

Döbrentei és Társa Szolgáltató Bt.

1188 Budapest, Szélső utca 103. | +36 20 935 1918 | iroda@dobrentei.hu

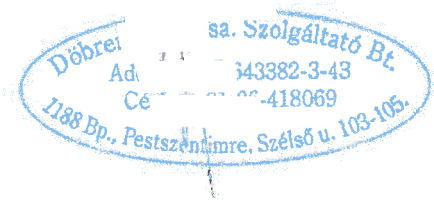
IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1052 Budapest, Gerlóczy utca 3. Fsz. - 24281/0/A/3,4 Hrsz.
Bérlő: All General Kft.

Megbízó: Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. | 1051 Budapest Nádor u. 36.

Készült: 3 példányban

Budapest, 2019.11.20.



ÉRTÉKELÉS

A VIZSGÁLT INGATLAN ADATAI

CÍM: 1052 Budapest, Gerlóczy utca 3.

HELYRAJZI SZÁM: 24281/0/A/3,4

ALAPTERÜLET: Össz. 51 m²

FUNKCIÓ: Üzlethelyiség és raktár

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZEREI ÉS ÉRTÉK-FELOSZTÁS

Alkalmazott módszer	súly	érték, Ft
piaci összehasonlító módszerrel számított érték	100%	14 727 000
jövedelemalapú módszerrel számított érték	0%	7 600 000
Véleményezett jelenlegi piaci forgalmi érték, Ft		14 727 000

MEGNEVEZÉS	TERÜLET	FAJLAGOS ÁR	PIACI ÉRTÉK
24281/0/A/3 Pince	27 m ² x	149 000 Ft / m ² =	4 023 000 Ft
24281/0/A/4 Földszint	24 m ²	446 000 Ft / m ² =	10 704 000 Ft
Öss esen:			14 727 000 Ft

A vizsgált ingatlan jelenlegi piaci forgalmi értékét
14.727.000 Ft azaz **tizennégy millió-hétszázhuszonnégyezer forint**ra véleményezem.

Budapest, 2019.11.20.

Az értékbecslés érvényessége: 180 nap

Mellékletek: tulajdoni lap, alaprajz, fényképek

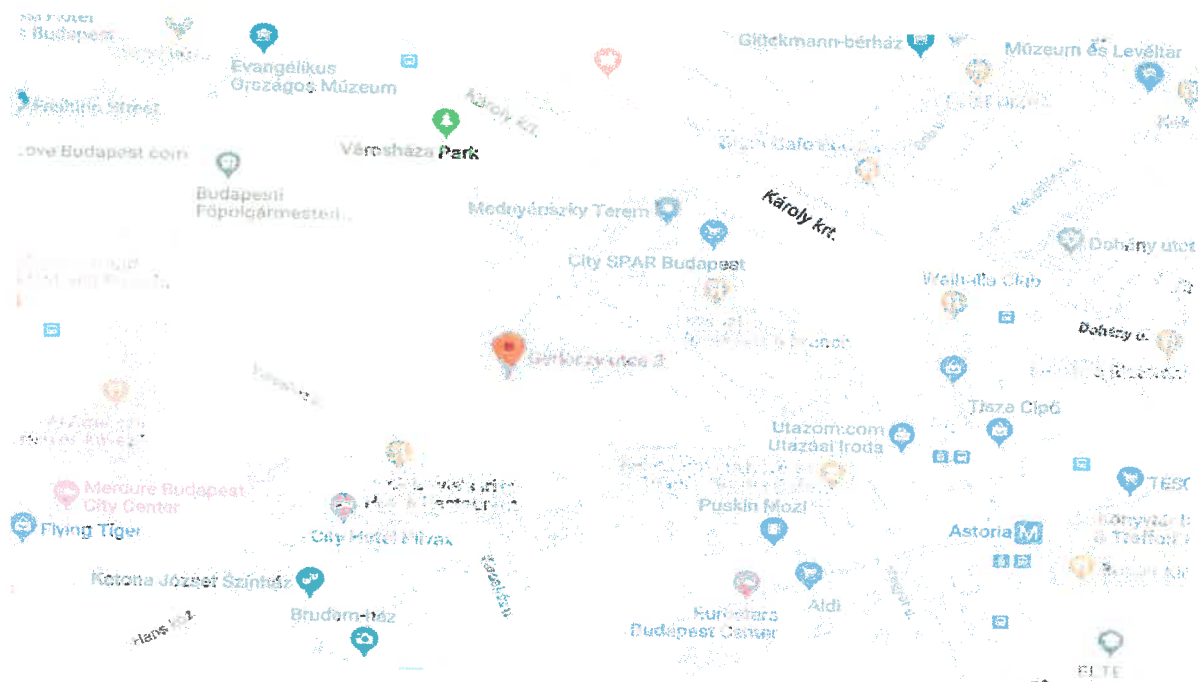


Országos Ingatlanforgalmi
Igazságügyi Szakértő

A VIZSGÁLT INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK RÖVID ISMERTETÉSE

Budapest V. kerülete (összefoglaló néven: Belváros-Lipótváros) a főváros szíve, sok tekintetben Budapest, illetve Magyarország közigazgatási, hivatali, kereskedelmi és turisztikai központja. Az V. kerület 1950 óta Budapest két városrészét foglalja magába: a Deák Ferenc utcától északra a Lipótváros, attól délre pedig a Belváros, Pest történelmi városmagja található. Területe 2,59 km², teljes népessége cca. 26.000 fő.

Városrész:	Belváros
Elhelyezkedés:	Semmelweis - Városházl utca által közrefogott részen
Ingtalan előtti közterület:	Szilárd burkolatú úttest és járda
Közvetlen környezet:	Jellemzően lakóépületek, üzletek, vendéglátó egységek
Megközelíthetőség gépkocsival:	Jól megközelíthető
Megközelíthetőség tömegközlekedési eszközökkel:	Jól megközelíthető
Megközelíthetőség gyalogosan:	Jól megközelíthető
Megközelíthetőség kerékpárúton:	Az utcában kerékpárút / kerékpársáv nincs
Autós forgalom:	Nincs
Gyalogos forgalom:	Intenzív
Parkolási lehetőség:	Épület előtt, fizetős övezetben
Környezeti ártalmak:	Zaj és légszennyezettség



TELEK ÉS ÉPÜLET ADATAI

Földrészlet nagysága:	340 m ²
Építés éve:	1900-as évek eleje
Ingtatlan funkció:	Egyéb
Beépítettség:	Zártsorú
Beépítettség %:	N.a.
Szintek száma:	2
Albetétek száma (lakás):	0
Albetétek száma (nem lakás):	8
Üzlethelyiség az épületben:	Van, utcai
Közművesítettség:	Teljes
Műemléki védettség:	Műemléki környezet
Régészeti védettség:	Nyilvántartott régészeti lelőhely
Alapozás:	Vélhetően vegyes szerkezetű sávalap
Falazat:	Tégla, hagyományos építési módban épült
Tetőszerkezet:	Félnyereg tető, fa tetőszerkezet
Tető héjazat:	Szürkepala
Utcai homlokzat:	Rossz, megrongált állapotú vakolt, burkolt homlokzat. A vakolat több helyen levált.
Udvari homlokzat:	Elhanyagolt, felújításra szoruló állapotú festett, vakolt udvari homlokzat
Nyílászárók:	Egységes megjelenésű, vegyes szerkezetű nyílászárók, rossz állapotúak.
Statikai hibák:	Nem tapasztalhatók
Gépészet állapota:	Vélhetően működésképtelen.
Műszaki állapot értékelése:	Rossz műszaki állapotú épület, további műszaki és statikai felülvizsgálata ajánlott.

HELYISÉG ADATAI

Helyrajzi szám:	24281/0/A/3	Alapterület:	27 m ²
Szint:	Pinceszint	Funkció:	Egyéb helyiség
Tulajdoni hányad:	990/10000	Fűtés:	Nincs

Épületen belüli elhelyezkedés:	Pinceszinten
Megközelítés módja:	Udvari bejárattal rendelkezik
Funkcionális kialakítás:	Raktárhelyiség, jelenleg használati funkciót nem tölt be
Utcai kirakat és portál:	Nincs
Kilátás:	Nincs
Benapozás:	Nincs
Környezeti zajhatás:	Mérsékelt
Galéria:	Nincs
Bejárati ajtó:	Fém bejárati ajtó
Nyílászárók állapota:	A helyiség ablaktalan
Belső falak állapota:	Több helyen nedves, vakolatleválás látható.
Padlózatburkolatok:	Burkolatlan, betonozott padlózat
Közművesíttetés:	Víz, villany, csatorna
Fűtés:	Nincs
Karbantartottság:	Karbantartottság hiánya jellemzi
Műszaki állapot értékelése:	<p>A vizsgált ingatlan számos műszaki és esztétikai hibákkal, hiányosságokkal rendelkezik. Üzleti célú funkciók ellátására jelenleg alkalmatlan. Teljeskörű felújítása szükséges.</p> <p>A helyiség kedvezőtlen elrendezésű, jelenleg össze van nyitva a szomszédos 002-as számú pincehelyiséggel.</p>

HELYISÉG ADATAI

Helyrajzi szám:	24281/0/A/4	Alapterület:	24 m ²
Szint:	Földszint	Funkció:	Egyéb helyiség
Tulajdoni hányad:	775/10000	Fűtés:	Nincs

Épületen belüli elhelyezkedés:	Földszinten
Megközelítés módja:	Utcai bejáráttal rendelkezik
Funkcionális kialakítás:	Üzlethelyiség, jelenleg használati funkciót nem tölt be.
Utcai kirakat és portál:	Van
Kilátás:	Utcai
Benapozás:	Kedvezőtlen
Környezeti zajhatás:	Átlagos
Galéria:	Nincs
Bejárat ajtó:	Fém szerkezetű bejárat ajtó, közepes állapotú.
Nyílászárók állapota:	Fém szerkezetű ablakok, rossz állapotúak.
Belső falak állapota:	Vakolt, nagyrészt fával, tükrökkel dekorált. Több helyen látható beázás, vakolatleválás, illetőleg bontási roncsolás.
Padlózatburkolatok:	Kerámialap és hajópadló, elavult állapotúak.
Közművesítettség:	Víz ,villany, csatorna
Fűtés:	Gázkonvektor / működésképtelen
Karbantartottság:	Karbantartottság hiánya jellemzi
Műszaki állapot értékelése:	Erősen elavult műszaki és esztétikai állapotú, komoly hibákkal, hiányosságokkal rendelkezik. Üzleti célú funkciók ellátására jelenleg alkalmatlan. Teljes felújítás szükséges.

