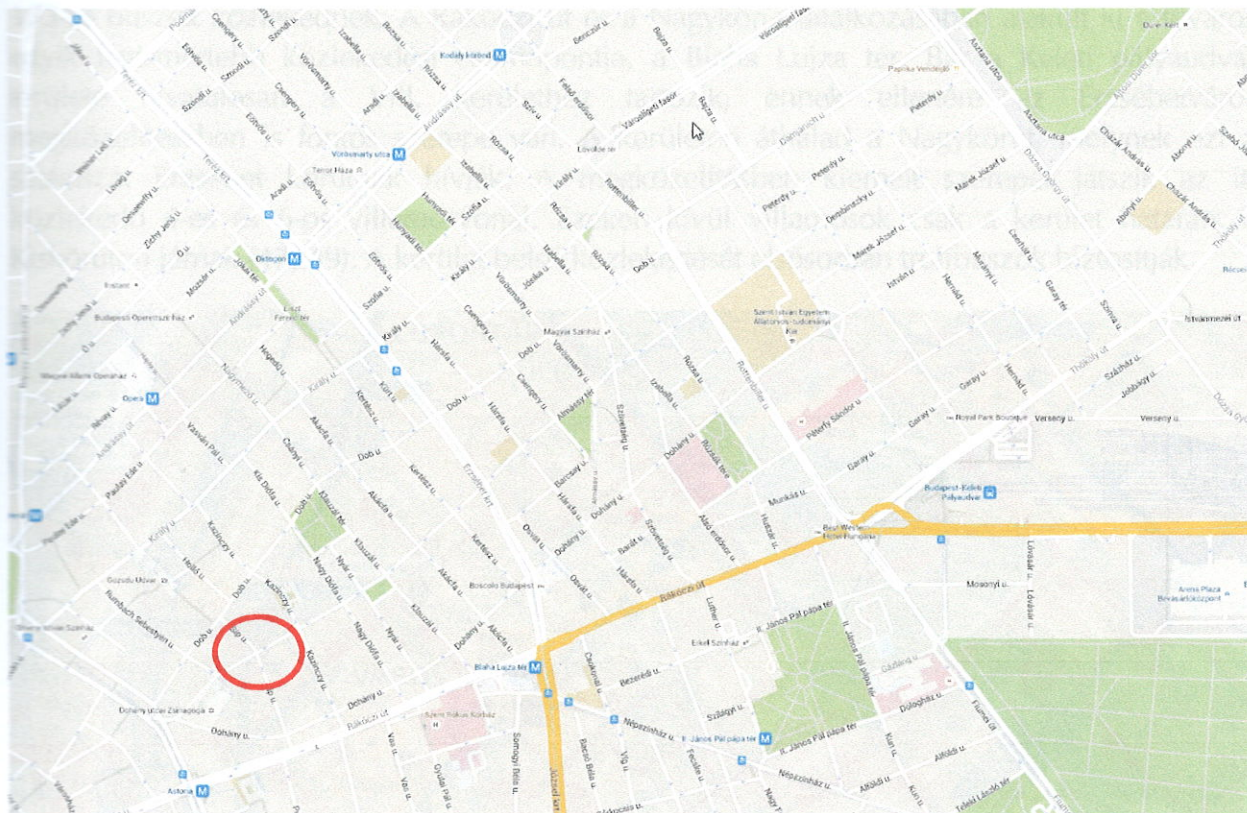
5. / MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK

- Jelen ingatlanforgalmi szakértői vélemény kizárólag a vizsgált ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározására készült, ettől eltérő egyéb célra nem használható fel;
- A megbízó az általa szolgáltatott adatok hitelességéért felelősséggel tartozik;
- Az ingatlan értéke változatlan funkció, illetve rendeltetés figyelembevételével került meghatározásra;
- A helyszíni szemle kizárólag szemrevételezés útján történt, így az ingatlan rejtett hibáiért az értékbecslő felelősséget nem vállal;
- Az értékbecslő nem vállal felelősséget olyan – később jelentkező – gazdasági, vagy fizikai tényezőkért, amelyek az értékbecslésben meghatározott értéket befolyásolhatják;
- Az értékelést végző személy nem nyilvánít véleményt jogi ügyekben;
- Az ingatlan üres (beköltözhető), szabadpiaci (nyíltpiaci), tehermentes állapotban kerül értékelésre;
- Az értékbecslő feltételezi, hogy a tulajdonjog eladható, nem terheli semmilyen jelzálog vagy egyéb kötelezettség;
- Az értékbecslésben értékelt elsődleges jog a tehermentes tulajdonjog;
- Az értékbecslő a tulajdonjog definícióját a következőnek tekinti:

