

Döbrentei és Társa Szolgáltató Bt.

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

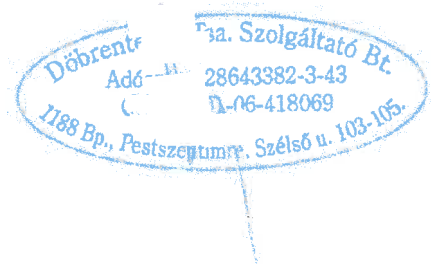
IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1053 Budapest, Veres Pálné utca 10. 6.em. - 24003/0/A/48,49 Hrsz.
Bérlő:

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

Készült: 3 példányban

Budapest, 2019.11.20.



ÉRTÉKELÉS

A VIZSGÁLT INGATLAN ADATAI

CÍM: 1053 Budapest, Veres Pálné utca 10. 6.em

HELYRAJZI SZÁM: 24003/0/A/48,49.

ALAPTERÜLET: Össz. 24 m²

FUNKCIÓ: raktár

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZEREI ÉS ÉRTÉK-FELOSZTÁS

Alkalmazott módszer	súly	érték, Ft
piaci összehasonlító módszerrel számított érték	100%	6 122 000
jövedelemalapú módszerrel számított érték	0%	5 800 000
Véleményezett jelenlegi piaci forgalmi érték, Ft		6 120 000

MEGNEVEZÉS	TERÜLET	FAJLAGOS ÁR	PIACI ÉRTÉK
24003/0/A/48 raktár	8 m ² x	255.000 Ft / m ² =	2 040 000 Ft
24003/0/A/49 raktár	16 m ² x	255.000 Ft / m ² =	4 080 000 Ft
Végösszeg:			6 120 000 Ft

A vizsgált ingatlan jelenlegi piaci forgalmi értékét
6.120.000 Ft azaz **hatmillió-egyszázhuszezer 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:	Irányi u.- Veres Pálné u. 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

Fölldrészlet nagysága:	1053 m ²
Építés éve:	1917
Ingatlan funkció:	Lakóépület
Beépítettség:	Zárt sorú
Beépítettség %:	83%
Szintek száma:	8
Albetétek száma (lakás):	41
Albetétek száma (nem lakás):	10
Üzlethelyiség az épületben:	Van, utcai
Közművesítettség:	Teljes
Műemléki védettség:	Műemléki környezet
Régészeti védettség:	Nem ismert
Alapozás:	Vélhetően vegyes szerkezetű sávalap
Falazat:	Tégla, hagyományos építési módban épült
Tetőszerkezet:	Szürke pala
Utcai homlokzat:	Jó állapotú, festett, vakolt homlokzat
Udvari homlokzat:	Jó állapotú, festett, vakolt udvari homlokzat
Nyílászárók:	Egységes megjelenésű, vegyes szerkezetű nyílászárók.
Statikai hibák:	Nem tapasztalhatók
Gépészet állapota:	Összességében jó állapotú
Műszaki állapot értékelése:	Jó

HELYISÉG ADATAI

24033/0/A/48

Alapterület (m2):	8	Szint:	VI. emelet
Hivatalos alapterület (m2):	8	Megnevezés:	Raktár
Össz. tulajdoni hányad:	22/10000	Jelenlegi funkció:	Raktár

24033/0/A/49

Alapterület (m2):	16	Szint:	VI. emelet
Hivatalos alapterület (m2):	16	Megnevezés:	Raktár
Össz. tulajdoni hányad:	35/10000	Jelenlegi funkció:	Raktár

Épületen belüli elhelyezkedés:	VI. emeleten, a folyosó végén
Megközelítés módja:	Gyalogosan és lifttel
Funkcionális kialakítás:	Raktár
Utcai kirakat és portál:	Nincs
Kilátás:	Udvari és utcai
Benapozás:	Átlagos
Galéria:	Nincs
Bejárati ajtó:	Fa szerkezetű bejárati ajtó
Belső ajtók:	Fa szerkezetű belső ajtók
Ablakok:	Fa szerkezetű ablakok
Nyílászárók állapota:	Gyengébb állapotú nyílászárók
Belső falak állapota:	Közepes állapotú, festett, vakolt falfelületek, több helyen repedések, illetőleg beázás nyomai láthatóak.
Padlózatburkolatok:	Parketta
Közművesítettség:	Víz, villany
Fűtés:	Házközponti
Karbantartottság:	Karbantartott

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER ALAPÚ ÉRTÉKELES

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 MÉRTEKE ÖSSZESEN	1,3	0,88	1	1,4	1,5
ÁTLAGSZÁMÍTÁSHOZ HASZNÁLT SÜLYÖK	20%	20%	20%	20%	20%
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR (Ft/m ²)	256 396	249 857	249 000	259 000	261 563

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN	
TERÜLET (m ²)	8
FUNKCIÓ	Raktár
ELHELYEZKEDÉS	Belváros

KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁRAK ÁTLAGA (Ft/m ²):	255 163
A VIZSGÁLT INGATLAN FAJLAGOS ÉRTÉKE (kerekítve, Ft/m ²)	255 000
A VIZSGÁLT INGATLAN PIACI ÉRTÉKE (Forint):	2 040 000

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 MÉRTEKE ÖSSZESEN	1,3	0,88	1	1,4	1,5
ÁTLAGSZÁMÍTÁSHOZ HASZNÁLT SÜLYÖK	20%	20%	20%	20%	20%
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR (Ft/m ²)	256 396	249 857	249 000	259 000	261 563

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN	
TERÜLET (m ²)	16
FUNKCIÓ	Raktár
ELHELYEZKEDÉS	Belváros

KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁRAK ÁTLAGA (Ft/m ²):	255 163
A VIZSGÁLT INGATLAN FAJLAGOS ÉRTÉKE (kerekítve, Ft/m ²)	255 000
A VIZSGÁLT INGATLAN PIACI ÉRTÉKE (Forint):	4 080 000

HOZAM ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

Megnevezés	Adatok, értékek
Bevételek, Ft	
Az értékelt ingatlan nagysága (bérbeadható terület)	8
A bérletileg hasznosítható terület 2.	16
Lehetséges bérleti bevétel (Raktár); 1700.-Ft/m ²	13 600
Lehetséges bérleti bevétel, terület 2.	27 000
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év	487 200
Tervezhető kihasználtság, %	100%
Figyelembe vehető éves bevétel, Ft	487 200
Kiadások, Ft	
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 2%-a	9 744
Menedzselési költségek, a bevétel 2%-a	9 744
Felújítási költségalap, a bevétel 1%-a	4 872
Kalkulálható költségek összesen, Ft	24 360
Éves üzemi eredmény, Ft	462 840
Tőkésítési ráta	8%
Tőkésített érték, Ft	5 785 500
Befektetési kiadások	0
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft	5 785 500
Hozadéki érték kerekítve, Ft	5 800 000

VÉGSŐ ÉRTÉKEK

Alkalmazott módszer	súly	érték, Ft
piaci összehasonlító módszerrel számított érték	100%	6 122 000
jövedelemalapú módszerrel számított érték	0%	5 800 000
Véleményezett jelenlegi piaci forgalmi érték, Ft		6 120 000

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 ingatlanhoz 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 számításához

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 árának 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 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 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



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XV. Kerületi Hivatala
Budapest, XV. kerület, tér 2. 1524 Budapest, FS 101

Címlet: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Tájékoztató
Mégrendelő száma: 000000473396373019
2019. 10. 16.

BUDAPEST V. KER.

Szálláslelték: 34009/0/A/47 helyrajzi szám

1013 BUDAPEST V. KER. Utasok Főúti utca 10. sz. emelet, ajtónr. 9. *Földmérési állomány
1:10000

1. Az egybe sorolt ingatlan adatai:

megnevezés	terület méter négyzet	szomsz. határolás	tulajdoni jog
szőlő	18	H O	25/10000
bejegyzés határozat:	998906/1998/06.08.29	terület határozat:	998906/1997/07.05.18
szőlő	18	H O	25/10000
bejegyzés határozat:	998904/1/1997/1997.05.18	terület határozat:	998904/1/1997/07.05.18

2. bejegyzés határozat: 998904/1/1997/07.05.18

hivatalos

3. a földtér rajzán szereplő terület az alábbi táblázatban meghatározott tulajdonban.

4. tulajdoni hányad: 1/1

terület méter négyzet	terület határozat	bejegyzés határozat	terület határozat
18	998904/1/1997/07.05.18	998906/1/1998/06.08.29	998904/1/1997/07.05.18
18	998904/1/1997/07.05.18	998906/1/1998/06.08.29	998904/1/1997/07.05.18

5. tulajdoni hányad: 1/1

terület méter négyzet	terület határozat	bejegyzés határozat	terület határozat
18	998904/1/1997/07.05.18	998906/1/1998/06.08.29	998904/1/1997/07.05.18
18	998904/1/1997/07.05.18	998906/1/1998/06.08.29	998904/1/1997/07.05.18

6. tulajdoni hányad: 1/1

terület méter négyzet	terület határozat	bejegyzés határozat	terület határozat
18	998904/1/1997/07.05.18	998906/1/1998/06.08.29	998904/1/1997/07.05.18
18	998904/1/1997/07.05.18	998906/1/1998/06.08.29	998904/1/1997/07.05.18

7. tulajdoni hányad: 1/1

terület méter négyzet	terület határozat	bejegyzés határozat	terület határozat
18	998904/1/1997/07.05.18	998906/1/1998/06.08.29	998904/1/1997/07.05.18
18	998904/1/1997/07.05.18	998906/1/1998/06.08.29	998904/1/1997/07.05.18

8. tulajdoni hányad: 1/1

terület méter négyzet	terület határozat	bejegyzés határozat	terület határozat
18	998904/1/1997/07.05.18	998906/1/1998/06.08.29	998904/1/1997/07.05.18
18	998904/1/1997/07.05.18	998906/1/1998/06.08.29	998904/1/1997/07.05.18

9. tulajdoni hányad: 1/1

terület méter négyzet	terület határozat	bejegyzés határozat	terület határozat
18	998904/1/1997/07.05.18	998906/1/1998/06.08.29	998904/1/1997/07.05.18
18	998904/1/1997/07.05.18	998906/1/1998/06.08.29	998904/1/1997/07.05.18

10. tulajdoni hányad: 1/1

terület méter négyzet	terület határozat	bejegyzés határozat	terület határozat
18	998904/1/1997/07.05.18	998906/1/1998/06.08.29	998904/1/1997/07.05.18
18	998904/1/1997/07.05.18	998906/1/1998/06.08.29	998904/1/1997/07.05.18

11. tulajdoni hányad: 1/1

terület méter négyzet	terület határozat	bejegyzés határozat	terület határozat
18	998904/1/1997/07.05.18	998906/1/1998/06.08.29	998904/1/1997/07.05.18
18	998904/1/1997/07.05.18	998906/1/1998/06.08.29	998904/1/1997/07.05.18

12. tulajdoni hányad: 1/1

terület méter négyzet	terület határozat	bejegyzés határozat	terület határozat
18	998904/1/1997/07.05.18	998906/1/1998/06.08.29	998904/1/1997/07.05.18
18	998904/1/1997/07.05.18	998906/1/1998/06.08.29	998904/1/1997/07.05.18

13. tulajdoni hányad: 1/1

terület méter négyzet	terület határozat	bejegyzés határozat	terület határozat
18	998904/1/1997/07.05.18	998906/1/1998/06.08.29	998904/1/1997/07.05.18
18	998904/1/1997/07.05.18	998906/1/1998/06.08.29	998904/1/1997/07.05.18

14. tulajdoni hányad: 1/1

terület méter négyzet	terület határozat	bejegyzés határozat	terület határozat
18	998904/1/1997/07.05.18	998906/1/1998/06.08.29	998904/1/1997/07.05.18
18	998904/1/1997/07.05.18	998906/1/1998/06.08.29	998904/1/1997/07.05.18

15. tulajdoni hányad: 1/1

terület méter négyzet	terület határozat	bejegyzés határozat	terület határozat
18	998904/1/1997/07.05.18	998906/1/1998/06.08.29	998904/1/1997/07.05.18
18	998904/1/1997/07.05.18	998906/1/1998/06.08.29	998904/1/1997/07.05.18

Bizonyíték érvénytelen

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XV. Kerületi Hivatala
Budapest, XV. Dózsa György út 137/13 Budapest, H-1113

Cím: 1113

Nem hiteles tulajdoni lap - Tájékoztató
Működési idő: 200004/130420/2018
2019. 10. 14

BUDAPESZT V. KER.