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

MEGNEVEZÉS	HASONLÍTÓ ADATOK				
	1	2	3	4	5
ELHELYEZKEDÉS	Lipótváros	Lipótváros	Belváros	Belváros	Belváros
FUNKCIÓ	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség
TERÜLET (m ²)	44	35	70	54	35
FAJLAGOS ÁR (Ft/m ²)	381 818	657 142	742 857	516 666	657 142
KORREKCIÓK MÉRTÉKE ÖSSZESEN	1	0,7	0,65	0,8	0,75
ÁTLAGSZÁMÍTÁSHOZ HASZNÁLT SÚLYOK	20%	20%	20%	20%	20%
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR (Ft/m ²)	381 818	459 999	482 857	413 333	492 857

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN	
TERÜLET (m ²)	24
FUNKCIÓ	Üzlethelyiség
ELHELYEZKEDÉS	Belváros

KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁRAK ÁTLAGA (Forint/ m ²):	446 173
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁRAK ÁTLAGA KEREKÍTVÉ (Forint/ m ²):	446 000
A VIZSGÁLT INGATLAN PIACI ÉRTÉKE (Forint):	10 704 000

MEGNEVEZÉS	HASONLÍTÓ ADATOK				
	1	2	3	4	5
ELHELYEZKEDÉS	Lipótváros	Belváros	VI. Kerület belső része	Lipótváros	VI. Kerület belső része
FUNKCIÓ	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár
TERÜLET (m ²)	57	56	100	25	160
FAJLAGOS ÁR (Ft/m ²)	197 228	283 928	249 000	185 000	174 375
KORREKCIÓK MÉRTÉKE ÖSSZESEN	0,75	0,65	0,6	0,75	0,71
ÁTLAGSZÁMÍTÁSHOZ HASZNÁLT SÚLYOK	20%	20%	20%	20%	20%
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR (Ft/m ²)	147 921	184 553	149 400	138 750	123 806

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN	
TERÜLET (m ²)	27
FUNKCIÓ	Raktár
ELHELYEZKEDÉS	Lipótváros

KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁRAK ÁTLAGA (Ft/m ²):	148 886
A VIZSGÁLT INGATLAN FAJLAGOS ÉRTÉKE (kerekítve, Ft/m ²)	149 000
A VIZSGÁLT INGATLAN PIACI ÉRTÉKE (Forint):	4 023 000

HOZAM ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

Megnevezés	Adatok, értékek
Bevételek, Ft	
Az értékelt ingatlan nagysága (bérbeadható terület)	24
A bérletileg hasznosítható terület 2.	27
Lehetséges bérleti bevétel; 2500.-Ft/m ²	60 000
Lehetséges bérleti bevétel, terület 2.	41 000
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év	1 212 000
Tervezhető kihasználtság, %	100%
Figyelembe vehető éves bevétel, Ft	1 212 000
Kiadások, Ft	
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 0%-a	242 400
Menedzselési költségek, a bevétel 0%-a	242 400
Felújítási költségalap, a bevétel 0%-a	121 200
Kalkulálható költségek összesen, Ft	606 000
Éves üzemi eredmény, Ft	606 000
Tőkésítési ráta	8%
Tőkésített érték, Ft	7 575 000
Befektetési kiadások	0
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft	7 575 000
Hozadéki érték kerekítve, Ft	7 600 000

VÉGSŐ ÉRTÉKEK

Alkalmazott módszer	súly	érték, Ft
piaci összehasonlító módszerrel számított érték	100%	14 727 000
jövedelemalapú módszerrel számított érték	0%	7 600 000
Véleményezett jelenlegi piaci forgalmi érték, Ft		14 727 000

A SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY ÉS AZ ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. szakértőnek kért fel a szakértői vélemény tárgyát képező helyiség jelenlegi piaci forgalmi értékének véleményezésére. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetést követően tartottam meg, az ingatlan külső- belső megtekintését biztosították. Az ingatlant a helyszínen bejártam, adatait felvettem, állagáról fénykép felvételeket készítettem, melyek a szakvélemény mellékleteként becsatolásra kerülnek. Az értékelés szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készült, a helyszíni szemle során egyéb roncsolásos és roncsolás mentes környezetvédelmi illetőleg diagnosztikai, statikai, talajmechanikai, épületgépészeti vizsgálatokat nem végeztem, így ilyen vonatkozású műszaki szakértői felelősséget, illetőleg az ingatlan rejtett hibáiért felelősséget nem vállalok és nem is viselek. Az ingatlan tulajdoni lapját, illetőleg az ingatlannal kapcsolatos egyéb dokumentumokat, információkat a Megbízó biztosította részemre, ezen információkat hitelesnek tekintettem. Jelen szakértői vélemény a Megbízó részére készült, harmadik fél számára nem vállalok felelősséget.

Az ingatlan objektív értékeléséhez viszonyító adatokat is használtam, melyeket több forrásból (internetes portálok - adatbázisok, ingatlanirodai tájékoztatás, saját adatbázis) válogattam illetőleg szereztem be. A felhasznált adatok ideje: 2018. A vizsgált adatoknál a fajlagos árat adom meg a szakvéleményben, illetve az adatvédelmi törvény értelmében csak a környezetet tudom megjelölni. Az érték kimunkálásánál többek között, az alábbi főbb szempontokat vettem figyelembe: az ingatlan mérete, elhelyezkedése, megközelíthetősége, környezeti jellemzői, műszaki és esztétikai állapota, beépíthetősége, kialakítási adottságai, jelenlegi és jövőbeli hasznosítási lehetőségei. Továbbá figyelembe vettem az értéket befolyásoló gazdasági trendeket is, illetőleg a kapcsolódó műszaki számításokhoz a Műszaki Kiadó gondozásában kiadott 2018 Építőipari Költségbecslési segédletet használtam. Az értékelés során figyelembe vettem az ide vonatkozó magyar törvényi előírásokon, kormányrendeletekben leírtakon túlmenően az Eszközértékelők Európai Csoportja (TEGoVA), illetőleg az Európai Értékelési Szabvány (EVS) által elfogadott ajánlásokat, szabványokat, irányelveket is.

A forgalmi érték fogalma, megállapítása:

A forgalmi érték fogalma, megállapításának módszere a termőföldnek nem minősülő ingatlanok forgalmi értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján a következő: „A forgalmi érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A forgalmi érték megállapítása során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.”

A forgalmi érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés
- a hozamszámításon alapuló értékelés
- a költségalapú értékelés

Jelen szakértői vélemény a megfelelő adat és információ mennyiségére való tekintettel, a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer alapján készült. Az ingatlan értékét a

hozam alapú módszer alkalmazásával is vizsgáltam, azonban tekintettel arra, hogy a számításhoz szükséges adatok, mint tényadatok nem, vagy csak korlátozottan álltak rendelkezésre, a végső érték kimunkálásánál csak a piaci összehasonlító módszerrel számított értéket veszem figyelembe. A piaci összehasonlító módszer a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek, illetőleg a kínálati piac árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer fő lépései: Az alaphalmaz kiválasztása, összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, fajlagos alapérték meghatározása, értékmódosító tényezők elemzése, a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása, végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként. 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. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve is alkalmazhatóak. 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, alternatív hasznosítás szempontjai, jogi szempontok, hatósági szabályozás. Tehát az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzatának eredményét szükséges a kialakult piaci, azaz kereslet-kínálati viszonyokhoz igazítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet pl. az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők. 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. E módszer használhatóságának feltétele, hogy az ingatlan jelenlegi jövedelemtermelő képessége jellemző legyen a jövőre vonatkozóan is. Más szóval azt feltételezzük, hogy komolyabb átalakítás nélkül, jelenlegi funkciójában és állapotában hasonló haszonnal működtethető tovább. A módszer lépései: Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése, a jövőbeli bevételek és kiadások becslése, jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként, tőkésítési kamatláb meghatározása, a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása, a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték. A hozam elvű forgalmi érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A forgalmi értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható. A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újra- előállítási költségéből kiindulva határozza meg az értéket. Ám ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

Az ingatlan tulajdoni lapját, illetőleg az ingatlannal kapcsolatos egyéb dokumentumokat, információkat a Megbízó biztosította részemre, ezen információkat hitelesnek tekintetem. Az ingatlanok árképzésének ciklusait állandó jelleggel befolyásolja néhány fő gazdasági trend egy bizonyos kombinációja, melyekre a hasonló ingatlanok forgalmi értékének kimunkálásánál tekintettel kell lenni. Ilyenek a területi fejlesztési irányok és az új építkezések, tőkeáramlás, infláció, kamatok, migráció és a munkahelyek számának alakulása. A fentiek figyelembevételével tehát, mind az értékcsökkentő, mind az értéknövelő tényezőket vizsgálva véleményezem az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

MELLÉKLETEK





Rövid jelölés	Rövidítés	Tartalom	Érték
L	Értékesítés	3420 m ²	Értékesítés
OL	Lépcső	107 m ²	Értékesítés
OL	Lépcső	107 m ²	Értékesítés
OL	Lépcső	107 m ²	Értékesítés

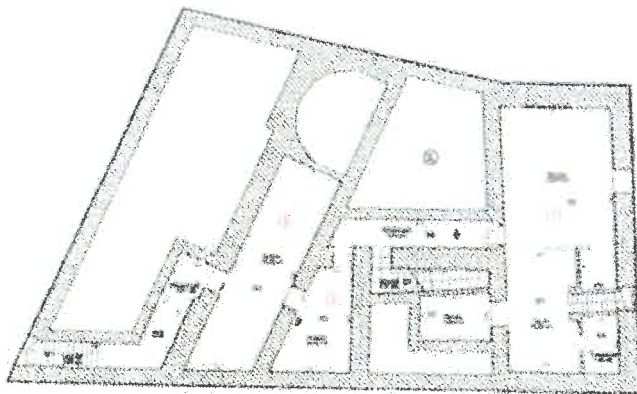


GALÉRIA
ALAPRÁZÁSA

ARCHI-KON

ARCHI-KON KFT.
1103 Budapest, Csövendi 13

Előzetes tervezési dokumentáció	Előzetes tervezési dokumentáció	Előzetes tervezési dokumentáció	Előzetes tervezési dokumentáció
1103 Budapest, Csövendi 13	1103 Budapest, Csövendi 13	1103 Budapest, Csövendi 13	1103 Budapest, Csövendi 13



Rövid jelölés	Rövidítés	Tartalom	Érték
L	Értékesítés	3420 m ²	Értékesítés
OL	Lépcső	107 m ²	Értékesítés
OL	Lépcső	107 m ²	Értékesítés

ARCHI-KON

ARCHI-KON KFT.
1103 Budapest, Csövendi 13

Előzetes tervezési dokumentáció	Előzetes tervezési dokumentáció	Előzetes tervezési dokumentáció	Előzetes tervezési dokumentáció
1103 Budapest, Csövendi 13	1103 Budapest, Csövendi 13	1103 Budapest, Csövendi 13	1103 Budapest, Csövendi 13

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bozsyák tér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/19 2444/2019

2019.06.05

BUDAPEST V.KER.