„Abszolút tulajdonjog, melyet semmilyen más érdekelttség, vagy tőke nem terhel, csak az állami kisajátítási jog, elkobzás, rendőrségi hatáskör és az adózás korlátozhatja.”

6. / AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN ISMERTETÉSE

6.1./ AZ INGATLAN KERÜLETEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



6.2./ AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

A kerület legfőbb adatai

A vizsgált ingatlan Budapest VII. kerületében, Erzsébetvárosban található. A VII. kerület a főváros legkisebb kerülete, alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a, 22.000 m². Lakosainak számát tekintve – megközelítőleg 80.000 fő – viszont a nagyobb budapesti kerületek közé tartozik, és ugyanide sorolható az itt lévő lakások száma alapján is (kb. 40.000 lakás). Mai napig a főváros legsűrűbben lakott területe.

A kerület elhelyezkedése, határai

A kerület beékelődik a Belváros és a külvárosok „harmadik” övezete közé. Délnyugati szomszédja az V. kerület, itt a Károly körút határolja, északnyugati határa a Király utca és annak folytatása, a Városligeti fasor – ez utóbbi közös a VI. kerülettel. Északkeleti határát nagyrészt a XIV. kerülethez tartozó Városliget és az Istvánmezőhöz tartozó városrész alkotja, határa a Dózsa György út, míg délkeleti oldalát a Keleti pályaudvar (melynek területe már a VIII. kerület része), valamint a Rákóczi út, Thököly út és a Verseny utca zárja le.

A kerület megközelíthetősége, közlekedése

Megközelítésében legnagyobb szerepet a Rákóczi út alatt közlekedő kelet-nyugati (piros) metróvonal játssza, annak ellenére, hogy a kerület határán fut. Felette a 2×3 sávós út Budapest legforgalmasabb útőre, ahol a Pest és Buda összekapcsolásában nagy szerepet játszó 7-es és 173-as buszok közlekednek. A Rákóczi út és a Nagykörút találkozásában alakult ki a főváros egyik legismertebb közlekedési csomópontja, a Blaha Lujza tér. Bár a Keleti pályaudvar területe hivatalosan a VIII. kerülethez tartozik, ennek ellenére az Erzsébetváros megközelítésében is fontos szerepe van. A kerületen áthalad a Nagykörút, melynek ezt a szakaszát Erzsébet körútnak hívják. A megközelítésben kiemelt szerepet játszik az itt közlekedő 4-es és 6-os villamosvonal. Ezeken kívül villamosok csak a kerület határán, a Kiskörúton járnak (47, 49). A kerület belső közlekedését elsősorban trolibuszok biztosítják.



Infrastrukturális ellátottság

A kerület infrastrukturális ellátottsága belvárosi helyzeténél fogva jó. Számos kulturális, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, illetve kereskedelmi, szolgáltató, idegenforgalmi és szórakoztató létesítmény található a kerületben, vagy a közvetlen szomszédságában.

6.3./ AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot a tulajdoni lap tartalmazza. A tulajdoni lap elején található a folyamatban lévő bejegyzések, a széljegyek. Az I. rész tartalmazza az ingatlan alapadatait, azaz megnevezését, területét stb. A II. részben kerülnek feltüntetésre az ingatlan tulajdonosai. A III. rész a bejegyzett jogokat és tényeket tartalmazza (pl. jelzálogjog, építési tilalom, szolgalmak stb.).

A szakértői munka során a Megbízó rendelkezésre bocsátotta az ingatlan tulajdoni lapját.

Budapest VII. kerület, Belterület 34241/0/A/2 helyrajzi szám

A tulajdoni lap kelte: 2016. augusztus 02.