Szám: 13002/2018/10 helyrajzi szám

1373 BUDAPEST V. KER. BUDAPEST FŐVÁROSI KORMÁNYHIVATALA XV. KER. HÍRBEJÁRÓ IRODA

1. Az adatak alapján megadott adatok:
Megnevezés: Tűzoltó utcai szomszédos lakóház
Cím: 1113 BUDAPEST V. KER. BUDAPEST FŐVÁROSI KORMÁNYHIVATALA XV. KER. HÍRBEJÁRÓ IRODA

2. Helyrajzi adatok: 13002/2018/10 sz. lap
A terület azonos az adatakban megadottakéval, helyrajzi szám: 13002/2018/10 sz. lap

3. Helyrajzi adatok: 13002/2018/10 sz. lap
A terület azonos az adatakban megadottakéval, helyrajzi szám: 13002/2018/10 sz. lap

4. Helyrajzi adatok: 13002/2018/10 sz. lap
A terület azonos az adatakban megadottakéval, helyrajzi szám: 13002/2018/10 sz. lap

5. Helyrajzi adatok: 13002/2018/10 sz. lap
A terület azonos az adatakban megadottakéval, helyrajzi szám: 13002/2018/10 sz. lap

6. Helyrajzi adatok: 13002/2018/10 sz. lap
A terület azonos az adatakban megadottakéval, helyrajzi szám: 13002/2018/10 sz. lap

7. Helyrajzi adatok: 13002/2018/10 sz. lap
A terület azonos az adatakban megadottakéval, helyrajzi szám: 13002/2018/10 sz. lap

8. Helyrajzi adatok: 13002/2018/10 sz. lap
A terület azonos az adatakban megadottakéval, helyrajzi szám: 13002/2018/10 sz. lap

9. Helyrajzi adatok: 13002/2018/10 sz. lap
A terület azonos az adatakban megadottakéval, helyrajzi szám: 13002/2018/10 sz. lap

10. Helyrajzi adatok: 13002/2018/10 sz. lap
A terület azonos az adatakban megadottakéval, helyrajzi szám: 13002/2018/10 sz. lap

11. Helyrajzi adatok: 13002/2018/10 sz. lap
A terület azonos az adatakban megadottakéval, helyrajzi szám: 13002/2018/10 sz. lap

12. Helyrajzi adatok: 13002/2018/10 sz. lap
A terület azonos az adatakban megadottakéval, helyrajzi szám: 13002/2018/10 sz. lap

13. Helyrajzi adatok: 13002/2018/10 sz. lap
A terület azonos az adatakban megadottakéval, helyrajzi szám: 13002/2018/10 sz. lap

14. Helyrajzi adatok: 13002/2018/10 sz. lap
A terület azonos az adatakban megadottakéval, helyrajzi szám: 13002/2018/10 sz. lap

15. Helyrajzi adatok: 13002/2018/10 sz. lap
A terület azonos az adatakban megadottakéval, helyrajzi szám: 13002/2018/10 sz. lap

16. Helyrajzi adatok: 13002/2018/10 sz. lap
A terület azonos az adatakban megadottakéval, helyrajzi szám: 13002/2018/10 sz. lap

17. Helyrajzi adatok: 13002/2018/10 sz. lap
A terület azonos az adatakban megadottakéval, helyrajzi szám: 13002/2018/10 sz. lap

18. Helyrajzi adatok: 13002/2018/10 sz. lap
A terület azonos az adatakban megadottakéval, helyrajzi szám: 13002/2018/10 sz. lap

19. Helyrajzi adatok: 13002/2018/10 sz. lap
A terület azonos az adatakban megadottakéval, helyrajzi szám: 13002/2018/10 sz. lap

20. Helyrajzi adatok: 13002/2018/10 sz. lap
A terület azonos az adatakban megadottakéval, helyrajzi szám: 13002/2018/10 sz. lap

21. Helyrajzi adatok: 13002/2018/10 sz. lap
A terület azonos az adatakban megadottakéval, helyrajzi szám: 13002/2018/10 sz. lap

22. Helyrajzi adatok: 13002/2018/10 sz. lap
A terület azonos az adatakban megadottakéval, helyrajzi szám: 13002/2018/10 sz. lap

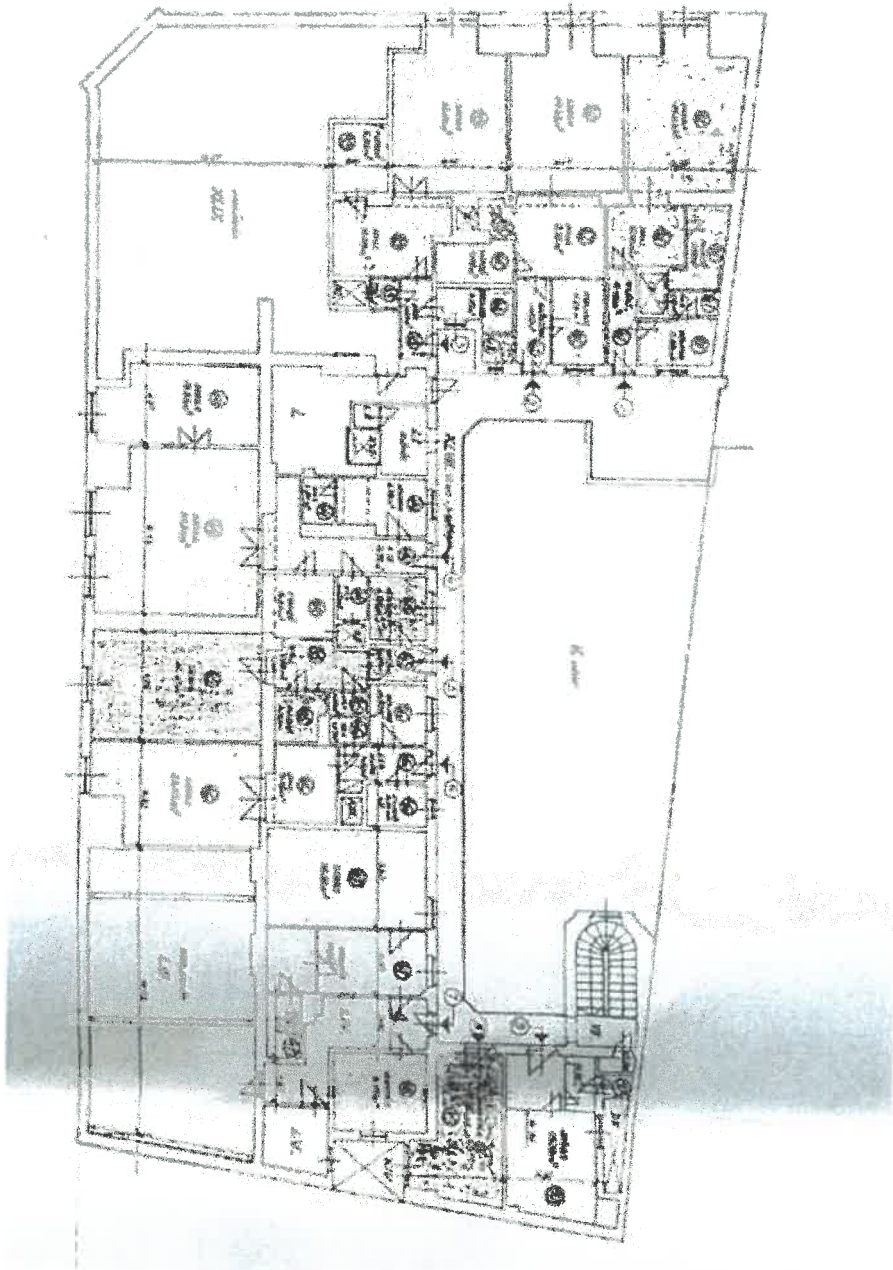
23. Helyrajzi adatok: 13002/2018/10 sz. lap
A terület azonos az adatakban megadottakéval, helyrajzi szám: 13002/2018/10 sz. lap

24. Helyrajzi adatok: 13002/2018/10 sz. lap
A terület azonos az adatakban megadottakéval, helyrajzi szám: 13002/2018/10 sz. lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyíték érvel nem rendelkezik



Döbrentei és Társa Szolgáltató Bt.

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

IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1053 Budapest, Vámház krt. 8. földszint - 24072/0/A/6 Hrsz.
Bérlő: Virágértékesítő Kft.

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

Készült: 3 példányban

Budapest, 2019.11.20.



ÉRTÉKELÉS

A VIZSGÁLT INGATLAN ADATAI

CÍM: 1053 Budapest, Vámház krt. 8. földszint
HELYRAJZI SZÁM: 24072/0/A/6
ALAPTERÜLET: 49 m²
FUNKCIÓ: iroda

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZEREI ÉS ÉRTÉK-FELOSZTÁS

Alkalmazott módszer	súly	érték, Ft
piaci összehasonlító módszerrel számított érték	100%	28 591 500
jövedelemalapú módszerrel számított érték	0%	27 900 000
Véleményezett jelenlegi piaci forgalmi érték, Ft		28 591 500

MEGNEVEZÉS	TERÜLET	FAJLAGOS ÁR	PIACI ÉRTÉK
24072/0/A/6 földszint	49 m ² x	583.500 Ft / m ² =	28 591 500 Ft
Összesen:			28 591 500 Ft

A vizsgált ingatlan jelenlegi piaci forgalmi értékét
28.591.500 Ft azaz **huszonnyolcmillió-ötszázkilencvenegezer-ötszáz 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:	Veres Pálné utca - Vámház krt. 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 kerékpársáv kiépített
Autós forgalom:	Intenzív
Gyalogos forgalom:	Intenzív
Parkolási lehetőség:	Épület előtt, fizetős övezetben
Környezeti ártalmak:	Zaj és légszennyezettség



TELEK ÉS ÉPÜLET ADATAI

Földrészlet nagysága:	1037 m ²
Építés éve:	1871
Ingtalan funkció:	Lakóépület
Beépítettség:	Zártsorú
Beépítettség %:	88%
Szintek száma:	6
Albetétek száma (lakás):	23
Albetétek száma (nem lakás):	8
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
Tetőszerkezet:	Fa tetőszerkezet
Tető héjazat:	Égetett cserép
Utcai homlokzat:	Közepes állapotú, festett, vakolt homlokzat
Udvari homlokzat:	Közepes állapotú, festett, vakolt udvari homlokzat
Nyílászárók:	Egységes megjelenésű, vegyes szerkezetű nyílászárók.
Statikai hibák:	Nem tapasztalhatók
Gépészet állapota:	Össességében jó állapotú
Műszaki állapot értékelése:	Átlagos

HELYISÉG ADATAI

Alapterület (m ²):	49	Szint:	Földszint
Hivatalos alapterület (m ²):	49	Megnevezés:	Iroda
Tulajdoni hányad:	187/10000	Jelenlegi funkció:	Üres

Épületen belüli elhelyezkedés:	Földszinten
Megközelítés módja:	Az épület belső udvara irányából gyalogosan
Funkcionális kialakítás:	Irodai, jelenleg üres
Utcai kirakat és portál:	Utcai kirakat a Veres Pálné utca irányába
Kilátás:	Udvari
Benapozás:	Kedvezőtlen
Környezeti zajhatás:	Mérsékelt
Galéria:	Nincs
Bejárati ajtó:	Fa szerkezetű, üvegezett
Belső ajtók:	Fém szerkezetű beltéri ajtók
Nyílászárók állapota:	Jó állapotú nyílászárók
Belső falak állapota:	Helyenként sérült, repedezett gipszkartonnal borított falazat és álmennyezet
Padlózatburkolatok:	Kerámialap, közepes állapotú
Közművesítettség:	Teljes
Fűtés:	Gázkazán
Karbantartottság:	Karbantartott
Műszaki állapot:	Jónak tekinthető műszaki állapotú helyiség, esztétikai felújításra, kisebb javításokra szorul.

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

MEGNEVEZÉS	HASONLÍTÓ ADATOK				
	1	2	3	4	5
ELHELYEZKEDÉS	Lipótváros	Belváros	Belváros	Belváros	Belváros
FUNKCIÓ	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség
TERÜLET (m ²)	31	35	54	70	44
FAJLAGOS ÁR (Ft/m ²)	577 419	657 142	516 666	742 857	795 454
KORREKCIÓK MÉRTÉKE ÖSSZESEN	0,91	0,9	0,92	0,82	0,9
ÁTLAGSZÁMÍTÁSHOZ HASZNÁLT SÚLYOK	20%	20%	20%	20%	20%
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR (Ft/m ²)	525 451	591 428	475 333	609 143	715 909

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN	
TERÜLET (m ²)	49
FUNKCIÓ	Üzlethelyiség
ELHELYEZKEDÉS	Belváros

KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁRAK ÁTLAGA (Forint/ m ²):	583 453
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁRAK ÁTLAGA KEREKÍTVE (Forint/ m ²):	583 500
A VIZSGÁLT INGATLAN PIACI ÉRTÉKE (Forint):	28 591 500

HOZAM ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

Megnevezés	Adatok, értékek
Bevételek, Ft	
Az értékelt ingatlan nagysága (bérbeadható terület)	49
A bérletileg hasznosítható terület 2.	-
Lehetséges bérleti bevétel (üzlet); 4000.-Ft/m ²	196 000
Lehetséges bérleti bevétel, terület 2.	-
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év	2 352 000
Tervezhető kihasználtság, %	100%
Figyelembe vehető éves bevétel, Ft	2 352 000
Kiadások, Ft	
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 2%-a	47 040
Menedzselési költségek, a bevétel 2%-a	47 040
Felújítási költségalap, a bevétel 1%-a	23 520
Kalkulálható költségek összesen, Ft	117 600
Éves üzemi eredmény, Ft	2 234 400
Tőkésítési ráta	8%
Tőkésített érték, Ft	27 930 000
Befektetési kiadások	0
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft	27 930 000
Hozadéki érték kerekítve, Ft	27 900 000

VÉGSŐ ÉRTÉKEK

Alkalmazott módszer	súly	érték, Ft
piaci összehasonlító módszerrel számított érték	100%	28 591 500
jövedelemalapú módszerrel számított érték	0%	27 900 000
Véleményezett jelenlegi piaci forgalmi érték, Ft		28 591 500