Beltérület 24281/0/A/3 helyrajzi szám

1052 BUDAPEST V.KER. Garlucz utca 3. pinceszint "Fejőltvittegalat alatt"

I.R.E.S.Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai.

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszközi hányad	tulajdoni feltételek
Egyéb helyiség	27	0 0	989/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 46334/1/2010/10.04.14			törzsi határozat: 94762/1/2012/12.06.25	
Egyéb helyiség	27	0 0	890/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 94762/1/2012/12.06.25				

1. bejegyző határozat: 46334/1/2010/10.04.14

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhalványok.

2. bejegyző határozat: 46334/1/2010/10.04.14

Műemléki környezet

7/2005 (III.1.1) KORM. sz. rendelet, 75249/1/2009/09.03.06

I.R.E.S.Z

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 46334/1/2010/10.04.14

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BELVÁROS-LIPÓTVÁROS BUDAPEST FŐVÁROS V. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1051 BUDAPEST V.KER. Erzsébet tér 3.

I.R.E.S.Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV. Beattyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/192455/2019

2019.06.05

BUDAPEST V. KER.

Beltérület 24281/0/A/4 helyrajzi szám

1052 BUDAPEST V. KER. Gerlőczy utca 3. földszint. "földfizsgálattal alatt"

LEÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
Egyéb helyiség	24	0 0	792/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	46334/1/2010/10.04.14		törlő határozat:	94762/1/2012/12.06.25
Egyéb helyiség	24	0 0	775/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	94762/1/2012/12.06.25		törlő határozat:	132781/1/2013/13.12.30
Egyéb helyiség	24	0 0	775/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	132781/1/2013/13.12.30		törlő határozat:	125063/1/2016/16.10.05
Egyéb helyiség	24	0 0	775/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	125063/1/2016/16.10.05			

1. bejegyző határozat: 46334/1/2010/10.04.14
Társasház:
Az alapító okirat szerint hozzátartozó meliék helyiségek

2. bejegyző határozat: 46334/1/2010/10.04.14
Mómiéki környezet
7/2005 (III.1.) NKÖM sz.rendelet, 75244/1/2005.03.06.

LEÉSZ

A. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 132781/1/2013/13.12.30
bejegyző határozat, érkezési idő: 46334/1/2010/10.04.14

jogcím: eredeti felvétel törlő határozat: 132781/1/2013/13.12.30

jogállás: tulajdonos

név: BELVÁROS-LIPÓTVÁROS BUDAPEST FŐVÁROS V. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Erzsébet tér 4.

A. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 125063/1/2016/16.10.05
bejegyző határozat, érkezési idő: 132781/1/2013/13.12.30

jogcím: vétel törlő határozat: 125063/1/2016/16.10.05

utalás: II /1

jogállás: tulajdonos

név: DÚÓ CONSULTING TRADING KFT.

cím: 2013 SZÉKES RIBÓ István utca 2.

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 125063/1/2016/16.10.05

jogcím: cseré

utalás: II /1

jogállás: tulajdonos

név: BELVÁROS-LIPÓTVÁROS BUDAPEST FŐVÁROS V. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Erzsébet tér 4.

Folytatás a következő lapon

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

Döbrentei és Társa Szolgáltató Bt.

1188 Budapest, Szélső utca 103. | +36 20 935 1918 | iroda@dobrentei.hu

IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1052 Budapest, Gerlóczy utca 3. Fsz. - 24281/0/A/1 Hrsz.
Bérlő: Polimetikus Ingatlanhasználó Zrt.

Megbízó: Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. | 1051 Budapest Nádor u. 36.

Készült: 3 példányban

Budapest, 2019.11.20.



ÉRTÉKELÉS

A VIZSGÁLT INGATLAN ADATAI

CÍM: 1052 Budapest, Gerlóczy utca 3.

HELYRAJZI SZÁM: 24281/0/A/1

ALAPTERÜLET: Össz. 93 m²

FUNKCIÓ: Üzlethelyiség és raktár

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZEREI ÉS ÉRTÉK-FELOSZTÁS

Alkalmazott módszer	súly	érték, Ft
piaci összehasonlító módszerrel számított érték	100%	21 745 000
jövedelemalapú módszerrel számított érték	0%	16 100 000
Véleményezett jelenlegi piaci forgalmi érték, Ft		21745 000

MEGNEVEZÉS	TERÜLET	FAJLAGOS ÁR	PIACI ÉRTÉK
24281/0/A/1 Pince	58 m ² x	189 500 Ft / m ² =	10 991 000 Ft
24281/0/A/1 Földszint	26 m ²	379 000 Ft / m ² =	9 854 000 Ft
24281/0/A/1 Galéria	9 m ²	100 000 Ft / m ² =	900 000 Ft
Összesen:			21 745 000 Ft

A vizsgált ingatlan jelenlegi piaci forgalmi értékét
21.745.000 Ft azaz **huszonegymillió-hétszáznegyvenötezer forint**ra véleményezem.

Budapest, 2019.11.20.

Az értékbecslés érvényessége: 180 nap

Mellékletek: tulajdoni lap, alaprajz, fényképek

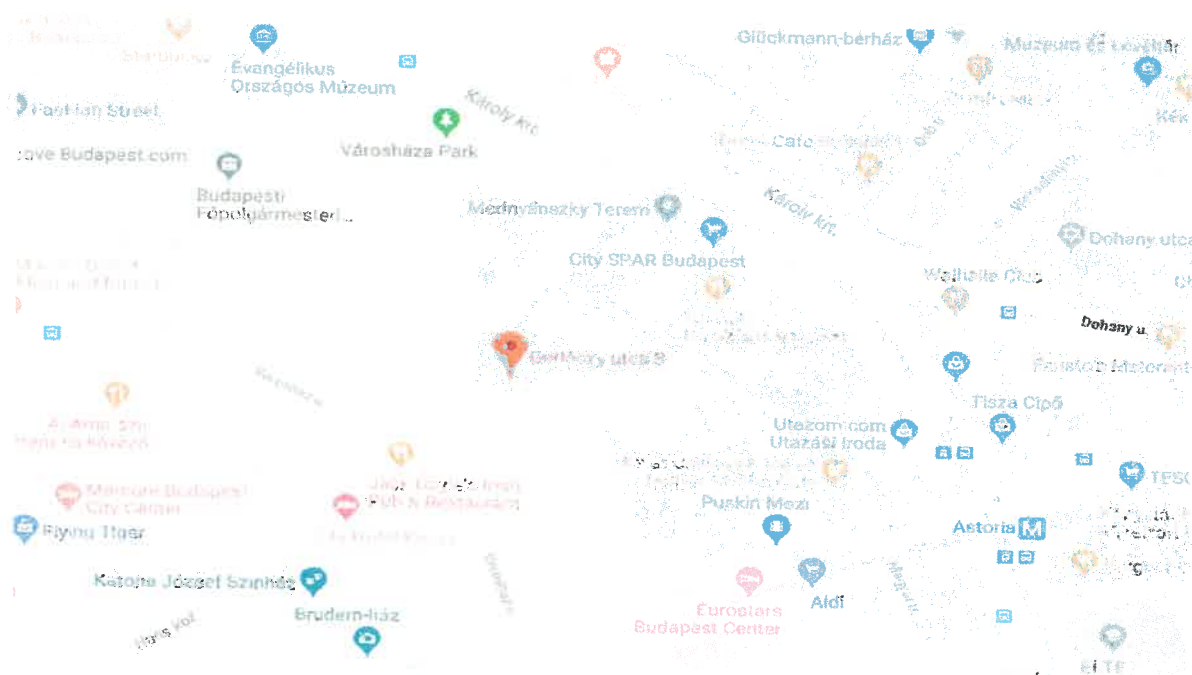


Országos Ingatlanforgalmi
Igazságügyi Szakértő

A VIZSGÁLT INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK RÖVID ISMERTETÉSE

Budapest V. kerülete (összefoglaló néven: Belváros-Lipótváros) a főváros szíve, sok tekintetben Budapest, illetve Magyarország közigazgatási, hivatali, kereskedelmi és turisztikai központja. Az V. kerület 1950 óta Budapest két városrészét foglalja magába: a Deák Ferenc utcától északra a Lipótváros, attól délre pedig a Belváros, Pest történelmi városmagja található. Területe 2,59 km², teljes népessége cca. 26.000 fő.