Széljegy

A tulajdoni lapon széljegy nem szerepel.

I. rész – Alapadatok

Megnevezés	Terület	Eszmei hányad
üzlethelyiség	44 m ²	220/10000

Társasház - Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

Műemlék

II. rész – Az ingatlan tulajdonosa

Tulajdonos	Cím	Tul. hányad
Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzata	1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.	1/1

III. rész – Jogok és tények

A tulajdoni lap III. része bejegyzést nem tartalmaz.

6.4./ AZ ÉPÜLET KÖRNYEZETE

Településrész	Belső-Erzsébetváros
Elhelyezkedés	Síp utca és Wesselényi utca sarkán.
Ingatlan előtti közterület	rendezett, kiépített szilárd burkolatú úttest és járda
Megközelíthetőség	gépkocsival és gyalogosan is jól megközelíthető
Épület előtti gépkocsi forgalom	közepes
Parkolás	épület előtt, fizetős övezetben
Tömegközlekedés	az ingatlan közelében számos BKV járat közlekedik
Közvetlen környezet	döntően lakóépületek, üzletek

6.5./ AZ ÉPÜLET ÁLTALÁNOS ADATAI

Épület beépítettsége	zárt sorú
Épület szerkezete	hagyományos, falazott
Épület jellege	zárt belső udvaros, függőfolyosós
Szintek száma	pince + földszint + 4 emelet
Tetőszint	üres padlástér
Építés ideje / épület kora	1900-as évek eleje
Műemléki védettség	műemlék
Épületben lévő lakások száma	kb. 25 db
Üzlethelyiség az épületben	van, földszinten
Lakások megközelíthetősége	udvarról illetve a függőfolyosókról
Lift az épületben	van

6.6./ AZ ÉPÜLET SZERKEZETE

Alapozás	vélhetően vegyes szerkezetű sávalap
Falazat	hagyományos falazott tömör téglaszerkezet
Födémek	pince felett téglaboltozat, közbenső födém gerendás, a zárófödém fafödém
Lépcső, korlát	kőszerkezetű lépcső fém korláttal
Függőfolyosó	vasbeton lemez
Tetőszerkezet	hagyományos fa fedélszék
Tető alakja	összetett nyeregtető
Tető héjalása	kerámia cserép
Utcai homlokzat	vakolt, díszített
Udvari homlokzat	vakolt, egyszerű kialakítású
Építészeti megjelenés	igényes kialakítású
Homlokzati nyílászárók	fa szerkezetű kapu, egyszerű üvegezésű, kapcsolt gerébtokos, faszerkezetű ablakok

6.7./ KÖZMŰVEK, GÉPÉSZET

Vízellátás	közműhálózatról biztosított
Szennyvízelvezetés	közcsatornára kötve
Csapadékvíz elvezetés	közcsatornára kötve
Gázellátás	közműhálózatról biztosított
Elektromos áram	közműhálózatról biztosított
Fűtés, melegvízellátás	nincs központi rendszer, a lakások egyedi ellátásúak
Kommunikáció	kábeltévé, telefon és internet közműhálózatról biztosított
Kaputelefon	épületen belül kiépítve

6.8./ AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ÁLLAPOTA

Statikai hibák	Statikai problémákra utaló repedések nem tapasztalhatók.
Vízszigetelési hibák	A pincében és a felmenő falakon kismértékű vízesedések tapasztalhatók.
Homlokzat állapota	A homlokzatról a vakolat több helyen levált.
Függőfolyosók állapota	A függőfolyosók megfelelő állapotúak.
Tető állapota	A tető megfelelő állapotú. Beázásokról nincs információ.
Nyílászárók állapota	A nyílászárók vegyes állapotúak.
Energetikai állapot	Az épület jelen kor energetikai igényeit nem elégíti ki.
Gépészet állapota	Az épületgépészeti hálózatok megfelelő állapotúak.
Műszaki állapot értékelése	Az épület megfelelő műszaki állapotú, részleges felújítást igényel.
Figyelembe vett műszaki állapot	átlagos