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

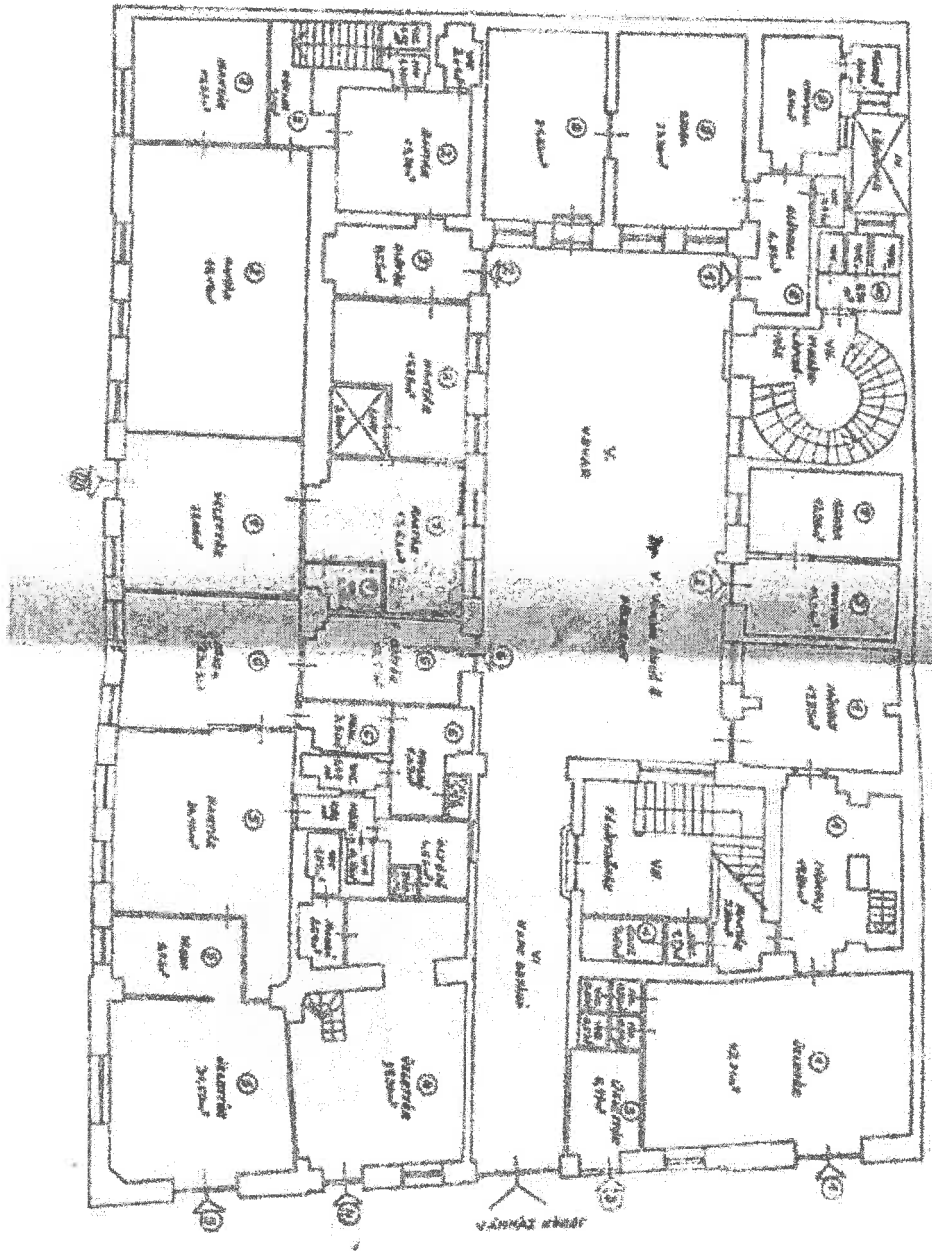
Jelen szakértői vélemény a megfelelő adat és információ mennyiségére való tekintettel, a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer alapján készült. Az ingatlan értékét a hozam alapú módszer alkalmazásával is vizsgáltam, azonban tekintettel arra, hogy a számítható szükséges adatok, 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 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





Döbrentei és Társa Szolgáltató Bt.

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

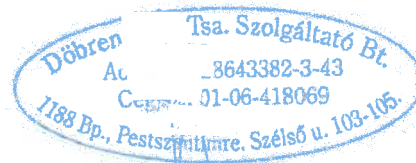
IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1052 Budapest, Sütő utca 2. félemelet - 24420/0/A/12 Hrsz.
Bérlő: Inez és Lea 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, Sütő utca 2. félemelet

HELYRAJZI SZÁM: 24420/A/12

ALAPTERÜLET: 772 m²

FUNKCIÓ: Oktatás

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZEREI ÉS ÉRTÉK-FELOSZTÁS

Alkalmazott módszer	súly	érték, Ft
piaci összehasonlító módszerrel számított érték	100%	494 899 000
jövedelemalapú módszerrel számított érték	0%	329 000 000
Véleményezett jelenlegi piaci forgalmi érték, Ft		494 899 000

MEGNEVEZÉS	TERÜLET	FAJLAGOS ÁR	PIACI ÉRTÉK
24420/0/A/12 pinceszint	14 m ² x	130.000 Ft / m ² =	1 820 000 Ft
24420/0/A/12 félemelet	758 m ² x	650.500 Ft / m ²	493 079 000 Ft
Összesen:			494 899 000 Ft

A vizsgált ingatlan jelenlegi piaci forgalmi értékét
494.899.000 Ft azaz **négy száz kilencvennégy millió nyolcszáz kilencvenkilencezer forint**ra véleményezem.

Budapest, 2019.11.20.

Az értékbecslés érvényessége: 180 nap

Mellékletek: tulajdoni lap, alaprajz, fényképek

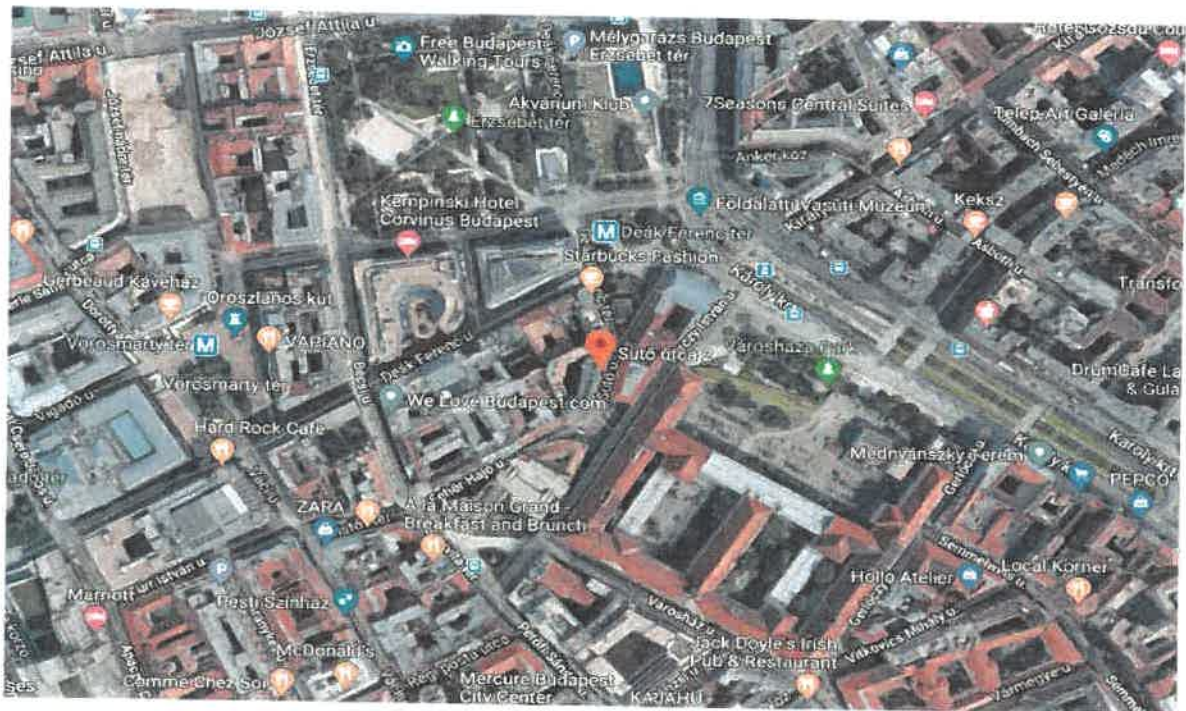


Országos Ingatlanforgalmi
Igazságügyi Szakértő

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:	Fehér hajó u. - Sütő 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:	Mérsékelt
Gyalogos forgalom:	Intenzív
Parkolási lehetőség:	Épület előtt, fizetős övezetben
Környezeti ártalmak:	Zaj és légszennyezettség



TELEK ÉS ÉPÜLET ADATAI

Földrészlet nagysága:	1691 m ²
Építés éve:	1905
Ingtalan funkció:	Lakóépület
Beépítettség:	Zártsorú
Beépítettség %:	79%
Szintek száma:	8
Albetétek száma (lakás):	61
Albetétek száma (nem lakás):	11
Üzlethelyiség az épületben:	Van, utcai
Közművesítettség:	Teljes
Műemléki védettség:	-
Régészeti védettség:	Védetté nyilvánított régészeti lelőhely
Alapozás:	Vélhetően vegyes szerkezetű sávalap
Falazat:	Tégla, hagyományos építési módban épült
Tetőszerkezet:	Nyeregtető
Tető héjazat:	Szürke pala
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:	Jó

HELYISÉG ADATAI

Alapterület (m2):	772	Szint:	Félemelet + Pinceszint
Hivatalos alapterület (m2):	781	Megnevezés:	Üzlethelyiség
Tulajdoni hányad:	115/1000	Jelenlegi funkció:	Oktatás

Épületen belüli elhelyezkedés:	Félemeleten
Megközelítés módja:	Gyalogosan és lifttel
Funkcionális kialakítás:	Kedvező kialakítású, nagy terek, átjárhatóság jellemzi.
Utcai kirakat és portál:	Nincs
Kilátás:	Utcai
Benapozás:	Világos
Környezeti zajhatás:	Mérsékelt
Galéria:	Nincs
Bejárati ajtó:	Fa szerkezetű
Belső ajtók:	Fa és fém szerkezetű beltéri ajtók
Nyílászárók állapota:	Közepes állapotú nyílászárók
Belső falak állapota:	Vegyes állapotú, részben festett, vakolt falazat
Padlózatburkolatok:	Laminált parketta
Közművesíttetés:	Teljes
Fűtés:	Gázkazán
Karbantartottság:	Részlegesen felújított / karbantartott
Műszaki állapot:	Az ingatlan műszaki állapot szempontjából két részre osztható. A felújítás az ingatlan cca. 1/3 részében teljeskörűnek tekinthető, ezen ingatlanrész hasznosítható állapotú, jelenleg oktatási funkciót lát el. A használaton kívüli, az ingatlan 2/3 részét kitevő további helyiségekben is megkezdődtek a felújítási munkálatok. Az ingatlan elkészültéhez az elektromos, fűtési, és vizes rendszerek, valamint padlózatok, burkolatok, nyílászárók, és falak tekintetében is további jelentős mértékű ráfordítás szükséges. Készültségi szintje cca. 70%-ra tehető.
Egyéb:	A helyiséghez egy elkerítetlen, 14 m ² alaptrületű pincerész is tartozik.

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

MEGNEVEZÉS	HASONLÍTÓ ADATOK				
	1	2	3	4	5
ELHELYEZKEDÉS	Lipótváros	Belváros	Belváros	Belváros	Belváros
FUNKCIÓ	Iroda	Iroda	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség
TERÜLET (m ²)	560	384	200	144	124
FAJLAGOS ÁR (Ft/m ²)	535 714	877 604	745 000	895 833	798 387
KORREKCIÓK MÉRTÉKE ÖSSZESEN	1,2	0,8	0,8	0,75	0,8
ÁTLAGSZÁMÍTÁSHOZ HASZNÁLT SÚLYOK	20%	20%	20%	20%	20%
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR (Ft/m ²)	642 857	702 083	596 000	671 875	638 710

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN		
TERÜLET (m ²)	758	14
FUNKCIÓ	Iroda	Raktár
ELHELYEZKEDÉS	Belváros	Belváros

HASZNOSÍTHATÓ TERÜLET 1. (Félemelet) Forint/m ²	650 305
FAJLAGOS ÁR KEREKÍTVÉ	650 500
HASZNOSÍTHATÓ TERÜLET 1. PIACI ÉRTÉKE (Földszint) (Forint)	493 079 000
HASZNOSÍTHATÓ TERÜLET 2. (Pincszinti raktár) Forint/m ²	130 061
FAJLAGOS ÁR KEREKÍTVÉ	130 000
HASZNOSÍTHATÓ TERÜLET 2. PIACI ÉRTÉKE (Félemelet) (Forint)	1 820 000
A VIZSGÁLT INGATLAN PIACI ÉRTÉKE KEREKÍTVÉ (Forint):	494 899 000

HOZAM ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

Megnevezés	Adatok, értékek
Bevételek, Ft	
Az értékelt ingatlan nagysága (bérbeadható terület)	758
A bérletileg hasznosítható terület 2.	14
A bérletileg hasznosítható terület 3.	-
Lehetséges bérleti bevétel (3000.-Ft/m ²)	2 274 000
A bérletileg hasznosítható terület 2. (2500Ft / m2)	35 000
Lehetséges bérleti bevétel, terület 3. -	-
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év	27 708 000
Tervezhető kihasználtság, %	100%
Figyelembe vehető éves bevétel, Ft	27 708 000
Kiadások, Ft	
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 2%-a	554 160
Menedzselési költségek, a bevétel 2%-a	554 160
Felújítási költségalap, a bevétel 1%-a	277 080
Kalkulálható költségek összesen, Ft	1 385 400
Éves üzemi eredmény, Ft	26 322 600
Tőkésítési ráta	8%
Tőkésített érték, Ft	329 032 500
Befektetési kiadások	0
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft	329 032 500
Hozadéki érték kerekítve, Ft	329 000 000

VÉGSŐ ÉRTÉKEK

Alkalmazott módszer	súly	érték, Ft
piaci összehasonlító módszerrel számított érték	100%	494 899 000
jövedelemalapú módszerrel számított érték	0%	329 000 000
Véleményezett jelenlegi piaci forgalmi érték, Ft		494 899 000

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 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:

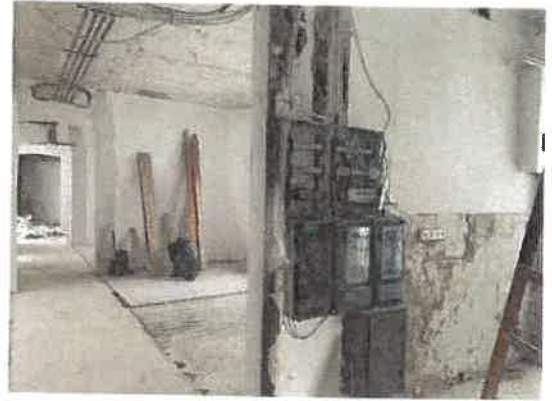
- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés
- a hozamszámításon alapuló értékelés
- a költségalapú értékelés