Városrész:	Belváros
Elhelyezkedés:	Semmelweis - Városház utca által közrefogott részen
Ingatlan előtti közterület:	Szilárd burkolatú úttest és járda
Közvetlen környezet:	Jellemzően lakóépületek, üzletek, vendéglátó egységek
Megközelíthetőség gépkocsival:	Jól megközelíthető
Megközelíthetőség tömegközlekedési eszközökkel:	Jól megközelíthető
Megközelíthetőség gyalogosan:	Jól megközelíthető
Megközelíthetőség kerékpárúton:	Az utcában kerékpárút / kerékpársáv nincs
Autós forgalom:	Nincs
Gyalogos forgalom:	Intenzív
Parkolási lehetőség:	Épület előtt, fizetős övezetben
Környezeti ártalmak:	Zaj és légszennyezettség



TELEK ÉS ÉPÜLET ADATAI

Földrészlet nagysága:	340 m ²
Építés éve:	1900-as évek eleje
Ingtalan funkció:	Egyéb
Beépítettség:	Zárt sorú
Beépítettség %:	N.a.
Szintek száma:	2
Albetétek száma (lakás):	0
Albetétek száma (nem lakás):	8
Üzlethelyiség az épületben:	Van, utcai
Közművesítettség:	Teljes
Műemléki védettség:	Műemléki környezet
Régészeti védettség:	Nyilvántartott régészeti lelőhely
Alapozás:	Vélhetően vegyes szerkezetű sávalap
Falazat:	Tégla, hagyományos építési módban épült
Tetőszerkezet:	Félnyereg tető, fa tetőszerkezet
Tető héjazat:	Szürkepala
Utcai homlokzat:	Rossz, megrongált állapotú vakolt, burkolt homlokzat. A vakolat több helyen levált.
Udvari homlokzat:	Elhanyagolt, felújításra szoruló állapotú festett, vakolt udvari homlokzat
Nyílászárók:	Egységes megjelenésű, vegyes szerkezetű nyílászárók, rossz állapotúak.
Statikai hibák:	Nem tapasztalhatók
Gépészet állapota:	Vélhetően működésképtelen.
Műszaki állapot értékelése:	Rossz műszaki állapotú épület, további műszaki és statikai felülvizsgálata ajánlott.

HELYISÉG ADATAI

Helyrajzi szám:	24281/0/A/1	Alapterület:	24 m ²
Szint:	Földszint	Funkció:	Egyéb helyiség
Tulajdoni hányad:	3069/10000	Fűtés:	Nincs

Épületen belüli elhelyezkedés:	Földszinten
Megközelítés módja:	Utcai bejáratral rendelkezik
Funkcionális kialakítás:	Üzlethelyiség, jelenleg használati funkciót nem tölt be.
Utcai kirakat és portál:	Van
Kilátás:	Utcai
Benapozás:	Kedvezőtlen
Környezeti zajhatás:	Átlagos
Galéria:	Nincs
Bejáratí ajtó:	Fém szerkezetű bejáratí ajtó, közepes állapotú.
Nyílászárók állapota:	Fém szerkezetű ablakok, rossz állapotúak.
Belső falak állapota:	Vakolt falazat, több helyen látható beázás, vakolatleválás, illetőleg bontási roncsolás.
Padlózatburkolatok:	Kerámialap és hajópadló, elavult állapotúak.
Közművesítettség:	Víz ,villany, csatorna
Fűtés:	Gázkonvektor / működésképtelen
Karbantartottság:	Karbantartottság hiánya jellemzi
Műszaki állapot értékelése:	Erősen elavult műszaki és esztétikai állapotú, komoly hibákkal, hiányosságokkal rendelkezik. Üzleti célú funkciók ellátására jelenleg alkalmatlan. Teljes felújítás szükséges.

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

MEGNEVEZÉS	HASONLÍTÓ ADATOK				
	1	2	3	4	5
ELHELYEZKEDÉS	Lipótváros	Lipótváros	Belváros	Belváros	Belváros
FUNKCIÓ	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség
TERÜLET (m ²)	44	35	70	54	35
FAJLAGOS ÁR (Ft/m ²)	381 818	657 142	742 857	516 666	657 142
KORREKCIÓK MÉRTEKE ÖSSZESEN	0,85	0,6	0,6	0,65	0,6
ÁTLAGSZÁMÍTÁSHOZ HASZNÁLT SÚLYOK	20%	20%	20%	20%	20%
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR (Ft/m ²)	324 545	394 285	445 714	335 833	394 285

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN			
TERÜLET (m ²)	26	58	9
FUNKCIÓ	Üzlethelyiség	Raktár	Galéria
ELHELYEZKEDÉS	Belváros	Belváros	Belváros

KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁRAK ÁTLAGA (Forint/ m ²):	378 932
Hasznosítható alapterület 2. (Pince)	189 466
FAJLAGOS ÁRAK ÁTLAGA KEREKÍTVÉ (Forint/ m ²)(pince):	189 500
TERÜLET PIACI ÉRTÉKE:	10 991 000
FAJLAGOS ÁRAK ÁTLAGA KEREKÍTVÉ (Forint/ m ²)(földszint):	379 000
TERÜLET PIACI ÉRTÉKE:	9 854 000
GALÉRIA VÉLEMÉNYEZETT FORGALMI ÉRTÉKE (100.000 Ft/m ²)	900 000
A VIZSGÁLT INGATLAN PIACI ÉRTÉKE (Forint):	21 745 000

HOZAM ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

Megnevezés	Adatok, értékek
Bevételek, Ft	
Az értékelt ingatlan nagysága (bérbeadható terület)	58
A bérletileg hasznosítható terület 2.	26
Lehetséges bérleti bevétel (Raktár); 1500.-Ft/m ²	87 000
Lehetséges bérleti bevétel, terület 2. 1000 Ft /m ²	26 000
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év	1 356 000
Tervezhető kihasználtság, %	100%
Figyelembe vehető éves bevétel, Ft	1 356 000
Kiadások, Ft	
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 2%-a	27 120
Menedzselési költségek, a bevétel 2%-a	27 120
Felújítási költségalap, a bevétel 1%-a	13 560
Kalkulálható költségek összesen, Ft	67 800
Éves üzemi eredmény, Ft	1 288 200
Tőkésítési ráta	8%
Tőkésített érték, Ft	16 102 500
Befektetési kiadások	0
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft	16 102 500
Hozadéki érték kerekítve, Ft	16 100 000

VÉGSŐ ÉRTÉKEK

Alkalmazott módszer	súly	érték, Ft
piaci összehasonlító módszerrel számított érték	100%	21 745 000
jövedelemalapú módszerrel számított érték	0%	16 100 000
Véleményezett jelenlegi piaci forgalmi érték, Ft		21 745 000

A SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY ÉS AZ ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. szakértőnek kért fel a szakértői vélemény tárgyát képező helyiség jelenlegi piaci forgalmi értékének véleményezésére. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetést követően tartottam meg, az ingatlan külső- belső megtekintését biztosították. Az ingatlant a helyszínen bejártam, adatait felvettem, állagáról fénykép felvételeket készítettem, melyek a szakvélemény mellékleteként becsatolásra kerülnek. Az értékelés szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készült, a helyszíni szemle során egyéb roncsolásos és roncsolás mentes környezetvédelmi illetőleg diagnosztikai, statikai, talajmechanikai, épületgépészeti vizsgálatokat nem végeztem, így ilyen vonatkozású műszaki szakértői felelősséget, illetőleg az ingatlan rejtett hibáiért felelősséget nem vállalok és nem is viselek. Az ingatlan tulajdoni lapját, illetőleg az ingatlannal kapcsolatos egyéb dokumentumokat, információkat a Megbízó biztosította részemre, ezen információkat hitelesnek tekintettem. Jelen szakértői vélemény a Megbízó részére készült, harmadik fél számára nem vállalok felelősséget.

Az ingatlan objektív értékeléséhez viszonyító adatokat is használtam, melyeket több forrásból (internetes portálok - adatbázisok, ingatlanirodai tájékoztatás, saját adatbázis) válogattam illetőleg szereztem be. A felhasznált adatok ideje: 2019. A vizsgált adatoknál a fajlagos árat adom meg a szakvéleményben, illetve az adatvédelmi törvény értelmében csak a környezetet tudom megjelölni. Az érték kimunkálásánál többek között, az alábbi főbb szempontokat vettem figyelembe: az ingatlan mérete, elhelyezkedése, megközelíthetősége, környezeti jellemzői, műszaki és esztétikai állapota, beépíthetősége, kialakítási adottságai, jelenlegi és jövőbeli hasznosítási lehetőségei. Továbbá figyelembe vettem az értéket befolyásoló gazdasági trendeket is, illetőleg a kapcsolódó műszaki számításokhoz a Műszaki Kiadó gondozásában kiadott 2018 Építőipari Költségbecslési segédletét használtam. Az értékelés során figyelembe vettem az ide vonatkozó magyar törvényi előírásokon, kormányrendeletekben leírtakon túlmenően az Eszközértékelők Európai Csoportja (TEGoVA), illetőleg az Európai Értékelési Szabvány (EVS) által elfogadott ajánlásokat, szabványokat, irányelveket is.

A forgalmi érték fogalma, megállapítása:

A forgalmi érték fogalma, megállapításának módszere a termőföldnek nem minősülő ingatlanok forgalmi értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján a következő: „A forgalmi érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A forgalmi érték megállapítása során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatok, valamint az ingatlannak csak tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.”