6.9./ AZ ALBETÉT BEMUTATÁSA

Elhelyezkedés	földszint
Megközelíthetőség	utcáról
Funkció	üzlet
Alaprajzi leírás	Az albetét bejárata az üzlettérbe nyílik, innen nyílik a konyha. A konyhán keresztül érhető el a WC helyiség. Az üzlethelység teljesen galériázott, mely az üzlettérből lépcsőn keresztül közelíthető meg.
Kilátás	utcai
Benapozás	jó
Környezeti zajhatás	zajos
Bejárati ajtó	fém szerkezetű, kétrétegű üvegezéssel
Belső ajtók	műanyag szerk.
Ablakok	részben faszerkezetű, kapcsolt gerébtokos, egyszerű üvegezésű, részben fémszerkezetű kétrétegű üvegezéssel
Nyílászárók állapota	kopottak, vetemedettek
Padozatburkolatok	linóleum és parketta
Oldalfalak	festettek, csempézettek

Burk. és felületképz. állapota	kopottak, elhasználódottak
Fűtés	kombi cirkó gázkazán
Kazán esetén hőleadó	lapradiátor
Melegvíz	kombi cirkó gázkazán
Szellőzés	természetes
Hűtés	nincs
Gázóra	van
Villanyóra	van
Vízóra	n.a.
Gépészeti rendszer állapota	jó
Karbantartottság	megfelelően karbantartott
Tapasztható hibák	falazati vizesedés, régebbi beázásnyomok, kisebb repedések
Bérlői beruházás	elektromos hálózat teljes felújítása, víz- és csatornahálózat részleges felújítása, gázhálózat teljes felújítása, fűtés-melegvíz korszerűsítés (kombi cirkó kazán + lapradiátorok), vakolás, festés, riasztó beszerelése, nagy teherbírású (acélszerkezetű) galéria építése
Műszaki állapot (eredetileg)	felújítandó
Műszaki állapot (jelenleg)	megfelelő
Egyéb megjegyzés	-

Helyiséglista:

Megnevezés	alapterület	padozat	oldalfal
üzlettér	40,50 m ²	parketta + linóleum	festett
konyha	2,60 m ²	linóleum	csempe + festett
WC	0,80 m ²	linóleum	csempe + festett
összesen	43,90 m ²		

Az értébecslés során az ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterület kerül figyelembe vételre. Alapterületi felmérésre nem került sor.

Tekintettel arra, hogy az elmúlt időszakban bérlői ráfordítással értéknövelő beruházások történtek, így az ingatlan értéke meghatározásra kerül az „eredeti”, bérlői beruházások előtti állapot és a meglévő állapot figyelembe vételével is.

7. / AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

7.1./ EREDETI ÁLLAPOT – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER

Összehasonlító adatok						
Adat / szempont	vizsgált ingatlan	1	2	3	4	5
kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület
elhelyezkedés	Síp utca	Wesselényi u.	Dohány u.	Kazinczy u.	Dohány u.	Dohány u.
alapterület [m²]	44	126	54	72	70	42
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	45 000 000	20 000 000	23 900 000	19 500 000	23 300 000
adat dátuma	-	2016	2016	2016	2016	2016
fajlagos ár	-	357 143	370 370	331 944	278 571	554 762
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
épület műszaki állapota	átlagos	átlagos	átlagos	jó	átlagos	átlagos
		0%	0%	-5%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	pince	földszint	földszint
		0%	0%	20%	0%	0%
lift	nem releváns	nincs	nincs	n.a.	n.a.	nincs
		0%	0%	0%	0%	0%
megközelítés	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról
		0%	0%	0%	0%	0%
alberlet műszaki állapota	felújítandó	megfelelő	jó	felújítandó	felújított	felújított
		-5%	-10%	0%	-20%	-20%
fűtés	kombi cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	ionizációs kazán	gázkonvektor	cirkó gázkazán
		0%	0%	5%	5%	0%
funkció	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
		0%	0%	0%	0%	0%
alapterületi eltérés	-	nagyobb	nagyobb	nagyobb	nagyobb	hasonló
		8%	2%	4%	4%	0%
műemlék	-	-	-	-	-	-
		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fal. vizesedés, r. beázásnyomok, kisebb rep.	-	-	-	-	-	-
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
összesen	-	-17%	-28%	4%	-31%	-40%
korr. tényező	-	0,83	0,72	1,04	0,69	0,60
mód. fajl. ár	-	296 429	266 666	345 222	192 214	332 857
átlagár	-	286 678				