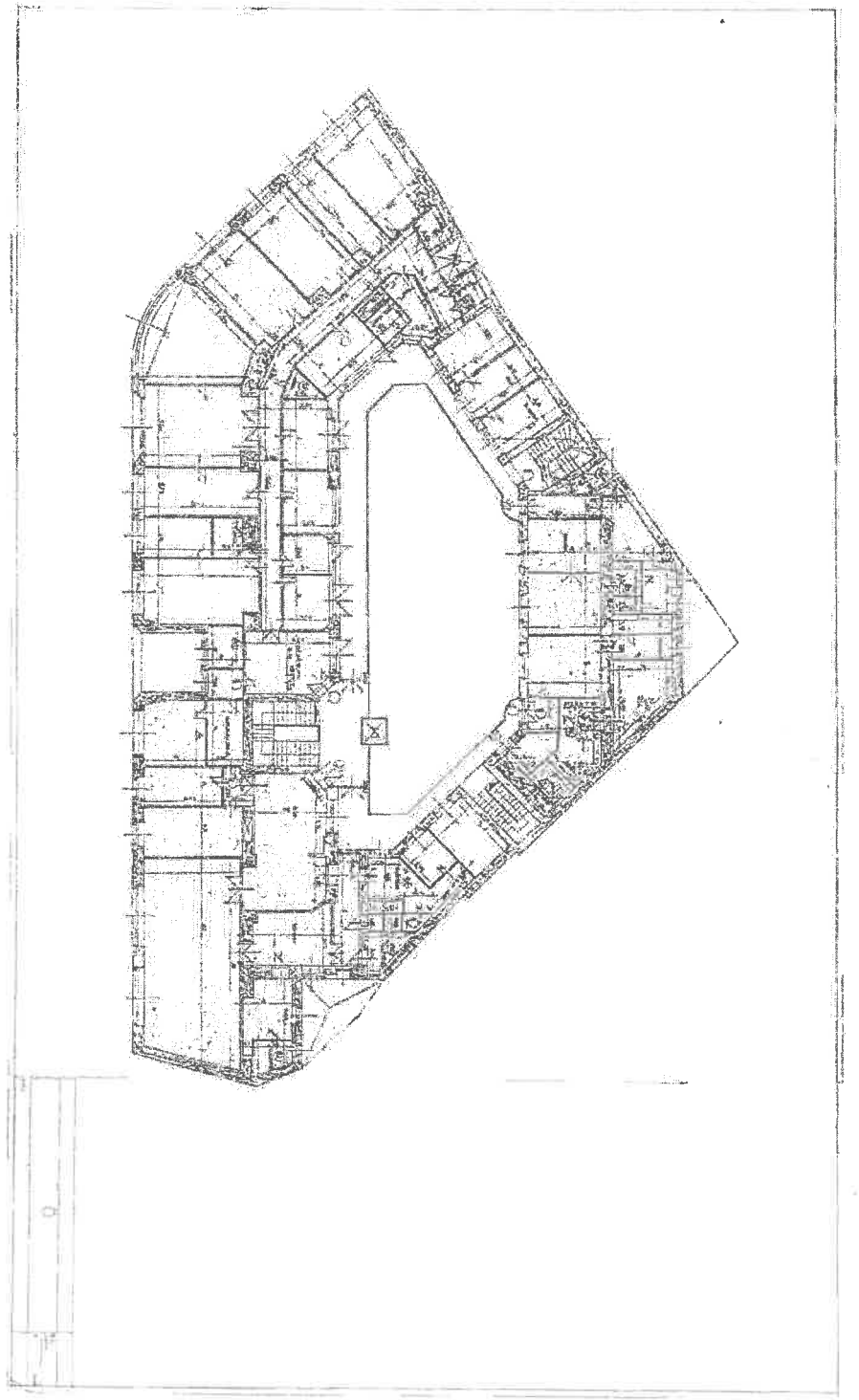
Jelen szakértői vélemény a megfelelő adat és információ mennyiségére való tekintettel, a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer alapján készült. Az ingatlan értékét a hozam alapú módszer alkalmazásával is vizsgáltam, azonban tekintettel arra, hogy a számítható szükséges adatok, 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 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 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. Besenyő tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 809004/351914/2019

2019. 10. 24

BUDAPEST V. KER.

Belterület: 24429/0/A/12 helyrajzi szám

1052 BUDAPEST V. KER. Sztó utca 2. Földvezérlés. új: 1/1 "földvezérlés alatt"
KÉRESE

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egysz./fé1	eszm. hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	----------------------------	--------------	-----------------

üzlethelyiség	781	0 0	115/1000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999388/1996/1996.06.21				

2. Bejegyző határozat: 1702/1986/06.01.09

Támaszhat

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okirathoz meghatározott tulajdoni részek.

KÉRESE

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 135517/1992/92.07.17

jogcími: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: BÉLVÁROS-LIFÓVÁROS BUDAPEST FŐVÁROS V. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

KÉRESE

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

Döbrentei és Társa Szolgáltató Bt.

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

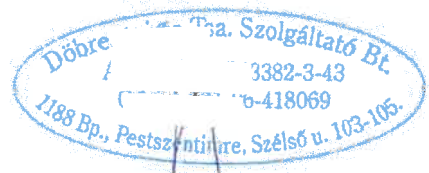
IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1052 Budapest, Semmelweis utca 5. földszint - 24249/0/A/5 Hrsz.
Bérlő: Akvaplan Consulting 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, Semmelweis utca 5. földszint

HELYRAJZI SZÁM: 24249/0/A/5

ALAPTERÜLET: 34 m²

FUNKCIÓ: iroda

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZEREI ÉS ÉRTÉK-FELOSZTÁS

Alkalmazott módszer	súly	érték, Ft
piaci összehasonlító módszerrel számított érték	100%	12 070 000
jövedelemalapú módszerrel számított érték	0%	9 700 000
Véleményezett jelenlegi piaci forgalmi érték, Ft		12 070 000

MEGNEVEZÉS	TERÜLET	FAJLAGOS ÁR	PIACI ÉRTÉK
24249/0/A/5 földszint	34 m ² x	355.000 Ft / m ² =	12 070 000 Ft
Összesen:			12 070 000 Ft

A vizsgált ingatlan jelenlegi piaci forgalmi értékét
12.070.000 Ft azaz **tizenkétfmillió-hetvenezer 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:	Kossuth Lajos utca - Gerlóczy 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:	502 m ²
Építés éve:	1900
Ingtalan funkció:	Lakóépület
Beépítettség:	Zártsorú
Beépítettség %:	84%
Szintek száma:	6
Albetétek száma (lakás):	16
Albetétek száma (nem lakás):	5
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
Tetőszerkezet:	Fa tetőszerkezet
Tető héjazat:	Égetett cserép
Utcai homlokzat:	Rossz állapotú, festett, vakolt homlokzat
Udvari homlokzat:	Rossz állapotú, festett, vakolt udvari homlokzat
Nyílászárók:	Egységes megjelenésű, fa szerkezetű nyílászárók.
Statikai hibák:	Nem tapasztalhatók
Gépészet állapota:	Összességében jó állapotú
Műszaki állapot értékelése:	Elhanyagolt

HELYISÉG ADATAI

Alapterület (m2):	34	Szint:	Földszint
Hivatalos alapterület (m2):	34	Megnevezés:	Raktár
Tulajdoni hányad:	229/10000	Jelenlegi funkció:	Üres

Épületen belüli elhelyezkedés:	Földszinten
Megközelítés módja:	Gyalogosan az épület belső udvara irányából
Funkcionális kialakítás:	Raktár
Utcai kirakat és portál:	Nincs
Kilátás:	Udvari
Benapozás:	Kedvezőtlen
Környezeti zajhatás:	Mérsékelt
Galéria:	Nincs
Bejárati ajtó:	Fa szerkezetű, üvegezett
Belső ajtók:	Fa szerkezetű beltéri ajtók
Nyílászárók állapota:	Rossz állapotú, elhasználódott nyílászárók, cserére szorulnak
Belső falak állapota:	Rossz állapotú, festett falak
Padlózatburkolatok:	Burkolatlan
Közművesítettség:	Teljes
Fűtés:	Nincs
Karbantartottság:	Karbantartás hiánya jellemzi
Műszaki állapot:	Mint műszakilag, mint esztétikailag teljeskörű felújítást igényel.

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	47
FAJLAGOS ÁR (Ft/m ²)	381 818	657 142	742 857	516 666	372 120
KORREKCIÓK MÉRTÉKE ÖSSZESEN	0,97	0,55	0,5	0,65	0,9
ÁTLAGSZÁMÍTÁSHOZ HASZNÁLT SÚLYOK	20%	20%	20%	20%	20%
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR (Ft/m ²)	370 363	361 428	371 429	335 833	334 908

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN	
TERÜLET (m ²)	34
FUNKCIÓ	Üzlethelyiség
ELHELYEZKEDÉS	Belváros

KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁRAK ÁTLAGA (Forint/ m ²):	354 792
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁRAK ÁTLAGA KEREKÍTVE (Forint/ m ²):	355 000
A VIZSGÁLT INGATLAN PIACI ÉRTÉKE (Forint):	12 070 000

HOZAM ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

Megnevezés	Adatok, értékek
Bevételek, Ft	
Az értékelt ingatlan nagysága (bérbeadható terület)	34
A bérletileg hasznosítható terület 2.	-
Lehetséges bérleti bevétel; 2000.-Ft/m ²	68 000
Lehetséges bérleti bevétel, terület 2.	-
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év	816 000
Tervezhető kihasználtság, %	100%
Figyelembe vehető éves bevétel, Ft	816 000
Kiadások, Ft	
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 2%-a	16 320
Menedzselési költségek, a bevétel 2%-a	16 320
Felújítási költségalap, a bevétel 1%-a	8 160
Kalkulálható költségek összesen, Ft	40 800
Éves üzemi eredmény, Ft	775 200
Tőkésítési ráta	8%
Tőkésített érték, Ft	9 690 000
Befektetési kiadások	0
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft	9 690 000
Hozadéki érték kerekítve, Ft	9 700 000

VÉGSŐ ÉRTÉKEK

Alkalmazott módszer	súly	érték, Ft
piaci összehasonlító módszerrel számított érték	100%	12 070 000
jövedelemalapú módszerrel számított érték	0%	9 700 000
Véleményezett jelenlegi piaci forgalmi érték, Ft		12 070 000

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 számítható 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 árának 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, telékadottságok, 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 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal KÖV Közlöny Kiadója
Budapest, Köv. Nemzetőr út 1290 Budapest, P.Á 101

Nem hiteles tulajdoni lap - Tájékoztató
Tárgyszám: udma 1000004/191273/2019
2019.06.05

KÖZAPRÓ V. KFT.

Raktársulat 04209/0/1/5 helyrajzi szám

1012 KÖZAPRÓ V. KFT. Székhelye utca 3. Építtető: "Felsővezérlés alart"

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma	szomszédos terület m ²	területi szám	területi szám
raktár	34	0	0	229/10000	00000000

2. bejegyzett határozat: 157010/1991/91.11.22

Tárgyszám:

Az önálló ingatlanhoz tartozó az előző utasítás megnevezésű ingatlan.

3. tulajdoni hányad: 1/1

Bejegyzett határozat, építési szám: 133117/1992/92.07.17

Ingatlan: 1991. évi XXXIX. tv. 1. §

Ingatlan: tulajdon

név: KÖZAPRÓ V. KFT. - 1107VÁROS KÖZAPRÓ V. KFT. Cím: 1012

száma: 1012 KÖZAPRÓ V. KFT. Székhely: 04209

1012 KÖZAPRÓ V. KFT. Székhely: 04209

1012 KÖZAPRÓ V. KFT. Székhely: 04209

1012 KÖZAPRÓ V. KFT. Székhely: 04209

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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

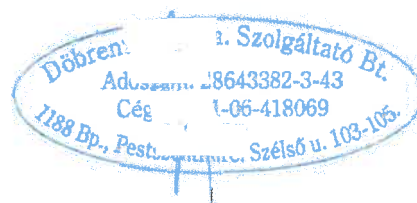
1051 Budapest, Sas utca 1. földszint. - 24533/0/A/11 Hrsz.

Bérlő: Gála Fodrász Szövetkezet

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, Sas utca 1. Földszint
HELYRAJZI SZÁM: 24533/0/A/11
ALAPTERÜLET: 141 m²
FUNKCIÓ: Iroda

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZEREI ÉS ÉRTÉK-FELOSZTÁS

Alkalmazott módszer	súly	érték, Ft
piaci összehasonlító módszerrel számított érték	100%	82 005 000
jövedelemalapú módszerrel számított érték	0%	78 200 000
Véleményezett jelenlegi piaci forgalmi érték, Ft		82 005 000

MEGNEVEZÉS	TERÜLET	FAJLAGOS ÁR	PIACI ÉRTÉK
24533/0/A/11 Földszint	63 m ² x	721.000 Ft / m ² =	45 423 000 Ft
24533/0/A/11 Félemelet	78 m ² x	469.000 Ft / m ² =	36 583 000 Ft
Végső érték:			82 005 000 Ft

A vizsgált ingatlan jelenlegi piaci forgalmi értékét
82.005.000 Ft azaz **nyolcvankétfélmillió-ötezer forint**ra véleményezem.

Budapest, 2019.11.20.