A forgalmi érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés
- a hozamszámításon alapuló értékelés
- a költségalapú értékelés

Jelen szakértői vélemény a megfelelő adat és információ mennyiségére való tekintettel, a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer alapján készült. Az ingatlan értékét a

hozam alapú módszer alkalmazásával is vizsgáltam, azonban tekintettel arra, hogy a számításhoz szükséges adatok, mint tényadatok nem, vagy csak korlátozottan álltak rendelkezésre, a végső érték kimunkálásánál csak a piaci összehasonlító módszerrel számított értéket veszem figyelembe. A piaci összehasonlító módszer a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek, illetőleg a kínálati piac árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer fő lépései: Az alaphalmaz kiválasztása, összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, fajlagos alapérték meghatározása, értékmódosító tényezők elemzése, a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása, végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként. 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. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve is alkalmazhatóak. 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, alternatív hasznosítás szempontjai, jogi szempontok, hatósági szabályozás. Tehát az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzatának eredményét szükséges a kialakult piaci, azaz kereslet-kínálati viszonyokhoz igazítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet pl. az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek. 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. E módszer használhatóságának feltétele, hogy az ingatlan jelenlegi jövedelemtermelő képessége jellemző legyen a jövőre vonatkozóan is. Más szóval azt feltételezzük, hogy komolyabb átalakítás nélkül, jelenlegi funkciójában és állapotában hasonló haszonnal működtethető tovább. A módszer lépései: Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése, a jövőbeli bevételek és kiadások becslése, jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként, tőkésítési kamatláb meghatározása, a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása, a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték. A hozam elvű forgalmi érték megállapításánál alkalmazott különleges megközelítések:

A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A forgalmi értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható. A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újra- előállítási költségéből kiindulva határozza meg az értéket. Ám ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

Az ingatlan tulajdoni lapját, illetőleg az ingatlannal kapcsolatos egyéb dokumentumokat, információkat a Megbízó biztosította részemre, ezen információkat hitelesnek tekintettem. Az ingatlanok árképzésének ciklusait állandó jelleggel befolyásolja néhány fő gazdasági trend egy bizonyos kombinációja, melyekre a hasonló ingatlanok forgalmi értékének kimunkálásánál tekintettel kell lenni. Ilyenek a területi fejlesztési irányok és az új építkezések, tőkeáramlás, infláció, kamatok, migráció és a munkahelyek számának alakulása. A fentiek figyelembevételével tehát, mind az értékcsökkentő, mind az értéknövelő tényezőket vizsgálva véleményezem az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

MELLÉKLETEK





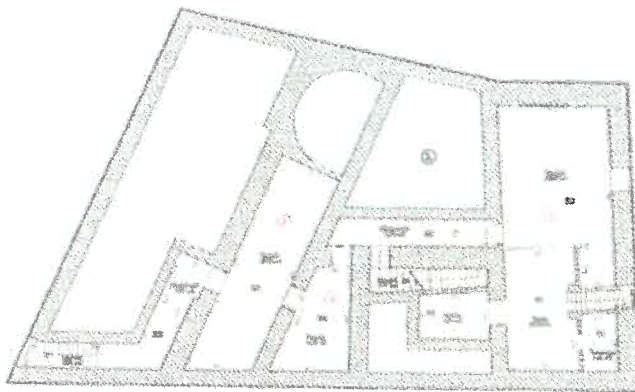
Központ	Magasság	Terület	Állás
I.	300 cm	14,2 m ²	Állás
II.	300 cm	14,2 m ²	Állás
III.	300 cm	14,2 m ²	Állás
IV.	300 cm	14,2 m ²	Állás



GALÉRIA
ALAPRAIZA

ARCHI-KON

ARCHI-KON KFT.	Projekt	Előzetes	Építési	Építés
1125 Budapest, Dohány u. 11.	1125 Budapest, Dohány u. 11.	1125 Budapest, Dohány u. 11.	1125 Budapest, Dohány u. 11.	1125 Budapest, Dohány u. 11.



Központ	Magasság	Terület	Állás
I.	300 cm	14,2 m ²	Állás
II.	300 cm	14,2 m ²	Állás
III.	300 cm	14,2 m ²	Állás
IV.	300 cm	14,2 m ²	Állás

ARCHI-KON

ARCHI-KON KFT.	Projekt	Előzetes	Építési	Építés
1125 Budapest, Dohány u. 11.	1125 Budapest, Dohány u. 11.	1125 Budapest, Dohány u. 11.	1125 Budapest, Dohány u. 11.	1125 Budapest, Dohány u. 11.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bozsyáktér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám: 8000004369065/2019

2019. 11. 26

BUDAPEST V. KER.

Belterület 24281/0/A/1 helyrajzi szám

1052 BUDAPEST V. KER. Gerláczy utca 3. pinceszint "felülviszogat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai.

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
Egyéb helyiség	93	0 0	3059/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 46334/1/2010/10.04.14			törli határozat: 94762/1/2012/12.06.25	
Egyéb helyiség	93	0 0	3039/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 94762/1/2012/12.06.25				

1. bejegyző határozat: 46334/1/2010/10.04.14

Társasház

Am alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek

2. bejegyző határozat: 46334/1/2010/10.04.14

Műemléki környezet

7/2005 (III.1.) BKCM sz.rendelet, 75244/1/2009/08.03.06

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 46334/1/2010/10.04.14

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BELVÁROS-LIPÓTVÁROS BUDAPEST FŐVÁROS V. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Erzsébet tér 4.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP 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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Döbrentei és Társa Szolgáltató Bt.

1188 Budapest, Szélső utca 103. | +36 20 935 1918 | iroda@dobrentei.hu

IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1051 Budapest, Hercegprímás u. 21. pinceszint - 24768/0/A/1 Hrsz.
Bérlő: Tiktakwatch.hu Kft.

Megbízó: Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. | 1051 Budapest Nádor u. 36.

Készült: 3 példányban

Budapest, 2019.11.20.



ÉRTÉKELÉS

A VIZSGÁLT INGATLAN ADATAI

CÍM: 1051 Budapest, Hercegprímás u. 21. pincszint
HELYRAJZI SZÁM: 24768/0/A/1 Hrsz.
ALAPTERÜLET: 86 m²
FUNKCIÓ: Raktár

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZEREI ÉS ÉRTÉK-FELOSZTÁS

Alkalmazott módszer	súly	érték, Ft
piaci összehasonlító módszerrel számított érték	100%	16 297 000
jövedelemalapú módszerrel számított érték	0%	12 300 000
Véleményezett jelenlegi piaci forgalmi érték, Ft		16 297 000

MEGNEVEZÉS	TERÜLET	FAJLAGOS ÁR	PIACI ÉRTÉK
24768/0/A/1 pincszint	86 m ² x	189.500 Ft / m ² =	16 297 000 Ft
Összesen:			16 297 000 Ft

A vizsgált ingatlan jelenlegi piaci forgalmi értékét
16.297.000 Ft azaz **tizenhatmillió-kétszázkilencvenhétezer forint**ra véleményezem.

Budapest, 2019.11.20.

Az értékbecslés érvényessége: 180 nap

Mellékletek: tulajdoni lap, alaprajz, fényképek

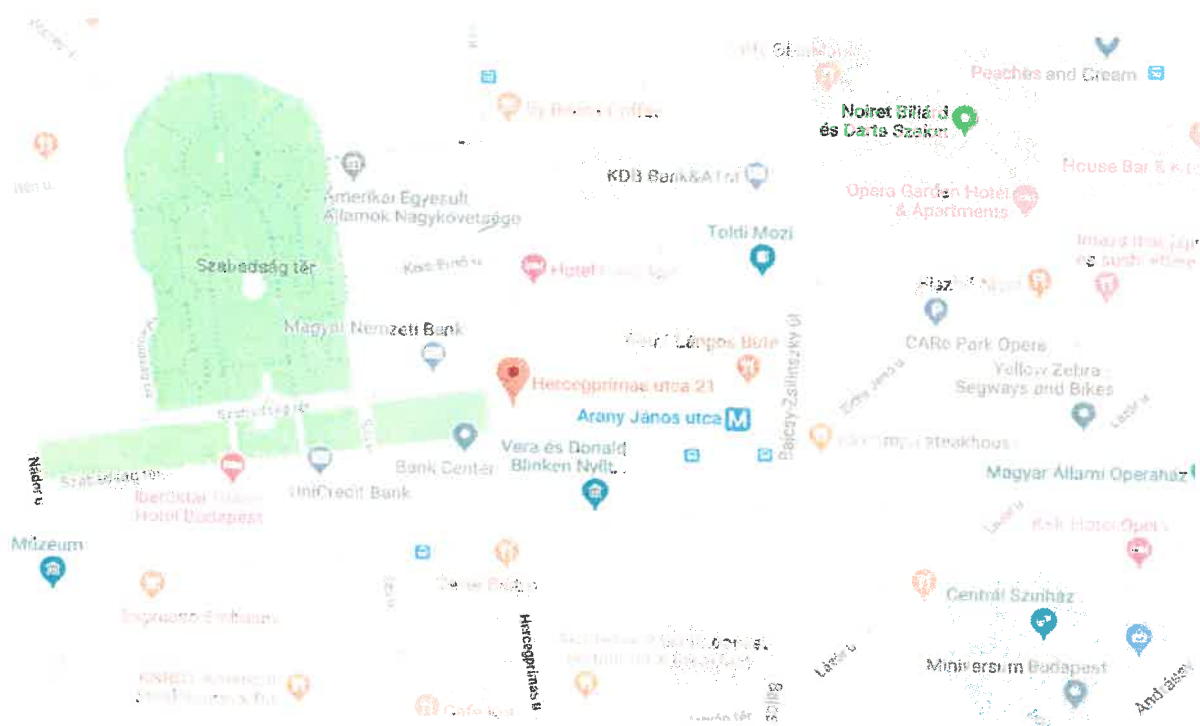


**Országos Ingatlanforgalmi
Igazságügyi Szakértő**

A VIZSGÁLT INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK RÖVID ISMERTETÉSE

Budapest V. kerülete (összefoglaló néven: Belváros-Lipótváros) a főváros szíve, sok tekintetben Budapest, illetve Magyarország közigazgatási, hivatali, kereskedelmi és turisztikai központja. Az V. kerület 1950 óta Budapest két városrészét foglalja magába: a Deák Ferenc utcától északra a Lipótváros, attól délre pedig a Belváros, Pest történelmi városmagja található. Területe 2,59 km², teljes népessége cca. 26.000 fő.

Városrész:	Lipótváros
Elhelyezkedés:	Hercegprímás utca - Bank utca sarok
Ingatlan előtti közterület:	Szilárd burkolatú úttest és járda
Közvetlen környezet:	Jellemzően lakóépületek, üzletek, vendéglátó egységek
Megközelíthetőség gépkocsival:	Jól megközelíthető
Megközelíthetőség tömegközlekedési eszközökkel:	Jól megközelíthető
Megközelíthetőség gyalogosan:	Jól megközelíthető
Megközelíthetőség kerékpárúton:	Az utcában kerékpárút / kerékpársáv nincs
Autós forgalom:	Intenzív
Gyalogos forgalom:	Intenzív
Parkolási lehetőség:	Épület előtt, fizetős övezetben
Környezeti ártalmak:	Zaj és légszennyezettség



TELEK ÉS ÉPÜLET ADATAI

Földrészlet nagysága:	953 m ²
Építés éve:	1850
Ingtatlan funkció:	Lakóépület
Beépítettség:	Zártsorú
Beépítettség %:	83%
Szintek száma:	6
Albetétek száma (lakás):	28
Albetétek száma (nem lakás):	8
Üzlethelyiség az épületben:	Van, utcai
Közművesftettség:	Teljes
Műemléki védettség:	Műemléki környezet
Régészeti védettség:	Védetté nyilvánított régészeti lelőhely
Alapozás:	Vélhetően vegyes szerkezetű sávalap
Falazat:	Tégla, hagyományos építési módban épült
Tetőszerkezet:	Félnyeregterő
Tető héjazat:	Égetett cserép
Utcai homlokzat:	Jó állapotú, festett, vakolt homlokzat
Udvari homlokzat:	Közepes állapotú, festett, vakolt udvari homlokzat
Nyílászárók:	Egységes megjelenésű, vegyes szerkezetű nyílászárók.
Statikai hibák:	Nem tapasztalhatók
Gépészet állapota:	Összességében jó állapotú
Műszaki állapot értékelése:	Átlagos

HELYISÉG ADATAI

HRSZ:	24768/0/A/1		
Alapterület (m2):	86	Szint:	Pinceszint
Hivatalos alapterület (m2):	86	Megnevezés:	Raktár
Tulajdoni hányad:	376/10000	Jelenlegi funkció:	Raktározás

Épületen belüli elhelyezkedés:	Pinceszinten
Megközelítés módja:	Gyalogosan lépcsőn, cca. 15 lépcsőfok mélységben
Funkcionális kialakítás:	Raktár
Utcai kirakat és portál:	Nincs
Kilátás:	Nincs
Benapozás:	Nincs
Környezeti zajhatás:	Mérsékelt
Galéria:	Nincs
Bejárati ajtó:	Fém szerkezetű
Belső ajtók:	Fa és fém szerkezetű beltéri ajtók
Nyílászárók állapota:	Gyenge állapotú nyílászárók
Belső falak állapota:	Gyengébb állapotú, részben festett, vakolt falazat
Padlózatburkolatok:	Betonzott, burkolatlan
Közművesíttetés:	Villany
Fűtés:	Nincs
Karbantartottság:	Részlegesen karbantartott.
Műszaki állapot:	Gyenge műszaki állapotú helyiség, az elektromos hálózatot több helyen házilagos kivitelezés, falon kívül vezetett kábelezés jellemzi, felülvizsgálatra szorul.
Műszaki állapot értékelése:	Gyenge

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

MEGNEVEZÉS	HASONLÍTÓ ADATOK				
	1	2	3	4	5
ELHELYEZKEDÉS	Lipótváros	Belváros	VI. Kerület belső része	Lipótváros	VI. Kerület belső része
FUNKCIÓ	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár
TERÜLET (m ²)	57	56	100	25	160
FAJLAGOS ÁR (Ft/m ²)	197 228	283 928	249 000	185 000	174 375
KORREKCIÓK MÉRTÉKE ÖSSZESEN	0,95	0,76	0,85	0,9	0,95
ÁTLAGSZÁMÍTÁSHOZ HASZNÁLT SÚLYOK	20%	20%	20%	20%	20%
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR (Ft/m ²)	187 367	215 785	211 650	166 500	165 656

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN	
TERÜLET (m ²)	86
FUNKCIÓ	Raktár
ELHELYEZKEDÉS	Lipótváros

KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁRAK ÁTLAGA (Ft/m ²):	189 392
A VIZSGÁLT INGATLAN FAJLAGOS ÉRTÉKE (kerekítve, Ft/m ²)	189 500
A VIZSGÁLT INGATLAN PIACI ÉRTÉKE (Forint):	16 297 000

HOZAM ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

Megnevezés	Adatok, értékek
Bevételek, Ft	
Az értékelt ingatlan nagysága (bérbeadható terület)	86
A bérletileg hasznosítható terület 2.	-
Lehetséges bérleti bevétel (Raktár); 1000.-Ft/m ²	86 000
Lehetséges bérleti bevétel, terület 2.	-
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év	1 032 000
Tervezhető kihasználtság, %	100%
Figyelembe vehető éves bevétel, Ft	1 032 000
Kiadások, Ft	
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 2%-a	20 640
Menedzselési költségek, a bevétel 2%-a	20 640
Felújítási költségalap, a bevétel 1%-a	10 320
Kalkulálható költségek összesen, Ft	51 600
Éves üzemi eredmény, Ft	980 400
Tőkésítési ráta	8%
Tőkésített érték, Ft	12 255 000
Befektetési kiadások	0
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft	12 255 000
Hozadéki érték kerekítve, Ft	12 300 000

VÉGSŐ ÉRTÉKEK

Alkalmazott módszer	súly	érték, Ft
piaci összehasonlító módszerrel számított érték	100%	16 297 000
jövedelemalapú módszerrel számított érték	0%	12 300 000
Véleményezett jelenlegi piaci forgalmi érték, Ft		16 297 000

A SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY ÉS AZ ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. szakértőnek kért fel a szakértői vélemény tárgyát képező helyiség jelenlegi piaci forgalmi értékének véleményezésére. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetést követően tartottam meg, az ingatlan külső- belső megtekintését biztosították. Az ingatlant a helyszínen bejártam, adatait felvettem, állagáról fénykép felvételeket készítettem, melyek a szakvélemény mellékleteként becsatolásra kerülnek. Az értékelés szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készült, a helyszíni szemle során egyéb roncsolásos és roncsolás mentes környezetvédelmi illetőleg diagnosztikai, statikai, talajmechanikai, épületgépészeti vizsgálatokat nem végeztem, így ilyen vonatkozású műszaki szakértői felelősséget, illetőleg az ingatlan rejtett hibáiért felelősséget nem vállalok és nem is viselek. Az ingatlan tulajdoni lapját, illetőleg az ingatlannal kapcsolatos egyéb dokumentumokat, információkat a Megbízó biztosította részemre, ezen információkat hitelesnek tekintettem. Jelen szakértői vélemény a Megbízó részére készült, harmadik fél számára nem vállalok felelősséget.

Az ingatlan objektív értékeléséhez viszonyító adatokat is használtam, melyeket több forrásból (internetes portálok - adatbázisok, ingatlanirodai tájékoztatás, saját adatbázis) válogattam illetőleg szereztem be. A felhasznált adatok ideje: 2019. A vizsgált adatoknál a fajlagos árat adom meg a szakvéleményben, illetve az adatvédelmi törvény értelmében csak a környezetet tudom megjelölni. Az érték kimunkálásánál többek között, az alábbi főbb szempontokat vettem figyelembe: az ingatlan mérete, elhelyezkedése, megközelíthetősége, környezeti jellemzői, műszaki és esztétikai állapota, beépíthetősége, kialakítási adottságai, jelenlegi és jövőbeli hasznosítási lehetőségei. Továbbá figyelembe vettem az értéket befolyásoló gazdasági trendeket is, illetőleg a kapcsolódó műszaki számításokhoz a Műszaki Kiadó gondozásában kiadott 2018 Építőipari Költségbeadási segédletet használtam. Az értékelés során figyelembe vettem az ide vonatkozó magyar törvényi előírásokon, kormányrendeletekben leírtakon túlmenően az Eszközértékelők Európai Csoportja (TEGoVA), illetőleg az Európai Értékelési Szabvány (EVS) által elfogadott ajánlásokat, szabványokat, irányelveket is.

A forgalmi érték fogalma, megállapítása:

A forgalmi érték fogalma, megállapításának módszere a termőföldnek nem minősülő ingatlanok forgalmi értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján a következő: „A forgalmi érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A forgalmi érték megállapítása során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.”

A forgalmi érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés
- a hozamszámításon alapuló értékelés
- a költségalapú értékelés

Jelen szakértői vélemény a megfelelő adat és információ mennyiségére való tekintettel, a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer alapján készült. Az ingatlan értékét a hozam alapú módszer alkalmazásával is vizsgáltam, azonban tekintettel arra, hogy a számításhoz szükséges adatok, mint tényadatok nem, vagy csak korlátozottan álltak rendelkezésre, a végső érték kimunkálásánál csak a piaci összehasonlító módszerrel számított értéket veszem figyelembe. A piaci összehasonlító módszer a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek, illetőleg a kínálati piac árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer fő lépései: Az alaphalmaz kiválasztása, összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, fajlagos alapérték meghatározása, értékmodosító tényezők elemzése, a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása, végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként. 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. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve is alkalmazhatóak. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmodosító tényezők figyelembevételével történik. Az értékmodosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell: Műszaki szempontok, építészeti szempontok, használati szempontok, telekadottságok, infrastruktúra, környezeti szempontok, alternatív hasznosítás szempontjai, jogi szempontok, hatósági szabályozás. Tehát az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmodosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzatának eredményét szükséges a kialakult piaci, azaz kereslet-kínálati viszonyokhoz igazítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet pl. az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők. 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. E módszer használhatóságának feltétele, hogy az ingatlan jelenlegi jövedelemtermelő képessége jellemző legyen a jövőre vonatkozóan is. Más szóval azt feltételezzük, hogy komolyabb átalakítás nélkül, jelenlegi funkciójában és állapotában hasonló haszonnal működtethető tovább. A módszer lépései: Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése, a jövőbeli bevételek és kiadások becslése, jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként, tőkésítési kamatláb meghatározása, a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása, a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték. A hozam elvű forgalmi érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A forgalmi értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható. A költségalapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újra- előállítás költségeből kiindulva határozza meg az értéket. Ám ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

Az ingatlanok árképzésének ciklusait állandó jelleggel befolyásolja néhány fő gazdasági trend egy bizonyos kombinációja, melyekre a hasonló ingatlanok forgalmi értékének kimunkálásánál tekintettel kell lenni. Ilyenek a területi fejlesztési irányok és az új építkezések, tőkeáramlás, infláció, kamatok, migráció és a munkahelyek számának alakulása. A fentiek figyelembevételével tehát, mind az értékcsökkentő, mind az értéknövelő tényezőket vizsgálva véleményezem az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

MELLÉKLETEK



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/179534/2019
2019.05.27

BUDAPEST V. KER.

Belterület 24768/0/A/1 helyrajzi szám

1051 BUDAPEST V. KER. Herczegyrimás utca 21. pinceszint. "Faliűrvizsgálat alatt"
RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egor./Fél	szomsz. hányad	tulajdoni Eo. sz.
vaktár	86	0 0	375/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 999992/1996/1996.06.22

2. bejegyző határozat: 147615/1991/91.11.01

Táreasztás

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott területek

3. tulajdoni hányad: 1/1

RÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 135517/1992/92.07.17

jogcím: 1991. évi XLIII. tv. 1. §

legállás: tulajdonos

név: BELVÁROS-LIPÓTVÁROS BUDAPEST FŐVÁROS V. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Vigadó tér 1.

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

Döbrentei és Társa Szolgáltató Bt.

1188 Budapest, Szélső utca 103. | +36 20 935 1918 | iroda@dobrentei.hu

IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1054 Budapest, Zoltán utca 7. földszint - 24692/2/A/3 Hrsz.

Bérlő: M and J Repro Studio Bt.

Megbízó: Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. | 1051 Budapest Nádor u. 36.

Készült: 3 példányban

Budapest, 2019.11.20.



ÉRTÉKELES

A VIZSGÁLT INGATLAN ADATAI

CÍM: 1054 Budapest, Zoltán utca 7. földszint

HELYRAJZI SZÁM: 24692/2/A/3

ALAPTERÜLET: 30 m²

FUNKCIÓ: iroda

AZ ÉRTÉKELES MÓDSZEREI ÉS ÉRTÉK-FELOSZTÁS

Alkalmazott módszer	súly	érték, Ft
piaci összehasonlító módszerrel számított érték	100%	13 635 000
jövedelemalapú módszerrel számított érték	0%	11 100 000
Véleményezett jelenlegi piaci forgalmi érték, Ft		13 635 000

MEGNEVEZÉS	TERÜLET	FAJLAGOS ÁR	PIACI ÉRTÉK
24692/2/A/3 földszint	24 m ² x	505.000 Ft / m ² =	12 120 000 Ft
24692/2/A/3 galéria	6 m ² x	252.500 Ft / m ² =	1 515 000 Ft
Összesen:			13 635 000 Ft

A vizsgált ingatlan jelenlegi piaci forgalmi értékét **13.635.000 Ft** azaz **tizenhárommillió-hatszázharmincötezer forint**ra véleményezem.

Budapest, 2019.11.20.

Az értébecslés érvényessége: 180 nap

Mellékletek: tulajdoni lap, alaprajz, fényképek

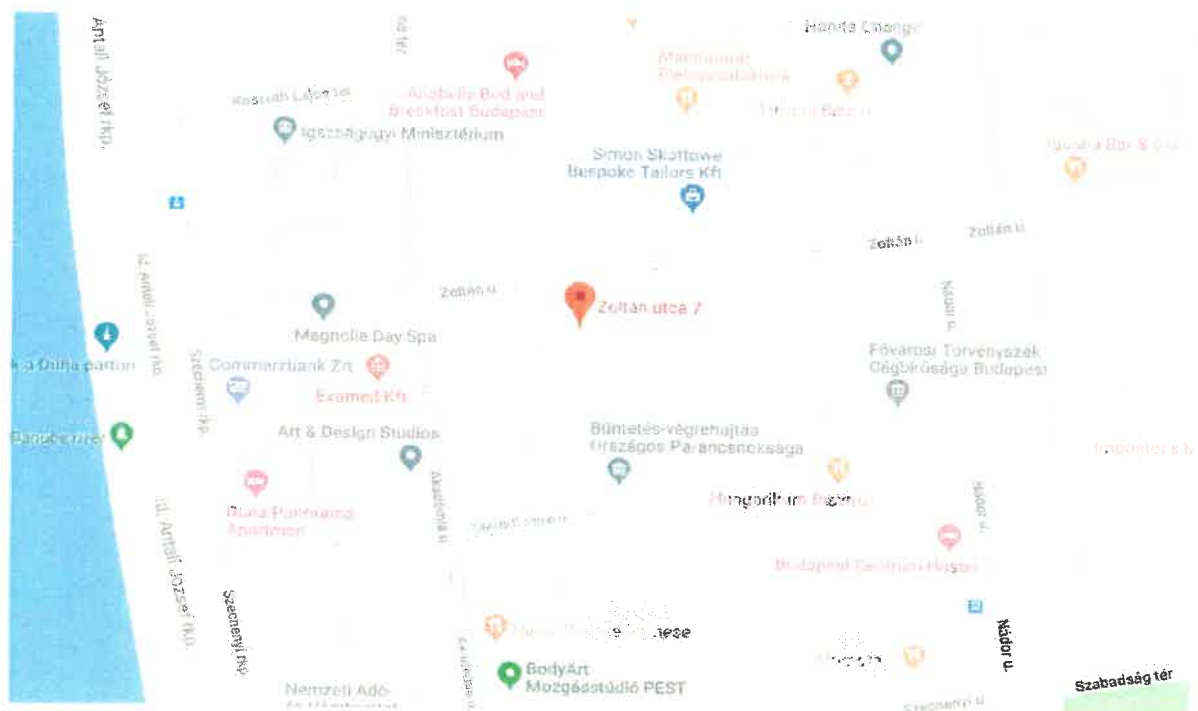


Országos Ingatlanforgalmi
Igazságügyi Szakértő

A VIZSGÁLT INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK RÖVID ISMERTETÉSE

Budapest V. kerülete (összefoglaló néven: Belváros-Lipótváros) a főváros szíve, sok tekintetben Budapest, illetve Magyarország közigazgatási, hivatali, kereskedelmi és turisztikai központja. Az V. kerület 1950 óta Budapest két városrészét foglalja magába: a Deák Ferenc utcától északra a Lipótváros, attól délre pedig a Belváros, Pest történelmi városmagja található. Területe 2,59 km², teljes népessége cca. 26.000 fő.

Városrész:	Lipótváros
Elhelyezkedés:	Akadémia utca - Nádor utca által közrefogott részen
Ingatlan előtti közterület:	Szilárd burkolatú úttest és járda
Közvetlen környezet:	Jellemzően lakóépületek, üzletek, vendéglátó egységek
Megközelíthetőség gépkocsival:	Jól megközelíthető
Megközelíthetőség tömegközlekedési eszközökkel:	Jól megközelíthető
Megközelíthetőség gyalogosan:	Jól megközelíthető
Megközelíthetőség kerékpárúton:	Az utcában kerékpársáv nincs
Autós forgalom:	Intenzív
Gyalogos forgalom:	Mérsékelt
Parkolási lehetőség:	Épület előtt, fizetős övezetben
Környezeti ártalmak:	Zaj és légszennyezettség



TELEK ÉS ÉPÜLET ADATAI

Földrészlet nagysága:	1077 m ²
Építés éve:	1911
Ingtalan funkció:	Lakóépület
Beépítettség:	Zárt sorú
Beépítettség %:	78%
Szintek száma:	9
Albetétek száma (lakás):	45
Albetétek száma (nem lakás):	7
Üzlethelyiség az épületben:	Van, utcai
Közművesítettség:	Teljes
Műemléki védettség:	Műemléki környezet
Régészeti védettség:	Védetté nyilvánított régészeti lelőhely
Alapozás:	Vélhetően vegyes szerkezetű sávalap
Falazat:	Tégla, hagyományos építési módban épült
Tető szerkezet:	Fa tető szerkezet
Tető héjazat:	Égetett cserép
Utcai homlokzat:	Jó állapotú, festett, vakolt homlokzat
Udvari homlokzat:	Közepes állapotú, festett, vakolt udvari homlokzat
Nyílászárók:	Egységes megjelenésű, fa szerkezetű nyílászárók.
Statikai hibák:	Nem tapasztalhatók
Gépészet állapota:	Összességében jó állapotú
Műszaki állapot értékelése:	Átlagos

HELYISÉG ADATAI

Alapterület (m2):	30	Szint:	Földszint
Hivatalos alapterület (m2):	24	Megnevezés:	Iroda
Tulajdoni hányad:	242/10000	Jelenlegi funkció:	Üres

Épületen belüli elhelyezkedés:	Földszinten
Megközelítés módja:	Gyalogosan, utcáról
Funkcionális kialakítás:	Irodai, jelenleg üres
Utcai kirakat és portál:	Utcai kirakat a Veres Pálné utca irányába
Kilátás:	Udvari
Benapozás:	Kedvezőtlen
Környezeti zajhatás:	Mérsékelt
Galéria:	Álló galéria, 6 m ²
Bejárati ajtó:	Fa szerkezetű, üvegezett
Belső ajtók:	Üvegezett fém térelválasztók ill. fa szerkezetű beltéri ajtók
Nyílászárók állapota:	Jó állapotú nyílászárók
Belső falak állapota:	Közepes állapotú, festett falak
Padlózatburkolatok:	PVC
Közművesítettség:	Teljes
Fűtés:	Gázkonvektor
Karbantartottság:	Részlegesen karbantartott
Műszaki állapot:	Elfogadható műszaki állapotú helyiség, esztétikai felújításra, korszerűsítésre szorul.

PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ MÓDSZER ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

MEGNEVEZÉS	HASONLÍTÓ ADATOK				
	1	2	3	4	5
ELHELYEZKEDÉS	Lipótváros	Belváros	Belváros	Belváros	Belváros
FUNKCIÓ	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség
TERÜLET (m2)	31	35	54	70	44
FAJLAGOS ÁR (Ft/m2)	577 419	657 142	516 666	742 857	795 454
KORREKCIÓK MÉRTEKE ÖSSZESEN	0,8	0,75	0,8	0,7	0,8
ÁTLAGSZÁMÍTÁSHOZ HASZNÁLT SÚLYOK	20%	20%	20%	20%	20%
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR (Ft/m2)	461 935	492 857	413 333	520 000	636 363

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN	
TERÜLET (m2)	24
FUNKCIÓ	Üzlethelyiség
ELHELYEZKEDÉS	Lipótváros

KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁRAK ÁTLAGA (Forint/ m2):	504 898
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁRAK ÁTLAGA KEREKÍTVE (Forint/ m2):	505 000
GALÉRIA FAJLAGOS ÉRTÉKE	252 500
GALÉRIA ÉRTÉKE	1 515 000
FÖLDSZINT ÉRTÉKE	12 120 000
A VIZSGÁLT INGATLAN PIACI ÉRTÉKE (Forint):	13 635 000

HOZAM ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

Megnevezés	Adatok, értékek
Bevételek, Ft	
Az értékelt ingatlan nagysága (bérbeadható terület)	24
A bérletileg hasznosítható terület 2.	6
Lehetséges bérleti bevétel (üzlet); 3000.-Ft/m ²	72 000
Lehetséges bérleti bevétel, terület 2.	6 000
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év	936 000
Tervezhető kihasználtság, %	100%
Figyelembe vehető éves bevétel, Ft	936 000
Kiadások, Ft	
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 2%-a	18 720
Menedzselési költségek, a bevétel 2%-a	18 720
Felújítási költségalap, a bevétel 1%-a	9 360
Kalkulálható költségek összesen, Ft	46 800
Éves üzemi eredmény, Ft	889 200
Tőkésítési ráta	8%
Tőkésített érték, Ft	11 115 000
Befektetési kiadások	0
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft	11 115 000
Hozadéki érték kerekítve, Ft	11 100 000

VÉGSŐ ÉRTÉKEK

Alkalmazott módszer	súly	érték, Ft
piaci összehasonlító módszerrel számított érték	100%	13 635 000
jövedelemalapú módszerrel számított érték	0%	11 100 000
Véleményezett jelenlegi piaci forgalmi érték, Ft		13 635 000

A SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY ÉS AZ ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. szakértőnek kért fel a szakértői vélemény tárgyát képező helyiség jelenlegi piaci forgalmi értékének véleményezésére. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetést követően tartottam meg, az ingatlan külső- belső megtekintését biztosították. Az ingatlant a helyszínen bejártam, adatait felvettem, állagáról fénykép felvételeket készítettem, melyek a szakvélemény mellékleteként becsatolásra kerülnek. Az értékelés szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készült, a helyszíni szemle során egyéb roncsolásos és roncsolás mentes környezetvédelmi illetőleg diagnosztikai, statikai, talajmechanikai, épületgépészeti vizsgálatokat nem végeztem, így ilyen vonatkozású műszaki szakértői felelősséget, illetőleg az ingatlan rejtett hibáiért felelősséget nem vállalok és nem is viselek. Az ingatlan tulajdoni lapját, illetőleg az ingatlannal kapcsolatos egyéb dokumentumokat, információkat a Megbízó biztosította részemre, ezen információkat hitelesnek tekintettem. Jelen szakértői vélemény a Megbízó részére készült, harmadik fél számára nem vállalok felelősséget.

Az ingatlan objektív értékeléséhez viszonyító adatokat is használtam, melyeket több forrásból (internetes portálok - adatbázisok, ingatlanirodai tájékoztatás, saját adatbázis) válogattam illetőleg szereztem be. A felhasznált adatok ideje: 2019. A vizsgált adatoknál a fajlagos árat adom meg a szakvéleményben, illetve az adatvédelmi törvény értelmében csak a környezetet tudom megjelölni. Az érték kimunkálásánál többek között, az alábbi főbb szempontokat vettem figyelembe: az ingatlan mérete, elhelyezkedése, megközelíthetősége, környezeti jellemzői, műszaki és esztétikai állapota, beépíthetősége, kialakítási adottságai, jelenlegi és jövőbeli hasznosítási lehetőségei. Továbbá figyelembe vettem az értéket befolyásoló gazdasági trendeket is, illetőleg a kapcsolódó műszaki számításokhoz a Műszaki Kiadó gondozásában kiadott 2018 Építőipari Költségbecslési segédletet használtam. Az értékelés során figyelembe vettem az ide vonatkozó magyar törvényi előírásokon, kormányrendeletekben leírtakon túlmenően az Eszközértékelők Európai Csoportja (TEGoVA), illetőleg az Európai Értékelési Szabvány (EVS) által elfogadott ajánlásokat, szabványokat, irányelveket is.

A forgalmi érték fogalma, megállapítása:

A forgalmi érték fogalma, megállapításának módszere a termőföldnek nem minősülő ingatlanok forgalmi értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján a következő: „A forgalmi érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A forgalmi érték megállapítása során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.”

A forgalmi érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés
- a hozamszámításon alapuló értékelés
- a költségalapú értékelés

Jelen szakértői vélemény a megfelelő adat és információ mennyiségére való tekintettel, a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer alapján készült. Az ingatlan értékét a

hozam alapú módszer alkalmazásával is vizsgáltam, azonban tekintettel arra, hogy a számításhoz szükséges adatok, mint tényadatok nem, vagy csak korlátozottan álltak rendelkezésre, a végső érték kimunkálásánál csak a piaci összehasonlító módszerrel számított értéket veszem figyelembe. A piaci összehasonlító módszer a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek, illetőleg a kínálati piac árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer fő lépései: Az alaphalmaz kiválasztása, összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, fajlagos alapérték meghatározása, értékmódosító tényezők elemzése, a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása, végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként. 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. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve is alkalmazhatóak. 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, alternatív hasznosítás szempontjai, jogi szempontok, hatósági szabályozás. Tehát az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzatának eredményét szükséges a kialakult piaci, azaz kereslet-kínálati viszonyokhoz igazítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet pl. az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők. 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. E módszer használhatóságának feltétele, hogy az ingatlan jelenlegi jövedelemtermelő képessége jellemző legyen a jövőre vonatkozóan is. Más szóval azt feltételezzük, hogy komolyabb átalakítás nélkül, jelenlegi funkciójában és állapotában hasonló haszonnal működtethető tovább. A módszer lépései: Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése, a jövőbeli bevételek és kiadások becslése, jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként, tőkésítési kamatláb meghatározása, a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása, a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték. A hozam elvű forgalmi érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

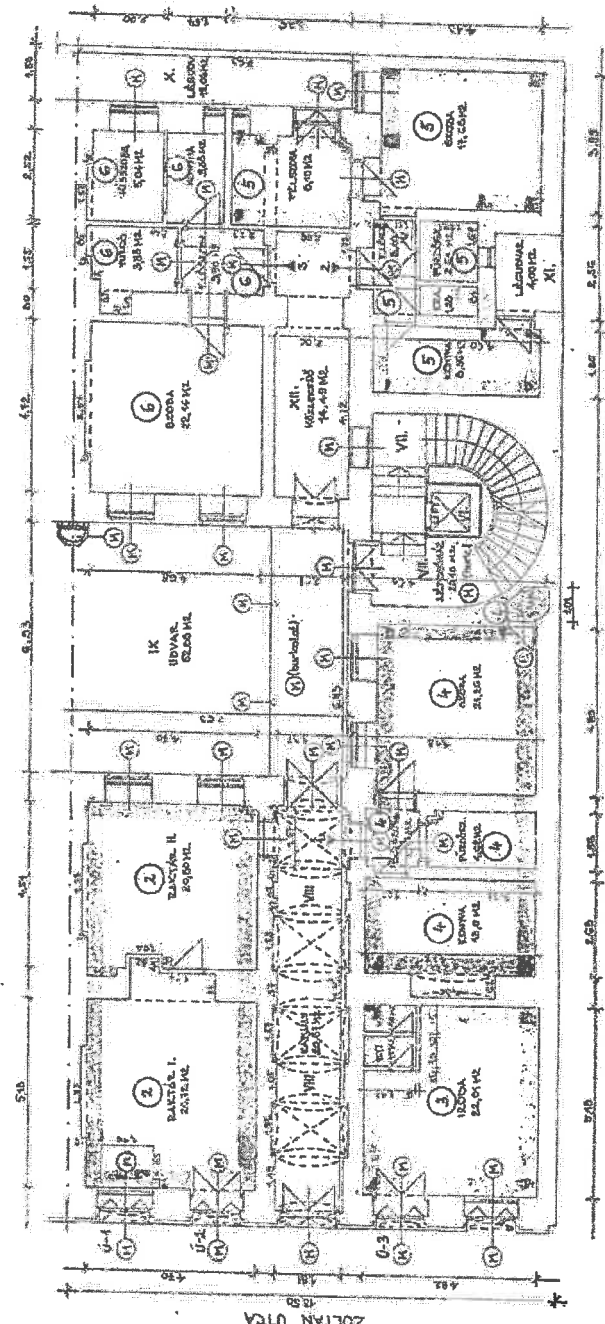
A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A forgalmi értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható. A költségalapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újra- előállítási költségéből kiindulva határozza meg az értéket. Ám ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

Az ingatlanok árképzésének ciklusait állandó jelleggel befolyásolja néhány fő gazdasági trend egy bizonyos kombinációja, melyekre a hasonló ingatlanok forgalmi értékének kimunkálásánál tekintettel kell lenni. Ilyenek a területi fejlesztési irányok és az új építkezések, tőkeáramlás, infláció, kamatok, migráció és a munkahelyek számának alakulása. A fentiek figyelembevételével tehát, mind az értékcsökkentő, mind az értéknövelő tényezőket vizsgálva véleményezem az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

MELLÉKLETEK



Károlyi
 V. KER. ÖNKORMÉNYKÉP
 NEVÉBEN



BELENYEZÉSEK (X) - VILÁGOS VILÁGOS SZERKEZETTEL
 BUDAPEST, V. KER. ZOLTÁN UTCA 7. (HRSZ. 24692/2/A) SZÁM ALATTI
 TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRATHOZ FELMÉRÉSI TERV F-2
 M: 1:100
 Készült: 2002. 06. 16.
 Készítette:
 Károlyi és Társai

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV. Boznyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Tájékoztató

Megrendelés szám: 8000004/14 2451/2019

2019.04.25

BUDAPEST V. KER.

Beltérület 24692/2/A/3 helyrajzi szám

1054 BUDAPEST V. KER. Bolyai utca 7. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egysz./Esz	személyi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	----------------------------	-----------------	-----------------

iroda	24	0 0	242/10000	önkormányzat
-------	----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 150416/1/2003/03.04.28

1. bejegyző határozat: 150416/1/2003/03.04.28

Tárvastás:

Az alapító okirat szerint hozzá tartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 150416/1/2003/03.04.28

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 3. § (1) bek. 64942/1/1995/03.04.28.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BELVÁROS-LISÓTVÁROS BUDAPEST FŐVÁROS V. KER. ÖNKORM. HÍVATALA

cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Erzsébet tér 4.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP 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