A piaci összehasonlító módszer alapján az ingatlan értéke a következő:

$$44 \text{ m}^2 \times 286\,678,- \text{ Ft/m}^2 = 12\,613\,832,- \text{ Ft}$$

kerekítve

12 600 000,- Ft

7.2./ EREDETI ÁLLAPOT – HOZAMSZÁMÍTÁS

Bérleti összehasonlító adatok						
Adat / szempont	vizsgált ingatlan	1	2	3	4	5
kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület
elhelyezkedés	Síp utca	Dob u.	Dob u.	Király u.	Wesselényi u.	Rákóczi út
alapterület [m²]	44	18	30	55	46	123
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ing. bérleti díja	-	55 000	95 000	170 000	90 000	387 819
adat dátuma	-	2016	2016	2016	2016	2016
fajlagos bérlet. díj	-	3 056	3 167	3 091	1 957	3 153
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	rosszabb	rosszabb	jobb	hasonló	jobb
		3%	3%	-2%	0%	-2%
épület műszaki állapota	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos
		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
		0%	0%	0%	0%	0%
lift	nem releváns	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
		0%	0%	0%	0%	0%
megközelítés	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról
		0%	0%	0%	0%	0%
albetét műszaki állapota	felújítandó	jó	megfelelő	megfelelő	jó	megfelelő
		-10%	-5%	-5%	-10%	-5%
fűtés	kombi cirkó gázkazán	elektromos hőtár. kályha	házközponti kazán	nincs	nincs	cirkó gázkazán
		7%	0%	10%	10%	0%
funkció	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
		0%	0%	0%	0%	0%
alapterületi eltérés	-	kisebb	kisebb	nagyobb	hasonló	nagyobb
		-5%	-2%	2%	0%	8%
műemlék	-	-	-	-	-	-
		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fal. vizesedés, r. beázásnyomok, kisebb rep.	-	-	-	-	-	-
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
összesen	-	-25%	-24%	-15%	-20%	-19%
korr. tényező	-	0,75	0,76	0,85	0,80	0,81
mód. fajl. b. díj	-	2 292	2 407	2 627	1 566	2 554
átlag fajl. b. díj	-	2 289				

Az összehasonlító adatok alapján a figyelembe vehető havi bérleti díj a következő:

$$44 \text{ m}^2 \times 2\,289,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} = 100\,716,- \text{ Ft/hó}$$

kerekítve

101 000,- Ft/hó

Az ingatlan adottságait, jelenlegi hasznosítását és bérbeadási lehetőségeit megvizsgálva, a jövőbeni hasznok és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások figyelembe vételével – feltételezve, hogy a bérleti díjak infláció követők – az ingatlan hozadéki értéke a következők szerint határozható meg:

Megnevezés	Fajlagos menny.	Összeg
Alapterület	44 m ²	
Maximálisan elérhető bérleti díjbevétel	101 000 Ft/hó	1 212 000 Ft
Kihasználtság (működési-, beszedési veszteség figyelembe vételével)	90 %	
Tervezhető éves bérleti díjbevétel		1 090 800 Ft
A tulajdonos fenntartási költségei (tervezhető bevétel %-a)	1,5 %	16 362 Ft
Menedzselési költségek (tervezhető bevétel %-a)	3,0 %	32 724 Ft
Felújítási költségalap	1 000 Ft/m ² /év	44 000 Ft
Egyéb költségek, pl. biztosítás, ingatlanadó	1 000 Ft/m ² /év	44 000 Ft
Kiadás, költség összesen		137 086 Ft
Tiszta jövedelem (NOI)		953 714 Ft
Tőkésítési ráta	8,5 %	
Tőkésített érték		11 220 165 Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve		11 200 000 Ft

7.3./ MEGLÉVŐ ÁLLAPOT – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER

Összehasonlító adatok						
Adat / szempont	vizsgált ingatlan	1	2	3	4	5
kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület
elhelyezkedés	Síp utca	Wesselényi u.	Dohány u.	Kazinczy u.	Dohány u.	Dohány u.
alapterület [m²]	44	126	54	72	70	42
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	45 000 000	20 000 000	23 900 000	19 500 000	23 300 000
adat dátuma	-	2016	2016	2016	2016	2016
fajlagos ár	-	357 143	370 370	331 944	278 571	554 762
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
épület műszaki állapota	átlagos	átlagos	átlagos	jó	átlagos	átlagos
		0%	0%	-5%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	pince	földszint	földszint
		0%	0%	20%	0%	0%
lift	nem releváns	nincs	nincs	n.a.	n.a.	nincs
		0%	0%	0%	0%	0%
megközelítés	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról
		0%	0%	0%	0%	0%
albetét műszaki állapota	megfelelő	megfelelő	jó	felújítandó	felújított	felújított
		0%	-5%	5%	-15%	-15%
fűtés	kombi cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	ionizációs kazán	gázkonvektor	cirkó gázkazán
		0%	0%	5%	5%	0%
funkció	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
		0%	0%	0%	0%	0%
alapterületi eltérés	-	nagyobb	nagyobb	nagyobb	nagyobb	hasonló
		8%	2%	4%	4%	0%
műemlék	-	-	-	-	-	-
		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fal. vizesedés, r. beázásnyomok, kisebb rep.	-	-	-	-	-	-
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
galéria	-	-	-	-	-	-
		15%	15%	15%	15%	15%
összesen	-	3%	-8%	24%	-11%	-20%
korr. tényező	-	1,03	0,92	1,24	0,89	0,80
mód. fajl. ár	-	367 857	340 740	411 611	247 928	443 810
átlagár	-	362 389				

A piaci összehasonlító módszer alapján az ingatlan értéke a következő:

$$44 \text{ m}^2 \times 362\,389,- \text{ Ft/m}^2 = 15\,945\,116,- \text{ Ft}$$

kerekítve

15 900 000,- Ft

7.4/ MEGLÉVŐ ÁLLAPOT – HOZAMSZÁMÍTÁS

Bérleti összehasonlító adatok						
Adat / szempont	vizsgált ingatlan	1	2	3	4	5
kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület
elhelyezkedés	Síp utca	Dob u.	Dob u.	Király u.	Wesselényi u.	Rákóczi út
alapterület [m ²]	44	18	30	55	46	123
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ing. bérleti díja	-	55 000	95 000	170 000	90 000	387 819
adat dátuma	-	2016	2016	2016	2016	2016
fajlagos bérlet. díj	-	3 056	3 167	3 091	1 957	3 153
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	rosszabb	rosszabb	jobb	hasonló	jobb
		3%	3%	-2%	0%	-2%
épület műszaki állapota	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos
		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
		0%	0%	0%	0%	0%
lift	nem releváns	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
		0%	0%	0%	0%	0%
megközelítés	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról
		0%	0%	0%	0%	0%
alberlet műszaki állapota	megfelelő	jó	megfelelő	megfelelő	jó	megfelelő
		-5%	0%	0%	-5%	0%
fűtés	kombi cirkó gázkazán	elektromos hőtár. kályha	házközponti kazán	nincs	nincs	cirkó gázkazán
		7%	0%	10%	10%	0%
funkció	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
		0%	0%	0%	0%	0%
alapterületi eltérés	-	kisebb	kisebb	nagyobb	hasonló	nagyobb
		-5%	-2%	2%	0%	8%
műemlék	-	-	-	-	-	-
		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fal. vizesedés, r. beázásnyomok, kisebb rep.	-	-	-	-	-	-
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
galéria	-	-	-	-	-	-
		15%	15%	15%	15%	15%
összesen	-	-5%	-4%	5%	0%	1%
korr. tényező	-	0,95	0,96	1,05	1,00	1,01
mód. fajl. b. díj	-	2 903	3 040	3 246	1 957	3 185
átlag fajl. b. díj	-	2 866				

Az összehasonlító adatok alapján a figyelembe vehető havi bérleti díj a következő:

$$44 \text{ m}^2 \times 2\,866,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} = 126\,104,- \text{ Ft/hó}$$

kerekítve

$$126\,000,- \text{ Ft/hó}$$

Az ingatlan adottságait, jelenlegi hasznosítását és bérbeadási lehetőségeit megvizsgálva, a jövőbeni hasznok és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások figyelembe vételével – feltételezve, hogy a bérleti díjak infláció követőek – az ingatlan hozadéki értéke a következők szerint határozható meg:

Megnevezés	Fajlagos menny.	Összeg
Alapterület	44 m ²	
Maximálisan elérhető bérleti díjbevétele	126 000 Ft/hó	1 512 000 Ft
Kihasználtság (működési-, beszedési veszteség figyelembe vételével)	90 %	
Tervezhető éves bérleti díjbevétele		1 360 800 Ft
A tulajdonos fenntartási költségei (tervezhető bevétel %-a)	1,5 %	20 412 Ft
Menedzselési költségek (tervezhető bevétel %-a)	3,0 %	40 824 Ft
Felújítási költségalap	1 000 Ft/m ² /év	44 000 Ft
Egyéb költségek, pl. biztosítás, ingatlanadó	1 000 Ft/m ² /év	44 000 Ft
Kiadás, költség összesen		149 236 Ft
Tiszta jövedelem (NOI)		1 211 564 Ft
Tőkésítési ráta	8,0 %	
Tőkésített érték		15 144 550 Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve		15 100 000 Ft

7.5./ AZ INGATLAN PIACI-FORGALMI ÉRTÉKE

Tekintettel arra, hogy az elmúlt időszakban bérleti ráfordítással értéknövelő beruházások történtek, így az ingatlan jelenlegi piaci-forgalmi értéke meghatározásra került az „eredeti”, bérleti beruházások előtti állapot és a meglévő állapot figyelembe vételével is.

Az értékbecslés során a piaci összehasonlító módszer és a hozamszámítás került alkalmazásra. Az ingatlan piaci-forgalmi értéke a különböző módszerek során meghatározott értékek súlyozott átlagaként kerül meghatározásra.

Eredeti, bérleti beruházások előtti állapot:

Módszer	Összeg	Súly	Érték
Piaci összehasonlító módszer	12 600 000,- Ft	50%	6 300 000,- Ft
Hozamszámítás	11 200 000,- Ft	50%	5 600 000,- Ft
Összesen			11 900 000,- Ft

Tehát a piaci-forgalmi érték eredeti állapot figyelembe vételével:

11 900 000,- Ft,

azaz tizenegymillió-kilencszázezer forint.

Meglévő állapot:

Módszer	Összeg	Súly	Érték
Piaci összehasonlító módszer	15 900 000,- Ft	50%	7 950 000,- Ft
Hozamszámítás	15 100 000,- Ft	50%	7 550 000,- Ft
Összesen			15 500 000,- Ft

Tehát a piaci-forgalmi érték meglévő állapot figyelembe vételével:

15 500 000,- Ft,

azaz tizenötmillió-ötszázezer forint.

Megjegyzések:

- Az eredeti állapotot a helyszíni szemlén látottak és hallottak alapján rekonstruáltuk.
- A bérlői beruházásoknál nem kerültek figyelembe vételre azok a ráfordítások, amelyeket a bérlő a bérlőre háruló karbantartási, javítási, felújítási vagy csere kötelezettség alapján végzett.
- A szakértői munka során nem vizsgáltuk, hogy a munkálatok engedéllyel történtek-e.
- Az eredeti és a meglévő állapot közötti különbség nem egyezik teljes mértékben a bérlő által az ingatlanra költött összeggel. Ennek több oka van:
 - Legfőbb oka a piac jellemzőiben keresendő. Vannak olyan esetek, amikor egy jelentős ráfordítást nem lehet érvényesíteni a vételárban, más esetekben pedig kis ráfordítással is lényeges értéknövekedés érhető el.
 - A házilagos kivitelezések számlákkal nem igazolhatók.
 - A felújítási munkák egyes esetekben folyamatosan, évek alatt történtek, így egy néhány évvel ezelőtti felújítás értéke mai áron nem ugyanannyi, mint ami a számlákon szerepel.