Az értékbecslés érvényessége: 180 nap

Mellékletek: tulajdoni lap, alaprajz, fényképek

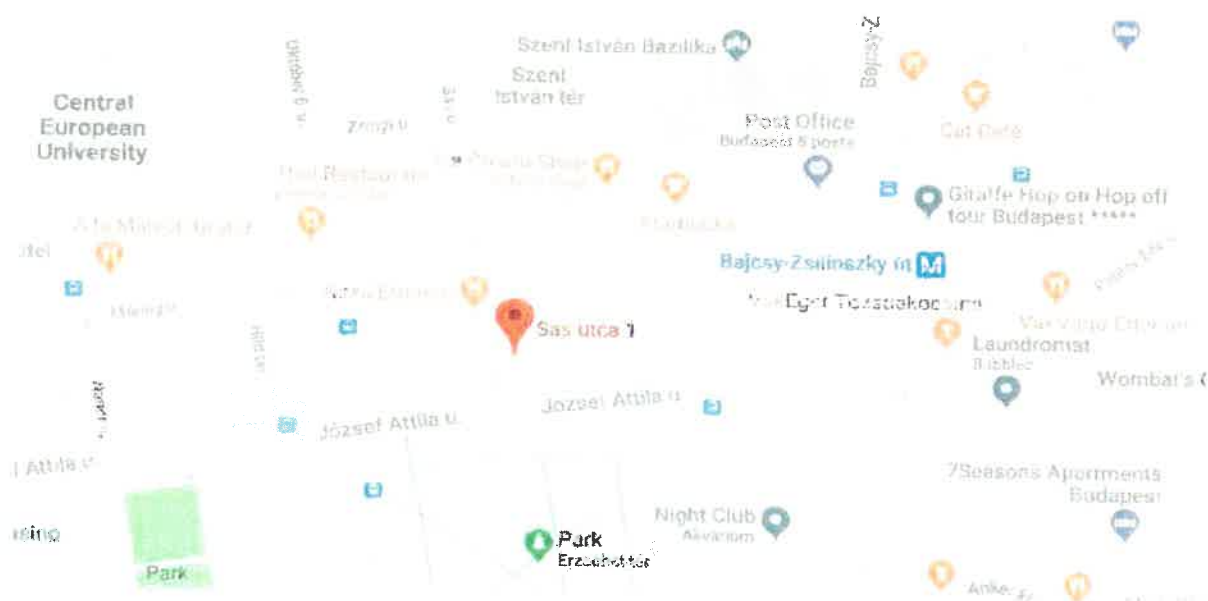


Országos Ingatlanforgalmi
Igazságügyi Szakértő

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:	Sas utca - József Attila utca sarkán elhelyezkedő épület
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

Fölldrészlet nagysága:	1000 m ²
Építés éve:	1894
Ingtalan funkció:	Lakóépület
Beépítettség:	Zárt sorú
Beépítettség %:	88%
Szintek száma:	7
Albetétek száma (lakás):	26
Albetétek száma (nem lakás):	27
Üzlethelyiség az épületben:	Van, utcai
Közművesítettség:	Teljes
Műemléki védettség:	Műemléki környezet
Régészeti védettség:	Nem ismert
Alapozás:	Vélhetően vegyes szerkezetű sávalap
Falazat:	Tégla, hagyományos építési módban épült
Tetőszerkezet:	Lapostető
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:	Jó

HELYISÉG ADATAI

Alapterület (m2):	141	Szint:	Földszint
Hivatalos alapterület (m2):	141	Megnevezés:	Egyéb helyiség
Össz. tulajdoni hányad:	312/10000	Jelenlegi funkció:	Üres

Épületen belüli elhelyezkedés:	Földszinten
Megközelítés módja:	Gyalogosan
Funkcionális kialakítás:	Üzlethelyiség
Utcai kirakat és portál:	Van
Kilátás:	Udvari és utcai
Benapozás:	Kedvező
Galéria:	Nincs
Bejárati ajtó:	Fa szerkezetű bejárati ajtó
Belső ajtók:	Fa szerkezetű belső ajtók
Ablakok:	Fa szerkezetű ablakok
Nyílászárók állapota:	Gyengébb állapotú nyílászárók
Belső falak állapota:	Gyengébb állapotú, festett, vakolt falfelületek
Padlózatburkolatok:	Cementlap
Közművesítettség:	Teljes
Fűtés:	Nincs
Karbantartottság:	Karbantartás hiánya jellemzi.
Műszaki állapot értékelése:	A vizsgált ingatlan összességében elavult állapotú, esztétikailag nem felel meg a mai kor igényeinek, illetőleg az ingatlan gépészete sem felel meg az elvárásoknak. A villamossági hálózat és kapcsolódó rendszereknél több helyen házilagos kivitelezést, falól kívül vezetett vezetéseket, vagy falból lógó vezetéseket látni. Felülvizsgálatra szorul.

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

MEGNEVEZÉS	HASONLÍTÓ ADATOK				
	1	2	3	4	5
ELHELYEZKEDÉS	Belváros	Belváros	Belváros	Belváros	Belváros
FUNKCIÓ	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség
TERÜLET (m ²)	70	130	62	70	100
FAJLAGOS ÁR (Ft/m ²)	985 714	760 769	903 000	928 571	1 000 000
KORREKCIÓK MÉRTÉKE ÖSSZESEN	0,8	0,85	0,75	0,8	0,75
ÁTLAGSZÁMÍTÁSHOZ HASZNÁLT SÚLYOK	20%	20%	20%	20%	20%
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR (Ft/m ²)	788 571	646 654	677 250	742 857	750 000

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN		
TERÜLET (m ²)	63	78
FUNKCIÓ	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség
ELHELYEZKEDÉS	Belváros	Belváros

		Kerekítve
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁRAK ÁTLAGA (Forint/ m ²):	721 066	721000
HASZNOSÍTHATÓ TERÜLET 1. FÖLDSZINT	45 427 158	
HASZNOSÍTHATÓ TERÜLET 1. GALÉRIA	468 693	469000
HASZNOSÍTHATÓ TERÜLET 2. GALÉRIA	36 558 046	
ÖSSZESEN:	81 985 204	
A VIZSGÁLT INGATLAN PIACI ÉRTÉKE KEREKÍTVE (Forint):	82 005 000	

HOZAM ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

Megnevezés	Adatok, értékek
Bevételek, Ft	
Az értékelt ingatlan nagysága (bérbeadható terület)	63
A bérletileg hasznosítható terület 2.	78
Lehetséges bérleti bevétel (Üzlet); 5000.-Ft/m ²	315 000
Lehetséges bérleti bevétel, terület 2.	234 000
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év	6 588 000
Tervezhető kihasználtság, %	100%
Figyelembe vehető éves bevétel, Ft	6 588 000
Kiadások, Ft	
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 2%-a	131 760
Menedzselési költségek, a bevétel 2%-a	131 760
Felújítási költségalap, a bevétel 1%-a	65 880
Kalkulálható költségek összesen, Ft	329 400
Éves üzemi eredmény, Ft	6 258 600
Tőkésítési ráta	8%
Tőkésített érték, Ft	78 232 500
Befektetési kiadások	0
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft	78 232 500
Hozadéki érték kerekítve, Ft	78 200 000

VÉGSŐ ÉRTÉKEK

Alkalmazott módszer	súly	érték, Ft
piaci összehasonlító módszerrel számított érték	100%	82 005 000
jövedelemalapú módszerrel számított érték	0%	78 200 000
Véleményezett jelenlegi piaci forgalmi érték, Ft		82 005 000

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 számításához

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 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 módoként, 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 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 érték növelő 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., Bozsykó tér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/128185/2019

2019.04.11

BUDAPEST V. KER.

Beltérület 24533/0/A/11 helyrajzi szám

1051 BUDAPEST V. KER. Sas utca 1. földszint. "felülvizsgálat alatt"
I.R.ÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/És1	aszmi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	--------------	-----------------

egyéb helyiség	141	0 0	312/10000	magán
----------------	-----	-----	-----------	-------

Bejegyző határozat: 998981/1996/1996.06.24

2. bejegyző határozat: 102830/1995/95.05.19

Társasház

Az önálló ingatlannalhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott költségek.

I.R.ÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 102830/1995/95.05.19

jogsn: eredeti érvénytel 102830/1995/95.05.19

jogsn: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS V. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

I.R.ÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

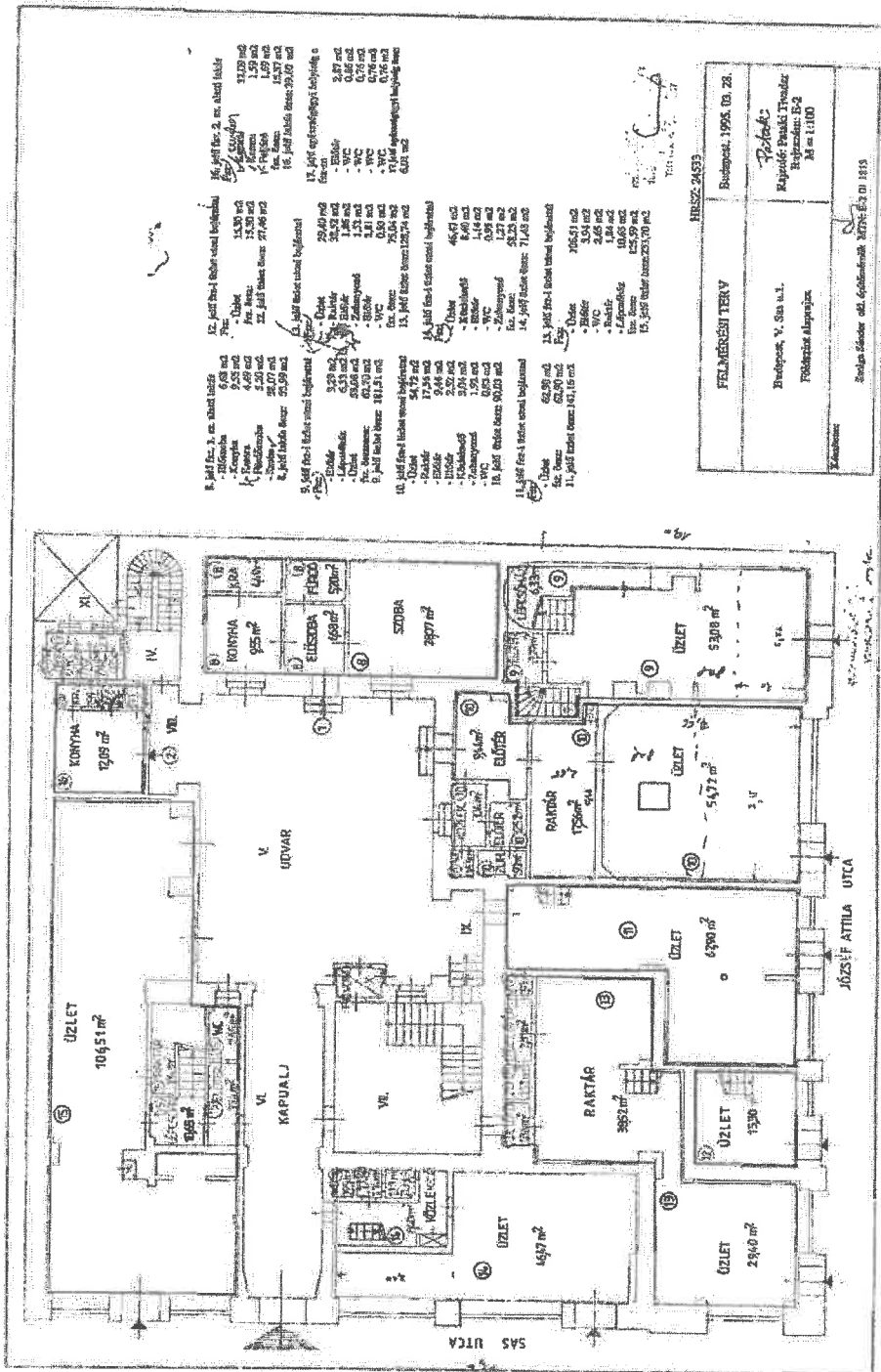
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



8. Jelf. I. sz. szobák listája
 - Iroda: 15,30 m²
 - Szoba: 15,30 m²
 - Konyha: 15,30 m²
 - WC: 1,50 m²
 - Fürdőszoba: 15,30 m²
 - Jelf. I. szobák össz. területe: 77,40 m²
9. Jelf. I. sz. szobák listája
 - Iroda: 15,30 m²
 - Szoba: 15,30 m²
 - Konyha: 15,30 m²
 - WC: 1,50 m²
 - Fürdőszoba: 15,30 m²
 - Jelf. I. szobák össz. területe: 77,40 m²
10. Jelf. I. sz. szobák listája
 - Iroda: 15,30 m²
 - Szoba: 15,30 m²
 - Konyha: 15,30 m²
 - WC: 1,50 m²
 - Fürdőszoba: 15,30 m²
 - Jelf. I. szobák össz. területe: 77,40 m²
11. Jelf. I. sz. szobák listája
 - Iroda: 15,30 m²
 - Szoba: 15,30 m²
 - Konyha: 15,30 m²
 - WC: 1,50 m²
 - Fürdőszoba: 15,30 m²
 - Jelf. I. szobák össz. területe: 77,40 m²
12. Jelf. I. sz. szobák listája
 - Iroda: 15,30 m²
 - Szoba: 15,30 m²
 - Konyha: 15,30 m²
 - WC: 1,50 m²
 - Fürdőszoba: 15,30 m²
 - Jelf. I. szobák össz. területe: 77,40 m²
13. Jelf. I. sz. szobák listája
 - Iroda: 15,30 m²
 - Szoba: 15,30 m²
 - Konyha: 15,30 m²
 - WC: 1,50 m²
 - Fürdőszoba: 15,30 m²
 - Jelf. I. szobák össz. területe: 77,40 m²
14. Jelf. I. sz. szobák listája
 - Iroda: 15,30 m²
 - Szoba: 15,30 m²
 - Konyha: 15,30 m²
 - WC: 1,50 m²
 - Fürdőszoba: 15,30 m²
 - Jelf. I. szobák össz. területe: 77,40 m²
15. Jelf. I. sz. szobák listája
 - Iroda: 15,30 m²
 - Szoba: 15,30 m²
 - Konyha: 15,30 m²
 - WC: 1,50 m²
 - Fürdőszoba: 15,30 m²
 - Jelf. I. szobák össz. területe: 77,40 m²
16. Jelf. I. sz. szobák listája
 - Iroda: 15,30 m²
 - Szoba: 15,30 m²
 - Konyha: 15,30 m²
 - WC: 1,50 m²
 - Fürdőszoba: 15,30 m²
 - Jelf. I. szobák össz. területe: 77,40 m²
17. Jelf. I. sz. szobák listája
 - Iroda: 15,30 m²
 - Szoba: 15,30 m²
 - Konyha: 15,30 m²
 - WC: 1,50 m²
 - Fürdőszoba: 15,30 m²
 - Jelf. I. szobák össz. területe: 77,40 m²
18. Jelf. I. sz. szobák listája
 - Iroda: 15,30 m²
 - Szoba: 15,30 m²
 - Konyha: 15,30 m²
 - WC: 1,50 m²
 - Fürdőszoba: 15,30 m²
 - Jelf. I. szobák össz. területe: 77,40 m²
19. Jelf. I. sz. szobák listája
 - Iroda: 15,30 m²
 - Szoba: 15,30 m²
 - Konyha: 15,30 m²
 - WC: 1,50 m²
 - Fürdőszoba: 15,30 m²
 - Jelf. I. szobák össz. területe: 77,40 m²
20. Jelf. I. sz. szobák listája
 - Iroda: 15,30 m²
 - Szoba: 15,30 m²
 - Konyha: 15,30 m²
 - WC: 1,50 m²
 - Fürdőszoba: 15,30 m²
 - Jelf. I. szobák össz. területe: 77,40 m²

HRSZ: 24539	
FELMÉRÉSI TERV	Budapest, 1998. 03. 28.
Budapest, V. öb. u.l.	<i>Pécs</i>
Földmérési Alaprajz	Kapcsoló-Panák-Trautler Borostyán utca 10 m t. l. 00
Szerkesztő: dr. Gótszék István	MEP-É-3/1879

Döbrentei és Társa Szolgáltató Bt.

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

IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1051 Budapest, Sas utca 1. földszint. - 24533/0/A/22,26,28 Hrsz.
Bérlő: DT. Invest 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, Sas utca 1. II. / III. emelet.
HELYRAJZI SZÁM: 24533/0/A/22,26,28
ALAPTERÜLET: Össz. 508 m²
FUNKCIÓ: Iroda

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZEREI ÉS ÉRTÉK-FELOSZTÁS

Alkalmazott módszer	súly	érték, Ft
piaci összehasonlító módszerrel számított érték	100%	349 099 000
jövedelemalapú módszerrel számított érték	0%	289 600 000
Véleményezett jelenlegi piaci forgalmi érték, Ft		349 099 000

MEGNEVEZÉS	TERÜLET	FAJLAGOS ÁR	PIACI ÉRTÉK
24533/0/A/22 II. emelet	58 m ² x	665.500 Ft / m ² =	38 599 000 Ft
24533/0/A/26 II. emelet	193 m ² x	690.000 Ft / m ² =	133 170 000 Ft
24533/0/A/28 III. emelet	257 m ² x	690.000 Ft / m ² =	177 330 000 Ft
Végső érték:			349 099 000 Ft

A vizsgált ingatlan jelenlegi piaci forgalmi értékét

349.099.000 Ft azaz **háromszáznegyvenkilencmillió-kilencvenkilencezer forint**ra
véleményezem.

Budapest, 2019.11.20.

Az értékbecslés érvényessége: 180 nap

Mellékletek: tulajdoni lap, alaprajz, fényképek

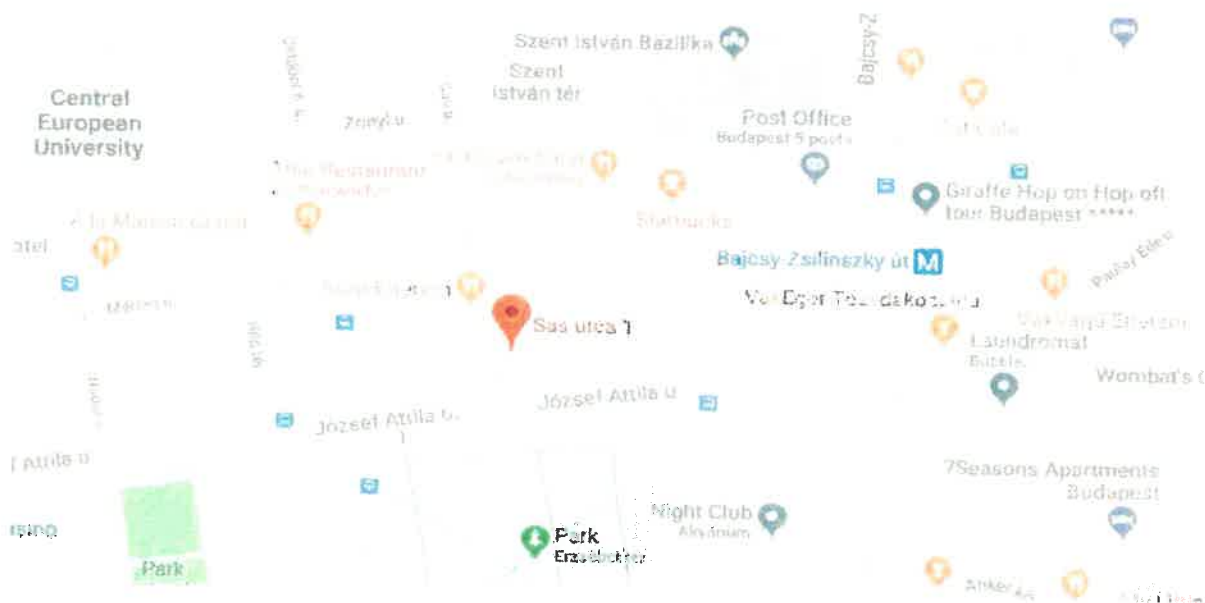


DÖBRENYAI GÁBOR
Országos Ingatlanforgalmi
Igazságügyi Szakértő

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:	Sas utca - József Attila utca sarkán elhelyezkedő épület
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:	Intenzív
Gyalogos forgalom:	Intenzív
Parkolási lehetőség:	Épület előtt, fizetős övezetben
Környezeti ártalmak:	Zaj és légszennyezettség



TELEK ÉS ÉPÜLET ADATAI

Földrészlet nagysága:	1000 m ²
Építés éve:	1894
Ingtatlan funkció:	Lakóépület
Beépítettség:	Zárt sorú
Beépítettség %:	88%
Szintek száma:	7
Albetétek száma (lakás):	26
Albetétek száma (nem lakás):	27
Üzlethelyiség az épületben:	Van, utcai
Közművesítettség:	Teljes
Műemléki védettség:	Műemléki környezet
Régészeti védettség:	Nem ismert
Alapozás:	Vélhetően vegyes szerkezetű sávalap
Falazat:	Tégla, hagyományos építési módban épült
Tetőszerkezet:	Lapostető
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:	Jó

HELYISÉG ADATAI

24533/0/A/22

Alapterület (m2):	58	Szint:	II. emelet
Hivatalos alapterület (m2):	58	Megnevezés:	Egyéb helyiség
Össz. tulajdoni hányad:	129/10000	Jelenlegi funkció:	Raktár

24533/0/A/26

Alapterület (m2):	193	Szint:	II. emelet
Hivatalos alapterület (m2):	58	Megnevezés:	Iroda
Össz. tulajdoni hányad:	428/10000	Jelenlegi funkció:	Iroda (üres)

24533/0/A/28

Alapterület (m2):	257	Szint:	III. emelet
Hivatalos alapterület (m2):	257	Megnevezés:	Iroda
Össz. tulajdoni hányad:	570/10000	Jelenlegi funkció:	Iroda (üres)

Megközelítés módja:	Gyalogosan vagy lifttel
Funkcionális kialakítás:	Irodai célnak megfelelő kialakítású ingatlanok. A /26,28 sz. alabetétek használaton kívül vannak, míg a 22 sz. albetétet irattárként használják.
Utcai kirakat és portál:	Nincs
Kilátás:	/ 26, 28 : Udvari és utcai / 22: udvari
Benapozás:	Átlagos
Galéria:	Nincs
Bejárati ajtó:	Fa szerkezetű üvegezett bejárati ajtók
Belső ajtók:	Fa szerkezetű belső ajtók
Ablakok:	Fa szerkezetű ablakok
Nyílászárók állapota:	Jó állapotú nyílászárók
Belső falak állapota:	Jó állapotú, festett, vakolt falfelületek
Padlózatburkolatok:	Laminált és csaphornyos parketta
Közművesítettség:	Teljes
Fűtés:	Gázkazán
Műszaki állapot értékelése:	Jó állapotú, műszaki és esztétika szempontból egységes ingatlanok. A kiépített gyengeáramú hálózat, mint telefon és internet korszerűsítést igényel, illetőleg a villamossági rendszer felülvizsgálata javasolt. A 28 sz. ingatlan egyes helyiségeiben beázás nyomai láthatóak.

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

MEGNEVEZÉS	HASONLÍTÓ ADATOK				
	1	2	3	4	5
ELHELYEZKEDÉS	Lipótváros	Belváros	Belváros	Belváros	Belváros
FUNKCIÓ	Iroda	Iroda	Iroda	Iroda	Iroda
TERÜLET (m ²)	209	450	144	532	227
FAJLAGOS ÁR (Ft/m ²)	856 590	915 377	895 833	676 691	682 819
KORREKCIÓK MÉRTÉKE ÖSSZESEN	0,8	0,8	0,75	1,05	0,95
ÁTLAGSZÁMÍTÁSHOZ HASZNÁLT SÚLYOK	20%	20%	20%	20%	20%
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR (Ft/m ²)	685 272	732 302	671 875	710 526	648 678

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN	
TERÜLET (m ²)	257
FUNKCIÓ	Iroda
ELHELYEZKEDÉS	Belváros

KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁRAK ÁTLAGA (Forint/ m ²):	689 731
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁRAK ÁTLAGA KEREKÍTVE (Forint/ m ²):	690 000
A VIZSGÁLT INGATLAN PIACI ÉRTÉKE (Forint):	177 330 000

MEGNEVEZÉS	HASONLÍTÓ ADATOK				
	1	2	3	4	5
ELHELYEZKEDÉS	Lipótváros	Belváros	Belváros	Belváros	Belváros
FUNKCIÓ	Iroda	Iroda	Iroda	Iroda	Iroda
TERÜLET (m ²)	209	450	144	532	227
FAJLAGOS ÁR (Ft/m ²)	856 590	915 377	895 833	676 691	682 819
KORREKCIÓK MÉRTÉKE ÖSSZESEN	0,8	0,8	0,75	1,05	0,95
ÁTLAGSZÁMÍTÁSHOZ HASZNÁLT SÚLYOK	20%	20%	20%	20%	20%
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR (Ft/m ²)	685 272	732 302	671 875	710 526	648 678

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN	
TERÜLET (m ²)	193
FUNKCIÓ	Iroda
ELHELYEZKEDÉS	Belváros

KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁRAK ÁTLAGA (Forint/ m2):	689 731
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁRAK ÁTLAGA KEREKÍTVE (Forint/ m2):	690 000
A VIZSGÁLT INGATLAN PIACI ÉRTÉKE (Forint):	133 170 000

MEGNEVEZÉS	HASONLÍTÓ ADATOK				
	1	2	3	4	5
ELHELYEZKEDÉS	Lipótváros	Belváros	Belváros	Belváros	Belváros
FUNKCIÓ	Iroda	Iroda	Iroda	Iroda	Iroda
TERÜLET (m2)	209	450	144	532	227
FAJLAGOS ÁR (Ft/m2)	856 590	915 377	895 833	676 691	682 819
KORREKCIÓK MÉRTEKE ÖSSZESEN	0,77	0,77	0,72	1,02	0,92
ÁTLAGSZÁMÍTÁSHOZ HASZNÁLT SÚLYOK	20%	20%	20%	20%	20%
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR (Ft/m2)	659 574	704 840	645 000	690 225	628 193

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN	
TERÜLET (m2)	58
FUNKCIÓ	Iroda
ELHELYEZKEDÉS	Belváros

KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁRAK ÁTLAGA (Forint/ m2):	665 566
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁRAK ÁTLAGA KEREKÍTVE (Forint/ m2):	665 500
A VIZSGÁLT INGATLAN PIACI ÉRTÉKE (Forint):	38 599 000

HOZAM ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

Megnevezés	Adatok, értékek
Bevételek, Ft	
Az értékelt ingatlan nagysága (bérbeadható terület)	508
A bérletileg hasznosítható terület 2.	-
Lehetséges bérleti bevétel (iroda); 4000.-Ft/m ²	2 032 000
Lehetséges bérleti bevétel, terület 2.	-
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év	24 384 000
Tervezhető kihasználtság, %	100%
Figyelembe vehető éves bevétel, Ft	24 384 000
Kiadások, Ft	
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 2%-a	487 680
Menedzselési költségek, a bevétel 2%-a	487 680
Felújítási költségalap, a bevétel 1%-a	243 840
Kalkulálható költségek összesen, Ft	1 219 200
Éves üzemi eredmény, Ft	23 164 800
Tőkésítési ráta	8%
Tőkésített érték, Ft	289 560 000
Befektetési kiadások	0
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft	289 560 000
Hozadéki érték kerekítve, Ft	289 600 000

VÉGSŐ ÉRTÉKEK

Alkalmazott módszer	súly	érték, Ft
piaci összehasonlító módszerrel számított érték	100%	82 005 000
jövedelemalapú módszerrel számított érték	0%	78 200 000
Véleményezett jelenlegi piaci forgalmi érték, Ft		82 005 000

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 számítás

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 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





Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mérendékek száma: 8000064359586/2019

2019. 10. 31

BUDAPEST V. KER.

Beltérület 24533/0/A/22 helyrajzi szám

1051 BUDAPEST V. KER. 3-as utca 1. 2. emelet. "Felülvizsgálat alatt"

H.É.É.SZ.

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Efél	eszméi hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	59	0 0	129/10000	magán
Bejegyző határozat: 999981/1996/1996.06.24				

2. bejegyző határozat: 102830/1995/95.05.19

Tárazsház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott jogviszonyok.

H.É.É.SZ.

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érzékelési idő: 102830/1995/95.05.19

jogcím: eredeti Felvételi 102830/1995/95.05.19

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS V. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

H.É.É.SZ.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Mégrendelés száma: 8000004/359589/2019
2019. 10. 31

BUDAPEST V. KER.

Beltérület 24533/0/A/26 helyrajzi szám

1051 BUDAPEST V. KER. Sas utca 1. 2. emelet "Földvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

negnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
iroda	193	0 0	1/1	magán

Bejegyző határozat: 999901/1996/1996.06.24

2. bejegyző határozat: 102830/1995/95.05.19

Tárasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott felüliségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, árkezesi idő: 102830/1995/95.05.19

jogcím: eredeti felvétel 102830/1995/95.05.19

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS V. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/359592/2019
2019. 10. 31

BUDAPEST V. KER.

Beltérület 24533/0/A/28 helyrajzi szám

1051 BUDAPEST V. KER. Sas utca 1. 3. emelet. "felülvizsgálat alatt"
RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Éél	eszméi hányad	tulajdoni forma
iroda	257	0 0	590/10000	magán

Bejegyző határozat: 899981/1996/1996.06.24

2. bejegyző határozat: 102830/1995/95.05.19

Városház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott területek.

RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 102830/1995/95.05.19

jogcím: eredeti felvétel 102830/1995/95.05.19

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS V. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

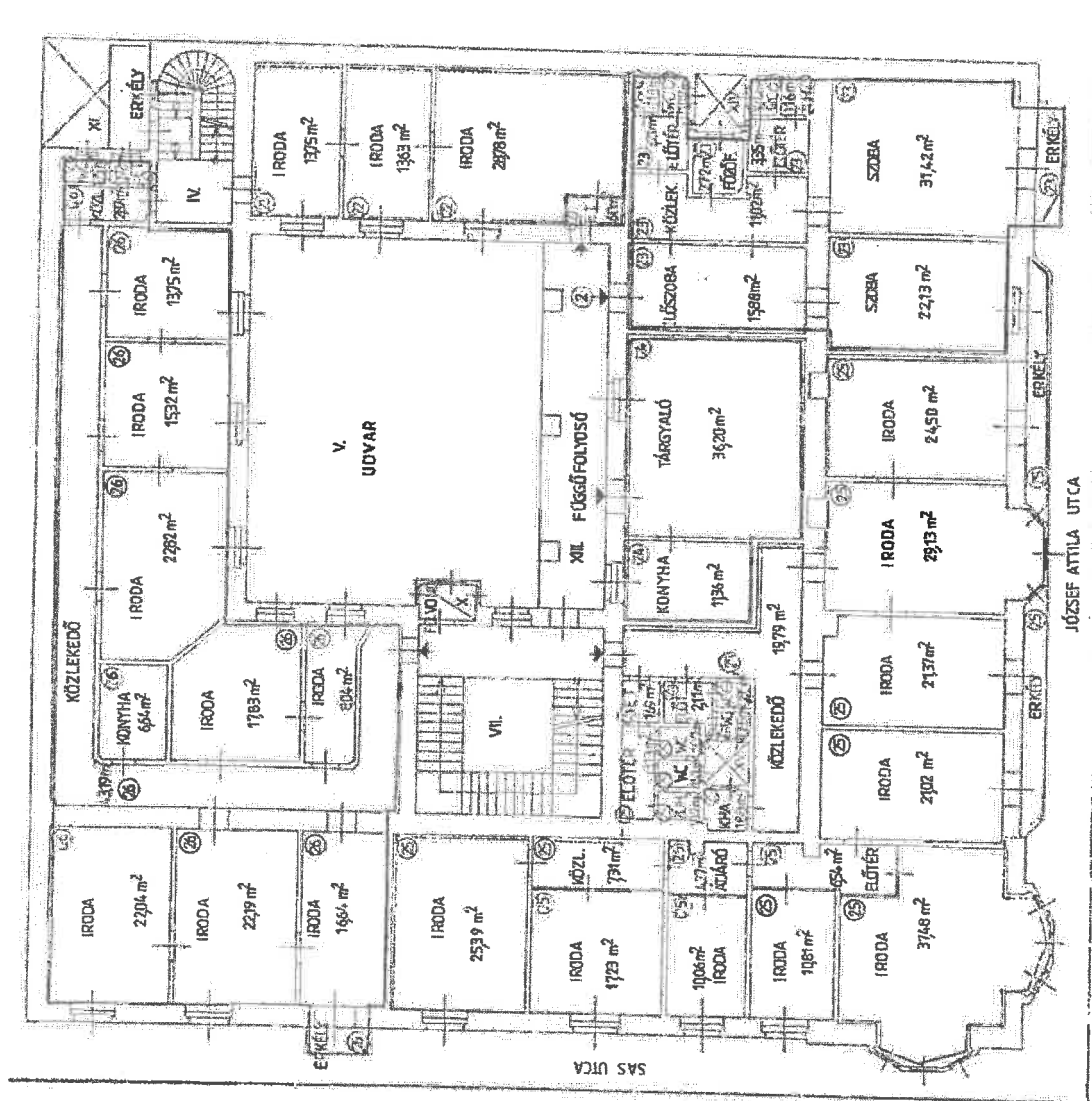
Nem hiteles tulajdoni lap

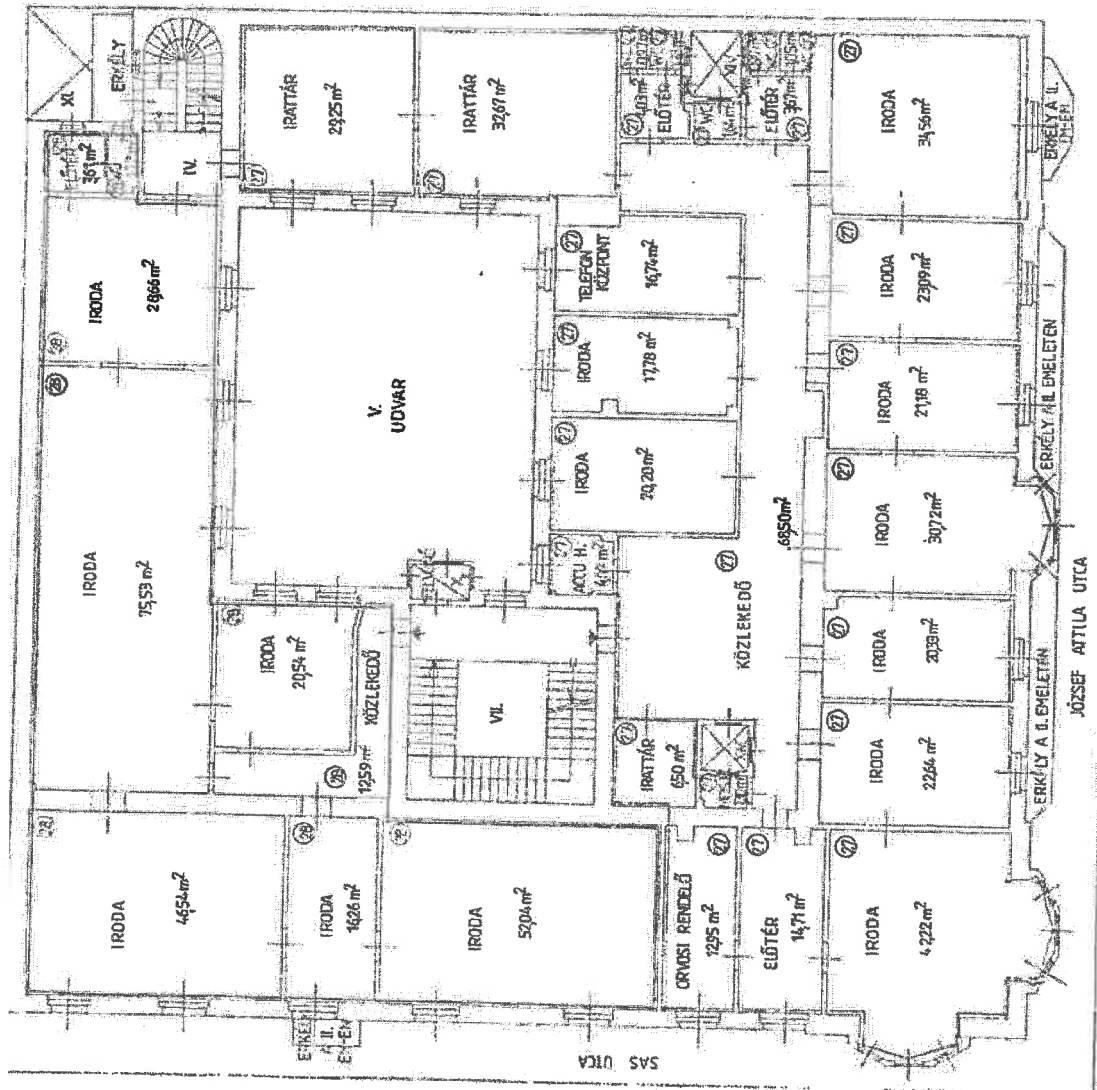
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





Döbrentei és Társa Szolgáltató Bt.

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

IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1052 Budapest, Régi posta u. 15. pinceszint - 24338/0/A/1 Hrsz.
Bérlő: Shoebox 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, Régi posta u. 15. pincszint
HELYRAJZI SZÁM: 24338/0/A/1 Hrsz.
ALAPTERÜLET: 193 m²
FUNKCIÓ: Raktár

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZEREI ÉS ÉRTÉK-FELOSZTÁS

Alkalmazott módszer	súly	érték, Ft
piaci összehasonlító módszerrel számított érték	100%	31 845 000
jövedelemalapú módszerrel számított érték	0%	27 500 000
Véleményezett jelenlegi piaci forgalmi érték, Ft		31 845 000

MEGNEVEZÉS	TERÜLET	FAJLAGOS ÁR	PIACI ÉRTÉK
24338/0/A/1 pincszint	193 m ² x	165.000 Ft / m ² =	31 845 000 Ft
Összesen:			31 845 000 Ft

A vizsgált ingatlan jelenlegi piaci forgalmi értékét
31.845.000 Ft azaz **harmincegy millió-nyolcszáznegyvenötezer 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:	Belváros
Elhelyezkedés:	Régi posta utca - Váci 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:	398 m ²
Építés éve:	1805
Ingtalan funkció:	Lakóépület
Beépítettség:	Zártosrú
Beépítettség %:	93%
Szintek száma:	5
Albetétek száma (lakás):	15
Albetétek száma (nem lakás):	6
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
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

Alapterület (m2):	193	Szint:	Pinceszint
Hivatalos alapterület (m2):	193	Megnevezés:	Raktár
Tulajdoni hányad:	376/10000	Jelenlegi funkció:	Raktározás

Épületen belüli elhelyezkedés:	Pinceszinten
Megközelítés módja:	Gyalogosan
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:	Ablaktalan helyiség
Belső falak állapota:	Gyengébb állapotú, kezeletlen téglafelület
Padlózatburkolatok:	Betonzott, burkolatlan
Közművesítettség:	Villany
Fűtés:	Nincs
Karbantartottság:	Részlegesen karbantartott.
Műszaki állapot:	Gyenge műszaki állapotú helyiség, jelenlegi állapotában csak korlátozottan hasznosítható raktározási célokra.

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

MEGNEVEZÉS	HASONLÍTÓ ADATOK				
	1	2	3	4	5
ELHELYEZKEDÉS	Lipótváros	Belváros	Belváros	Belváros	Belváros
FUNKCIÓ	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár	Üzlethelyiség
TERÜLET (m ²)	120	117	235	71	182
FAJLAGOS ÁR (Ft/m ²)	207 500	127 350	169 787	223 943	156 693
KORREKCIÓK MÉRTÉKE ÖSSZESEN	0,8	1,2	1	0,8	1
ÁTLAGSZÁMÍTÁSHOZ HASZNÁLT SÚLYOK	20%	20%	20%	20%	20%
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR (Ft/m ²)	166 000	152 820	169 787	179 154	156 693

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN	
TERÜLET (m ²)	193
FUNKCIÓ	Raktár
ELHELYEZKEDÉS	Lipótváros

KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁRAK ÁTLAGA (Forint/ m ²):	164 891
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁRAK ÁTLAGA KEREKÍTVÉ (Forint/ m ²):	165 000
A VIZSGÁLT INGATLAN PIACI ÉRTÉKE (Forint):	31 845 000

HOZAM ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

Megnevezés	Adatok, értékek
Bevételek, Ft	
Az értékelt ingatlan nagysága (bérbeadható terület)	193
A bérletileg hasznosítható terület 2.	-
Lehetséges bérleti bevétel (Raktár); 1000.-Ft/m ²	193 000
Lehetséges bérleti bevétel, terület 2.	-
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év	2 316 000
Tervezhető kihasználtság, %	100%
Figyelembe vehető éves bevétel, Ft	2 316 000
Kiadások, Ft	
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 2%-a	46 320
Menedzselési költségek, a bevétel 2%-a	46 320
Felújítási költségalap, a bevétel 1%-a	23 160
Kalkulálható költségek összesen, Ft	115 800
Éves üzemi eredmény, Ft	2 200 200
Tőkésítési ráta	8%
Tőkésített érték, Ft	27 502 500
Befektetési kiadások	0
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft	27 502 500
Hozadéki érték kerekítve, Ft	27 500 000

VÉGSŐ ÉRTÉKEK

Alkalmazott módszer	súly	érték, Ft
piaci összehasonlító módszerrel számított érték	100%	31 845 000
jövedelemalapú módszerrel számított érték	0%	27 500 000
Véleményezett jelenlegi piaci forgalmi érték, Ft		31 845 000

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, 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 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 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 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

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
Mégrendelés szám: 8000004/389061/2019
2019. 11. 26

BUDAPEST V. KER.