8. / ÖSSZEFOGLALÁS

Az ingatlan értékének meghatározása során a piaci összehasonlító módszer és a hozamszámítás került alkalmazásra. A vonatkozó okmányok és a piaci viszonyok alapos tanulmányozása után, az ingatlan értékét befolyásoló összes tényező és körülmény megismerése, mérlegelése és figyelembe vétele szerint, a helyszíni bejárás tapasztalatai és az értékelési számítás alapján a

Budapest VII. kerület, Síp utca 16-18. földszint Ü-1.

(34241/0/A/2 helyrajzi szám)

alatti utcai bejáratú földszinti üzlethelyiség megállapított piaci-forgalmi értéke:

Eredeti, bérleti beruházások előtti állapot figyelembe vételével:

11 900 000,- Ft,

azaz tizenegymillió-kilencszázezer forint.

Meglévő állapot figyelembe vételével:

15 500 000,- Ft,

azaz tizenötmillió-ötszázezer forint.

Budapest, 2016. szeptember 16.



Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő

Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlan értékbecslő
05440/2007.



Satori Sándor
okl. szerkezetépítő- és gazdaságimérnök
okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő
okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT
009292 nyilvántartási számon
az IRM/IKSZFO/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
beruházás, beruházás lebonyolítása, építésgazdaság, építésszervezés,
építésgépesítés; építéstechnológia;
épülettizika; épületszerkezet; ingatlan-értékbecslés;
tartószerkezet (statika) szakterületeken



Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles t

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: 8000004/248570/2016

2016.08.02

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34241/0/A/2 helyrajzi szám

1075 BUDAPEST VII.KER. Síp utca 16-18. földszint: ajtó: 0-1. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

Üzlethelyiség	44	0 0	220/10000	önkormányzat
---------------	----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 179179/1/1997/1997.10.28

1. bejegyző határozat: 179179/1/1997/97.10.28

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

2. bejegyző határozat: 199594/1/2005/05.06.08

Műemlék

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 179179/1/1997/97.10.28

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 40006/1993/I.27/

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: 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

es tulajdoni lap

PADLÁSSZINT

LXX.	Lépcsőház	12,48 m2
LXXI.	Felvonó gépház	4,58 m2
LXXII.	Közlekedő	1,52 m2
LXXIII.	Padlás 1.	75,88 m2
LXXIV.	Padlás 2.	57,78 m2
LXXV.	Padlás 3.	260,21 m2
LXXVI.	Padlás 4.	6,38 m2
LXXVII.	Padlás 5.	42,52 m2

Az osztatlan közös tulajdon **10000/10000-ed**, azaz tizezer/tizezed eszmei hányadból áll.

III.

KÜLÖN TULAJDON

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társas-háztulajdoni illetőségük alkotó részei a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel együtt.

Az egyes lakások megjelölése alatti törtszám a tulajdonosoknak a II.fejezetben elsorolt közös tulajdonban lévő telekből és épületrészekből stb. megillető tulajdoni hányadát tünteti fel.

1.) A Budapest, VII.kerület Erzsébetváros Önkormányzatát illeti a tervrajzon 1.számmal jelölt, Budapest, VII.ker.1402/1.számú tulajdoni lapon 34241/A/1.hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VII.kerület Síp utca 16-18. (Wesselényi utca 14.) szám alatti pinceszinti P-1. jelű összesen: **120,85 m2**, (kerekítve: 121 m2) hasznos alapterületű **raktár** a hozzá tartozó földszinti lépcsővel és a közös tulajdonból **605/10000** hányad.

2.) A Budapest, VII.kerület Erzsébetváros Önkormányzatát illeti a tervrajzon 2.számmal jelölt, Budapest, VII.ker.1402/2.számú tulajdoni lapon 34241/A/2.hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VII.kerület Síp utca 16-18. (Wesselényi utca 14.) szám alatti földszinti Ü-1. jelű összesen: **43,90 m2**, (kerekítve: 44 m2) hasznos alapterületű **üzlet** a hozzá tartozó: mosdó, WC helyiségekkel és a közös tulajdonból **220/10000** hányad.