Beltérület 24338/0/A/1 helyrajzi szám

1052 BUDAPEST V. KER. Régi posta utca 15. pincszint. "felülvizsgálat alatt"

LEJÁRÓ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	ezszi hányad	tulajdoni form.
egyéb helyiség	193	0 0	1560/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	999995/1996/1996.05.21		törlesztő határozat:	2002/02.09.01
egyéb helyiség	193	0 0	1563/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	209680/1/2002/02.08.01		törlesztő határozat:	2002/02.10.17
egyéb helyiség	193	0 0	1567/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	272014/1/2002/02.10.17			

2. bejegyző határozat: 67859/1995/92.10.05

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 197855/1995/95.10.31

Műemlék

H. RÉSE

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, árkereseti idő: 67859/1995/92.10.05

jogcím: eredeti felvétel 67859/1995/92.10.05

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

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

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

H. RÉSE

NYILVÁNLAS BEJEGYZÉST

NYILVÁNLAS BÉLYEGZÉS
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

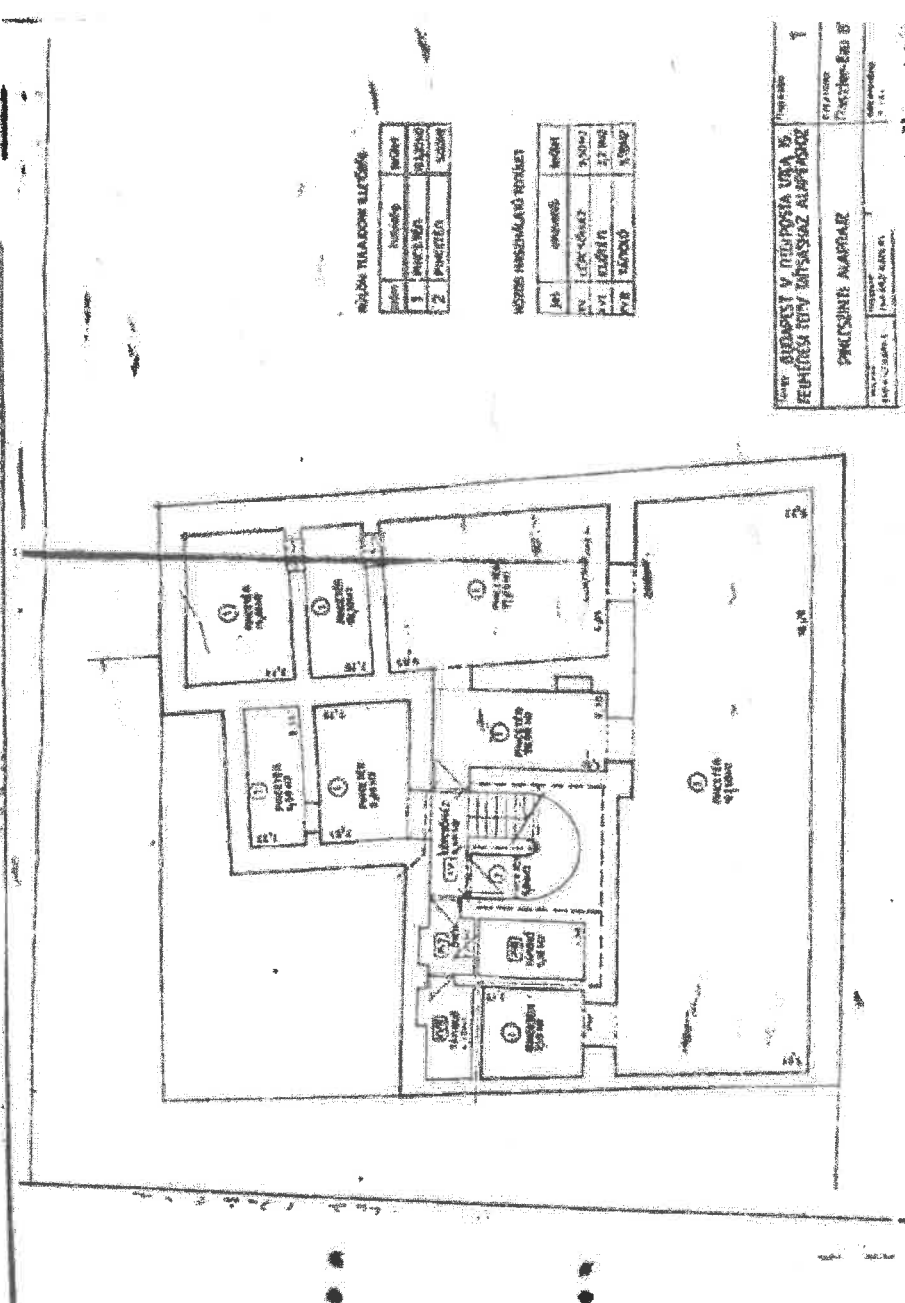
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BIZONYÍTÓ ERŐVEL NEM ÉRTELMEZIK



SZÁLLÓ TÁRSASÁG ELŐTERE

Szoba	terület	magasság	szigetelés
1	10,5 m ²	2,70 m	szigetelt
2	10,5 m ²	2,70 m	szigetelt

MEZŐS HÍRSZÁLLÓ TÁRSASÁG

Szoba	terület	magasság	szigetelés
1	10,5 m ²	2,70 m	szigetelt
2	10,5 m ²	2,70 m	szigetelt

Név: BUDAPÉST V. ÜZEMTARTÓ VÁLLALAT	Építési év: 1950
Felelős: DR. SZÉKELY FERENC	Építési hely: Budapest, Erzsébet téri
Projekt: ALAPTERV	Építési terv: 1
Építési hely: Budapest, Erzsébet téri	Építési terv: 1
Építési terv: 1	Építési terv: 1

Döbrencei és Társa Szolgáltató Bt.

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

IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1051 Budapest, Nádor utca 5. földszint - 24522/0/A/1 Hrsz.
Bérlő: Tigrisház 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, Nádor utca 5. Földszint
HELYRAJZI SZÁM: 24522/0/A/1
ALAPTERÜLET: 291 m²
FUNKCIÓ: Üzlethelyiség

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZEREI ÉS ÉRTÉK-FELOSZTÁS

Alkalmazott módszer	súly	érték, Ft
piaci összehasonlító módszerrel számított érték	100%	119 358 000
jövedelemalapú módszerrel számított érték	0%	96 700 000
Véleményezett jelenlegi piaci forgalmi érték, Ft		119 358 000

MEGNEVEZÉS	TERÜLET	FAJLAGOS ÁR	PIACI ÉRTÉK
24522/0/A/1 Földszint	155 m ² x	570.000 Ft / m ² =	88 350 000 Ft
24522/0/A/1 Pince	136 m ² x	228.000 Ft / m ² =	31 008 000 Ft
Kerekítve:			119 358 000 Ft

A vizsgált ingatlan jelenlegi piaci forgalmi értékét
119.358.000 Ft azaz **száztizenkilencmillió-háromszázötvennyolcezer forint**ra
véleményezem.

Budapest, 2019.11.20.
Az értékbecslés érvényessége: 180 nap
Mellékletek: tulajdoni lap, alaprajz, fényképek

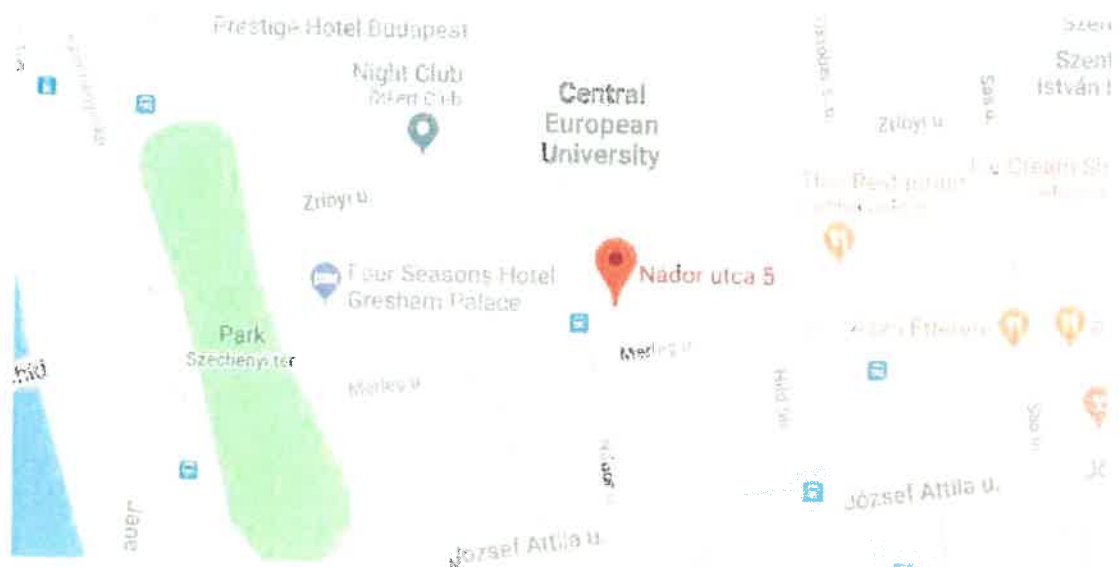


Országos Ingatlanforgalmi
Igazságügyi Szakértő

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:	Nádor utca - Mérleg 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:	1960 m ²
Építés éve:	1839
Ingtalan funkció:	Lakóépület
Beépítettség:	Zárt sorú
Beépítettség %:	N.a.
Szintek száma:	6
Albetétek száma (lakás):	38
Albetétek száma (nem lakás):	12
Üzlethelyiség az épületben:	Van, utcai
Közművesítettség:	Teljes
Műemléki védettség:	Műemlék
Régészeti védettség:	Nem ismert
Alapozás:	Vélhetően vegyes szerkezetű sávalap
Falazat:	Tégla, hagyományos építési módban épült
Tetőszerkezet:	Fa szerkezetű nyeregtető szürkepala héjalással
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:	Jó

HELYISÉG ADATAI

Alapterület (m ²):	291	Szint:	Földszint
Hivatalos alapterület (m ²):	294	Megnevezés:	Üzlethelyiség
Tulajdoni hányad:	660/10000	Jelenlegi funkció:	Üzlethelyiség

Épületen belüli elhelyezkedés:	Földszinten
Megközelítés módja:	Gyalogosan, utcáról
Funkcionális kialakítás:	Üzlethelyiség, korábban vélhetően vendéglátó egységet üzemeltettek az ingatlanban. A helyiség az épületen belüli elhelyezkedése okán sötét, természetes megvilágítást csak a bejárati üzlettér kap.
Utcai kirakat és portál:	Van
Kilátás:	Utcai
Benapozás:	Kedvezőtlen
Környezeti zajhatás:	Intenzív
Galéria:	Nincs
Bejárati ajtó:	Fa szerkezetű bejárati ajtó
Belső ajtók:	Fa szerkezetű belső ajtó
Ablakok:	Fa szerkezetű kirakati ablak
Nyílászárók állapota:	Jó, karbantartott állapotú nyílászárók
Belső falak állapota:	Rossz állapotú, festett, vakolt, ill. tapétázott falfelületek
Padlózatburkolatok:	Jó állapotú, cementlap padlózat
Közművesítettség:	Teljes
Fűtés:	Jelenleg nincs
Gépészeti rendszer állapota:	Jó állapotú gépészet
Karbantartottság:	Karbantartott
Műszaki állapot értékelése:	Az ingatlan műszaki állapota kedvezőtlen, a gépészeti rendszerek felülvizsgálata szükséges, illetőleg szinte teljeskörű esztétikai felújításra szorul.

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)	140	120	195	116	98
FAJLAGOS ÁR (Ft/m ²)	892 143	499 166	675 676	758 620	714 285
KORREKCIÓK MÉRTÉKE ÖSSZESEN	0,75	1	0,8	0,75	0,8
ÁTLAGSZÁMÍTÁSHOZ HASZNÁLT SÚLYOK	20%	20%	20%	20%	20%
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR (Ft/m ²)	669 107	499 166	540 541	568 965	571 428

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN	
TERÜLET (m ²)	155
FUNKCIÓ	Üzlethelyiség
ELHELYEZKEDÉS	Belváros

KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁRAK ÁTLAGA (Forint/ m ²):	569 841	Kerekítve 570000
FÖLDSZINTI TERÜLET PIACI ÉRTÉKE	88 350 000	
PINCE FAJLAGOS ÉRTÉKE (40%)	227 936	228000
PINCE PIACI ÉRTÉKE	31 008 000	
A VIZSGÁLT INGATLAN PIACI ÉRTÉKE (Forint):	119 358 000	

HOZAM ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

Megnevezés	Adatok, értékek
Bevételek, Ft	
Az értékelt ingatlan nagysága (bérbeadható terület)	155
A bérletileg hasznosítható terület 2.	136
Lehetséges bérleti bevétel (Üzlet); 3500.-Ft/m ²	542 500
Lehetséges bérleti bevétel, terület 2. (1000 Ft/m ²)	136 000
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év	8 142 000
Tervezhető kihasználtság, %	100%
Figyelembe vehető éves bevétel, Ft	8 142 000
Kiadások, Ft	
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 2%-a	162 840
Menedzselési költségek, a bevétel 2%-a	162 840
Felújítási költségalap, a bevétel 1%-a	81 420
Kalkulálható költségek összesen, Ft	407 100
Éves üzemi eredmény, Ft	7 734 900
Tőkésítési ráta	8%
Tőkésített érték, Ft	96 686 250
Befektetési kiadások	0
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft	96 686 250
Hozadéki érték kerekítve, Ft	96 700 000

VÉGSŐ ÉRTÉKEK

Alkalmazott módszer	súly	érték, Ft
piaci összehasonlító módszerrel számított érték	100%	119 358 000
jövedelemalapú módszerrel számított érték	0%	96 700 000
Véleményezett jelenlegi piaci forgalmi érték, Ft		119 358 000

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 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

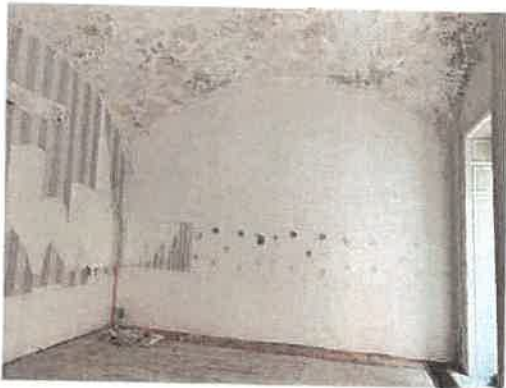
Jelen szakértői vélemény a megfelelő adat és információ mennyiségére való tekintettel, a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer alapján készült. Az ingatlan értékét a

hozam alapú módszer alkalmazásával is vizsgáltam, azonban tekintettel arra, hogy a számításhoz szükséges adatok, mint tényadatok nem, vagy csak korlátozottal 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 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



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/205451/2019

2019.06.17

BUDAPEST V. KER.

Beltérület 24522/0/A/1 helyrajzi szám

"címképréz alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszei hányad	tulajdoni felosztás
űrlap	294	0 0	650/10000	onkormányzat

Bejegyző határozat: 111900/1/2015/15.09.07

1. bejegyző határozat: 111900/1/2015/15.09.07

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

2. bejegyző határozat: 197955/1995/93.10.31

Hímelák

3. bejegyző határozat: 75345/1/2009/08.03.06

Nőemléki környezet

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényesítési idő: 111900/1/2015/15.09.07

jogcím: eredeti Felvétel

jogcím: tulajdonba adás 1991. évi XXXII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BELVÁROS-LIPOTVÁROSI BUDAPEST FŐVÁROS V. KERÜLETI ONKORMÁNYZAT

cím: 1051 BUDAPEST V. KERÜLET Erzsébet tér 4.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap