

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1074 Budapest, Hársfa utca 39. A. ép. pinceszint P10. szám alatti
33897/0/A/2 hrsz-ú,
raktár megnevezésű ingatlanról**



Budapest, 2024. július 19.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5
1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA	6
2. KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI	8
3. A TULAJDONI LAP ADATAI	8
4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI	9
5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE	9
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	9
5.2. A telek bemutatása	11
5.3. A felépítmény(ek) bemutatása	11
5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása	11
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	13
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	13
6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága	14
6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	14
6.4. Hozamszámításon alapuló értékelés	16
6.5. Végső forgalmi érték meghatározása	18
7. MEGJEGYZÉSEK	18
MELLÉKLETEK	19
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
alaprajz	
Társasház Alapító Okirat kivonata	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlanguzdlkodási Nonprofit Zrt. (székhely: 1072 Budapest, Damjanich utca 12., képviseletében eljár: Dr. Halmai Gyula vezérigazgató, cégjegyzékszám: 01-10-043258)

2. Megbízott

PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. (székhely: 1023 Budapest, Orgona utca 8.; Tel.:06 (20) 986-5411; adószám: 14771408-2-41), és **FORSZ Vagyonértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft.** (székhely: 1027 Budapest, Szász Károly utca 2-4.; adószám: 10668672-2-41)

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1074 Budapest VII. ker. Hársfa utca 39. A. ép. pinceszint P10.		
Ingatlan címe természetben:	1074 Budapest VII. ker. Hársfa utca 39. A. ép. pinceszint P10.		
Helyrajzi szám:	33897/0/A/2		
Megnevezése tul.lapon:	raktár		
természetben:	használaton kívüli pincszinti helyiség		
Területe (tul.lap):	31 m ²	eszmei hányad	320/10000
Értékelt tul. hányad:	1/1		

4. Az értékbéclés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

5. Az értékbéclés módszere

Az értékelés a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) Európai Értékelési Szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak valamint a Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.1.) számú ajánlásának.

6. Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értékbéclés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbéclés eredménye nem szolgáltatatható ki.

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értékbéclés fordulónapja, érvényességi ideje

Jelen értékbéclés a keltezésről számított 6 hónapig, vagy az értékbéclés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A keltezés dátuma egyúttal az értékbéclés fordulónapja.

9. Az értékbecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését elvégeztük.

A vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítjuk, hogy a szakvéleményben foglaltaknak megfelelően:

az
**1074 Budapest VII. ker. Hársfa utca 39. A. ép. pinceszint P10. szám alatti,
33897/0/A/2 helyrajzi számú, raktár megnevezésű ingatlan becsült**

Forgalmi értéke kerekítve:

4 500 000,- Ft, azaz négymillió-ötszázezer Ft + 27% áfa

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. áfatörvény Tv. alapján a régi ingatlanok és nem beépíthető földterületek értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az *áfatörvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként áfa mentes körbe tartozik*. Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve áfa alanyiságot választott. Az ingatlanpiacon azonban az általános forgalmi adót csak akkor lehet érvényesíteni, ha a vevőnek módjában van visszaigényelni. Értékelő az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálta.

11. A szakvéleményt készítette:

Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értékbecslő, ig.szám: 007014
EUFIM minősített ingatlanértékelő
Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: BP 018187/2018

(Az értékelési bizonyítványban foglaltak csak az értékbecsléssel és mellékleteivel együtt érvényesek!)

Budapest, 2024. július 19.

Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

F O R S Z
Vagyonértékelő, Auditáló és
Tanácsadó Kft.

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket, ill. az értékelés fordulónapját követően a piaci gazdasági helyzetben bekövetkezett változások miatti értékváltozásért.
2. Az ingatlan tulajdoni lapját, a társasházi alapító okiratot, valamint az alaprajzot megkaptuk. *A szemle alkalmával, szűrőpróbaszerűen ellenőriztük az alaprajz alapján a helyiségek méreteit.* További információkat is Megbízótól kaptunk. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat hitelesnek fogadtuk el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
3. Az értékelő nem végzett az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása. Az értékelésben feltételeztük, hogy a szóban forgó ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk.
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. A szemle során környezetszennyezésre utaló nyomokat nem láttunk.
5. A megállapított forgalmi érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet.
6. Jelen szakvélemény 2 eredeti példányban készült. Az értékelők előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem megengedett.
7. A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeljük egyúttal kijelentjük, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeink, díjazásunk nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta. Munkánkat az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudásunk szerint, lelkiismeretesen végeztük. Értékelő az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtott végre.

Budapest, 2024. július 19.

Krisánszky Tímea
PROAC Kft.-FORSZ Kft.

1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Hazánkban csak az ingatlanértékelések szűk körére, a hitelbiztosítéki érték meghatározására van rendeleti szabályozás. Egyéb ingatlanértékelési célok esetén a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) Európai Értékelési Szabvány ajánlásai vehetők figyelembe.

Jelen szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a TEGoVA irányelveiben (jelenleg EVS) előírt módszertani elveknek és követelményeknek, ill. a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak is.

A Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.1.) számú ajánlása kötelező erővel nem rendelkező szabályozó eszköz, mely a nemzetközi előírásokkal összhangban kifejezi a hazai jogszabályok által támasztott követelményeket, az MNB jogalkalmazási gyakorlata alapján alkalmazni javasolt elveket, illetve módszereket, a piaci szabványokat és szokványokat. Az MNB ezen ajánlásának 2. sz. melléklete részletesen ismerteti az ingatlan piaci értékének meghatározására javasolt (piaci összehasonlításon, hozamszámításon és költségen alapuló) módszereket. Az ajánlás magyar nyelven hozzáférhető és hivatkozható szakmai szabálygyűjteményként érvényesül az ingatlan-értékbecslői gyakorlatban, így jelen szakvélemény készítése során is útmutatóul szolgált.

Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

Az EVS a „piaci értékre” a következő definíciót használja:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.”

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A módszer akkor alkalmazható, ha kellő számú adatból álló alaphalmazunk van, amelynek földrajzi elhelyezkedése és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során az ingatlanpiacon a közelmúltban eladott, vagy kínált ingatlanokat kell elemezni és összehasonlítani az értékelés tárgyát képező ingatlannal.

Az értékelt ingatlan forgalmi értékét tehát a közel azonos tulajdonságokkal rendelkező - kiválasztott - ingatlanok áraiból képzett korrigált fajlagos árakból képezzük, azok átlagolásával. Az összehasonlítás során a korrekciók alapja és mértéke a jogszabályban részletezett értékelemek szerint kerül kiválasztásra, mint pl. a vizsgált ingatlan fekvése, infrastruktúrája, beilleszkedése, egyedisége, közműkapcsolatai, közlekedési és üzleti adottságai stb.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, így ingatlanok esetében a bérbeadás útján megszerezhető jövedelem képezi a becslés alapját.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

4. A tőkésítési kamatláb, illetve diszkontráta meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségből való értéklevezetés.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási, vagy pótlási költségéből levonja a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadja a földterület - annak üres állapotát feltételezve - forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A piaci érték meghatározására ez a módszer csak korlátozottan alkalmas, ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat, mivel az elv nem a piac, hanem a műszaki tartalom felől közelít. A valós forgalmi értéket az ingatlanpiaci keresleti és kínálati viszonyok eltéríthetik a költségalapú értéktől, ezért szükség lehet piaci helyzet miatti módosításra is.

Az értékelési módszer kiválasztása

Az értékelés az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által javasolt módszerekkel, az EVS (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak elfogadásával készül. A 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet csak a jelzálog-hitelintézeti fedezetül felajánlott ingatlanok hitelbiztosítéki értékelésére nézve kötelező érvényű, így jelen forgalmi értékelés készítésekor csak az értékelés tartalmi összetételére, felépítésére vonatkozóan alkalmazzuk előírásait. Módszertani szempontból elsősorban az Európai Értékelési Szabvány útmutatásai szerint járunk el.

Az összehasonlító módszer alkalmazása minden olyan ingatlan értékelése során ajánlott, ahol elegendő számú, közel azonos tulajdonságú ingatlan adásvételéről megbízható adatok állnak rendelkezésre.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén, ill. a költségalapú módszert lakó- ill. épülő ingatlan esetében.

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A kapott eredmények a módszerek eltéréséből fakadóan különbözőek. Az eltérések okainak feltárása után az értékelés céljának megfelelően választható ki a végső forgalmi érték.

A PM rendelet szerint a hitelbiztosítéki érték megállapításnál alkalmazott különleges megkötés az, hogy az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

Az értékelés eredményét - lakóingatlan kivételével - minden esetben általános forgalmi adó nélkül kell megadni.

Alkalmazott módszerek, sajátosságok

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Az ingatlan állapota miatt a hozamszámításos értékelési módszert csak ellenőrző módszerként alkalmaztuk.

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2024.07.17.

Jelen voltak: PROAC Kft. részéről –Krisánszky Tímea ingatlanértékelő
EVIN Zrt. részéről – Balogh Máttyás

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (E-hiteles teljes másolat: 2024.07.05.)

- társasházi alapító okirata

- társasházi alapító okirat alaprajzi melléklete – pince alaprajza

A szemle alkalmával az ingatlant bejártuk, az alaprajzot ellenőriztük, a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

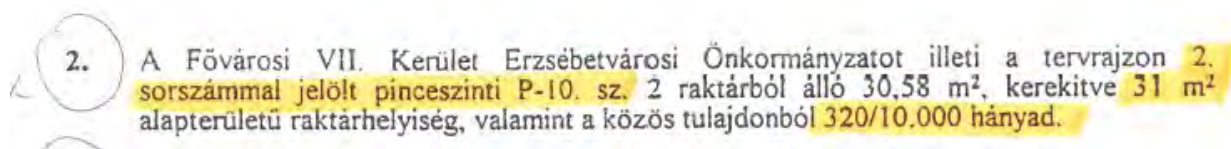
3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2024.07.05. (E-hiteles teljes másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1074 Budapest VII. ker. Hársfa utca 39. A. ép. pinceszint P10.		
(természetben:)	1074 Budapest VII. ker. Hársfa utca 39. A. ép. pinceszint P10.		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33897/0/A/2		
Megnevezése:	raktár		
Területe:	31 m ²	eszmei hányad: 320/10000	
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	I/1. Társasház I/2. Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel.		
Terhelések:	nincs		

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 33897/0/A/2 hrsz-ú, 31 m²-es raktár megnevezésű ingatlan természetben 2 helyiségből áll, jelenleg használaton kívüli helyiség.

A Társasház Alapító Okirat (1997.02.10-i) rendelkezésünkre áll, nem tartalmaz az értékelt helyiségekre vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.



4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének – Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló - 25/2018. (XII. 21.) számú rendelete szerint az ingatlan Ln-1/1 övezetbe tartozik:



Megjegyzés:

Tekintettel arra, hogy a szakvélemény tárgya társasházi albetét, az övezeti paraméterekkel nem foglalkozunk bővebben.

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete

Budapest VII. kerülete – Erzsébetváros - a pesti oldal középső részén helyezkedik el, Budapest legkisebb területű, egyúttal legnagyobb népsűrűségű kerülete.

A kerület beékelődik a Belváros és a külvárosok "harmadik" övezete közé. Nyugatról az V. kerület határolja, ÉNy-i határa a Király utca és annak folytatása, a Városligeti fasor - közös a VI. kerülettel. ÉK-en a Dózsa György út, illetve a XIV. kerülethez tartozó Városliget és az Istvánmezőhöz tartozó városrész alkotja, míg déli oldalát a Keleti pályaudvar, valamint a VIII. kerülettel közös Rákóczi út zárja le, DNY-ról pedig a Károly körút határolja. Városrészei: Erzsébetváros és Istvánmező (egy része).



Területe alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,09 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve – 49.323 fő (2023.jan.01.) – rangsorban a 16. helyen áll.

A VII. kerület tömbszerűen beépített nagyvárosias megjelenésű, rendkívül sűrűn lakott városrész, átlagosan 4-5-6 emeletes, 1900-1920 között épült egykori bérházakkal, ma túlnyomó részt társasházakkal beépített. Ingatlanforgalmi szempontból a kerületet két fő területre osztó Erzsébet körút, a Nagykörút szakasza. A kerület három részre osztható: Belső-Erzsébetváros a Kiskörút és Nagykörút között foglal helyet előregedő lakossággal, jelentős középületekkel, kiváló infrastruktúrával és közlekedéssel. A

Középső-Erzsébetváros a Nagykörút és Rottenbiller utca között terül el, a Külső-Erzsébetváros a Rottenbiller utca és Dózsa György utca közötti terület, melynek a Városliget vonzáskörzetébe tartozó területe Ligetvárosnak nevezett, melyet az István utca - Dózsa György út - Damjanich utca - Rottenbiller utca négyszög határol. Legnevezetesebb utcája a patinás Damjanich utca, amely a terület bevásárlóutcája is egyben. A Ligetváros elnevezés elsősorban az ingatlanirodáktól és az új lakóparki befektetőktől származik, jelezzék ennek a területnek a nagyban különböző adottságait a Külső-Erzsébetváros rosszabb hírű utcáihoz képest, pl. az ún. „Csikágó” elavult lakásállományával, kedvezőtlen tulajdonosi szerkezetével kifejezetten előnytelen helyzetűek.

A tömbszerű beépítés következtében új építkezések a kerületben csak elvétve fordulnak elő, jellemzőbbek a ráépítések / tetőtérbeépítések. A településrész jövőjét a tervezett tömb-rehabilitációk sorsa határozza meg.

Közlekedési hálózata fejlett, a tömegközlekedési eszközök a kerület bármely részéből 2 perc alatt elérhetők. A kerület tömegközlekedéssel legkönnyebben a Nagykörúton közlekedő 4-es és 6-os villamosjáratokkal, valamint a kerület szélén futó piros metróval érhető el. A kerület határán található a Keleti pályaudvar, melynek területe már a VIII. kerület része.

A kerületre az ipari tevékenység nem jellemző, a szabályozási tervek szerint túlnyomó részt lakó-intézményi besorolású.

A fővárosi kerületek sorában ingatlanpiaci szempontból átlagos megítélésű, jobb „hírű”, mint a szomszédos VIII. kerület, de kevésbé értékesek az ingatlanok, mint az V. kerületben, vagy a XIII. kerület Újlipótváros részében.

Az ingatlan elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan Középső-Erzsébetvárosban, a Hársfa utca 39. szám alatt lévő társasházban található, a Dob utca – Csengery utca – Wesselényi utca – Hársfa utca egy közbenső telkén, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan közepes forgalmú, egyirányú közlekedésű, szilárd burkolatú mellékúton jól megközelíthető személy- és tehergépjárművekkel, valamint trolival és BKV autóbusszokkal. A Blaha Lujza tértől 750 m gyalogtávra, míg az Oktogontól 700 m gyalogtávra helyezkedik el.

Az ingatlan környezetében általában többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak, találhatók, a földszinten üzletekkel/irodákkal, a felsőbb szinteken irodákkal/lakásokkal.

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék természetesen összközműves.

Parkolás a közút mentén lehetséges, ill. kiépített parkolóhelyeken, fizető-övezet, a terület zsúfoltsága miatt nehézkes.

5.2. A telek bemutatása

A társasház 970 m²-es, sík felületű közbenső telken épült, utcafronton álló, zárt sorú beépítésű ingatlan. A földszint + pinceszint + padlástér szintekre tagolt épületben a kapubejárat gyalogos - és gépkocsi bejutást egyaránt biztosít. A belső udvar alkalmas néhány autó parkolására. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház közbenső telken épült, zárt sorúan, keretes beépítéssel. A koraeklektikus lakóház 1870-ben Limburszky József tervei szerint épült földszintes épület, melyet 1872-ben Hild Károly, majd Schusbeck Pál jelentősen kibővített az udvar felé. Hagyományos építésű, magastetős, lépcsőház nélküli, "A" és "B" épületrészekre tagolódó társasház. Az albetétek a belső udvar felől közelíthetők meg.

A társasházban önálló albetétben összesen 14 db van, melyből 7 db lakás + 1 db üzlethelyiség + 6 db raktár van.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, cserépfedés
Lépcső:	a földszinten elhelyezkedő lakásokhoz vezető lépcsők: műkö lépcső, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	vakolt, színezett, több helyen hiányos vakolattal, lábazaton műkö díszítéssel
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtó szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, néhol már műanyag szerkezetűre cserélve a társasházi kapu: kétszárnyú fa szerkezetű, gyalogos – és gépjármű forgalomra egyaránt alkalmas átjárást biztosít
Padlóburkolat	a közös területeken általában beton
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	udvaron néhány autónak gépkocsibeállóhely biztosított

5.4. Az értékelte ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 33897/0/A/2 hrsz-ú, 31 m²-es raktár megnevezésű ingatlan, belső udvarról megközelíthető, használaton kívül álló ingatlan. A vizsgált ingatlan az „A” jelű épületben található az épület Hársfa utcai szárnyában.

A raktár 2 helyiségből áll, melyből a nagyobb helyiség a Hársfa utcára nyíló bevilágító ablakkal, illetve a kisebb helyiség a belső udvar felé nyíló ablakkal rendelkezik, így természetes fény is bejut.

A vizsgált ingatlan megközelíthető az épület belső udvaráról, közvetlen az épület kapualjától balra nyíló lépcsőn keresztül, mely a közös közlekedőbe vezet le, ahonnan nyílik a közös előtér. A közös előtérből közelíthető meg a vizsgált helyiség. A vezető lépcső keskeny, nyitott.

A helyiségek belmagassága átlagosan 3,14 m.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	Hársfa utcára nyíló bevilágító ablak, illetve a kisebb helyiség a belső udvar felé nyíló faszerkezetű, avult állapotú ablakok. Bejárati ajtó: egyszárnyú, faszerkezetű avult állapotú. Az ablakok és a bejárati ajtó vasráccsal ellátva.
Falak:	km tégl
Födém:	acélgerendás/téglabetétes poroszsüveg boltozat
Belső falfelületek	csiszolt festett.
Padlóburkolat	betonozott, illetve mozaiklap
Közműellátottság	víz, csatorna, villany
Közmű-mérők	1 db vízóra, 1 db villanyóra, 1 db gázóra lezárva
Fűtés:	nincs
Hidegvíz-ellátás	jelenleg 1 db mosdó kiépítve
Melegvíz-ellátás	nincs
Áram-ellátás	nincs kiépítve
Egyéb gépészet	nincs

Fizikai állapot:

A pincehelyiség gyenge állapotú, a falakon felszívódó nedvesség nyoma látszik.

Jelenleg víz- és villanyóra látható, a gázóra lezárva.

Össességében az ingatlan felújítandó állapotú, a fizikai állapot 65%-osnak tekinthető.

Az ingatlanban található a közműorák működőképességét, szabványosságát nem vizsgáltuk. Így létező közmű esetén sem bizonyos, hogy a szolgáltatók feltételek, szabványosítás nélkül szerződést kötnek új fogyasztóval.

Hasznosíthatóság / értéket befolyásoló tényezők:

Megközelítés:	belső udvarról nyíló, keskeny lépcsőn keresztül megközelíthető
Alaprajzi kialakítás	2 egymásból nyíló raktárhelyiség
Belmagasság	3,14 m, dongaboltozatos
Ablakok	Hársfa utcára nyíló bevilágító ablakkal, valamint a belső udvar felé nyíló ablakkal rendelkezik
Közmű	1 db vízórával és 1 db gázórával rendelkezik
Egyéb	pincszinti helyiség
Állapota	felújítandó állapotú
Hasznosíthatóság	raktár, tároló

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter. AR szerint	korr.	korr. alapter.
		m2	%	m2
pincszint P10	raktár	11,12		
	raktár	19,46		
		30,58	100%	31
TAO szerinti alapterület összesen:				31
AR szerinti alapterület:				31
tulajdoni lapon szereplő alapterület:				31

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

2024-es ingatlanpiaci trendek: mi várható az év második felében?

Ahogy belépünk 2024 második felébe, az ingatlanpiaci trendek folyamatosan alakulnak és változnak. Ebben a cikkben áttekintjük, mire számíthatunk az év hátralévő részében az ingatlanárak, az új építkezések, a hitelkamatok, valamint a befektetési lehetőségek tekintetében. Lássuk, hogyan befolyásolják ezek a tényezők a piaci környezetet és milyen stratégiák lehetnek nyerők ebben az időszakban.

Ingatlanárak alakulása különböző régiókban

Az ingatlanárak alakulása továbbra is nagyban függ a helyi piacok kereslet-kínálat viszonyától. Budapest és a nagyobb városok, mint Debrecen, Győr vagy Szeged, az erős kereslet miatt továbbra is magas árakkal számolhatnak. Ezeken a területeken az ingatlanok értéke várhatóan 5-7%-kal emelkedik az év második felében, főként a folyamatos urbanizáció és a munkahelyek koncentrációja miatt.

Ezzel szemben a vidéki régiókban, különösen a kevésbé fejlett területeken, az árnövekedés mérsékeltebb lesz, esetleg stagnálás is elképzelhető. Az ottani piacokat inkább a helyi gazdasági körülmények és demográfiai trendek befolyásolják, így ezekben a régiókban az ingatlanárak változása 1-3% közötti lehet.

Az új építkezések és az ingatlanpiaci kínálat változásai

Az új építkezések üteme is jelentős hatással van az ingatlanpiaci kínálatra. 2024 második felében várhatóan több új lakópark és társasház építése fejeződik be, különösen a fővárosban és annak vonzáskörzetében. Az építési kedv növekedése részben a kormányzati támogatásoknak és az enyhülő építőanyagáraknak köszönhető.

Az új építkezések azonban nem minden régióban egyenlően oszlanak el. A kisebb városokban és falvakban az új építkezések száma korlátozottabb, ami tovább növeli a meglévő ingatlanok értékét. A piaci kínálat így regionálisan eltérően alakul, ami különböző stratégiákat igényelhet az eladók és a vásárlók részéről.

Hitelkamatok és finanszírozási lehetőségek hatása az ingatlanpiacra

A hitelkamatok alakulása mindig is kulcsfontosságú tényező volt az ingatlanpiacon. 2024 második felében a kamatok várhatóan stabilizálódnak, miután az év első felében tapasztalt enyhe emelkedés véget ér. A jegybanki alapkamat stabilitása és az infláció csökkenése hozzájárulhat a kedvezőbb finanszírozási feltételekhez.

A finanszírozási lehetőségek szélesedése, beleértve az új lakáshiteleket és az államilag támogatott konstrukciókat, tovább növeli a vásárlók számát a piacon. Az alacsonyabb kamatok és a könnyebben elérhető hitelek ösztönözhetik az ingatlanvásárlást, különösen a fiatalok és a családok körében.

Befektetési lehetőségek és kockázatok az aktuális piaci környezetben

Az ingatlanbefektetések továbbra is vonzó lehetőséget kínálnak, különösen a bizonytalan gazdasági helyzetekben. Az ingatlanpiac stabilitása és a hosszú távú értéknövekedés miatt sok befektető továbbra is ebben látja a biztos hozamot. Azonban érdemes figyelembe venni a regionális különbségeket és az ingatlanpiaci ciklusokat.

A kockázatok közé tartozik az esetleges gazdasági lassulás, amely negatívan befolyásolhatja az ingatlanok iránti keresletet és az árak növekedési ütemét. Azon befektetők, akik hosszú távon gondolkodnak és diverzifikált portfólióval rendelkeznek, valószínűleg jobban tudják kezelni ezeket a kockázatokat.

Összegzés

A 2024-es év második felében az ingatlanpiaci trendek folyamatos figyelemmel kísérése elengedhetetlen azok számára, akik vásárlást vagy eladást terveznek. Az ingatlanárak régiók szerinti eltérései, az új építkezések üteme, a hitelkamatok alakulása, valamint a befektetési lehetőségek mind befolyásolják a piaci környezetet.

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

Az raktár megnevezésű ingatlan természetben jelenleg üres, pincszinten elhelyezkedő helyiség az 5.4. pontban ismertetettek alapján, alternatív hasznosíthatósága: raktár, tároló.

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, melynek során a vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható a kiigazított fajlagos alapérték. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként adódik.

A legjellemzőbb tulajdonságokat az ismertetések tartalmazzák. Az eladási ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült mérték. A pontos házszám közlése a személyiségg jogok védelme érdekében nem lehetséges.

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe: úgmint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak stb.

A 33897/0/A/2 hrsz-ú, raktár megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 31 m² alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével, 5 összehasonlító adat bevonásával.

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.	Összehas.4.	Összehas.5.
Cím	1074 Bp. Hársfa utca 39. A.ép. P10.	VI. ker. Terézváros	VII. ker. Középső-Erzsébetváros	VII. ker. Középső-Erzsébetváros	VII. ker. Belső-Erzsébetváros	VII. ker. Külső-Erzsébetváros
HRSZ	33897/0/A/2	Székely Bertalan u.	Csengery u.	Szövetség u.	Akácfa u.	Garay u.
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m ²)	31	25	87	91	57	25
Adásvétel / hird.ár (Ft)		6 500 000	19 900 000	16 900 000	5 333 000	4 800 000
Infó forrás		ingatlan.com/ 33966876	ingatlan.com/ 33785267	ingatlan.com/ 33329110	ingatlan.com/ 34244441	ingatlan.com/ 34232658
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	192 002	260 000	228 736	185 714	93 561	192 000
Az ingatlan megnevezése	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár	tároló
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900	~1990
Állapot	felújítandó	jó állapotú	felújítandó	felújítandó	felújítandó	jó állapotú
Szint	pinceszint	pinceszint	szuterén	pinceszint	pinceszint	pinceszint
Fűtési mód /extrák	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Utcai / udvari	udvari bejárat, utcai bevilágító	utcai bejárat (alacsony)	utcai bejárat	utcai bejárat	közös pincéből	belső lépcsőházból, lifttel
Ablakok/felülvilágító	bevilágító+ablak	bevilágító	ablakos	bevilágító	nincs	nincs
Közművek	vízóra, villanyóra van, gázóra lezárva	villany + szellőző kiépítve	villany kiépítve	nincs	villany kiépítve	villany kiépítve
adásvétel/kínálat időpontja		2024.07.hó	2024.07.hó	2024.07.hó	2024.07.hó	2024.07.hó
Infláció/kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	172 802	234 000	205 862	167 143	84 205	172 800
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		jobb -15%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	rosszabb 5%
Építési kor	~1900	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%
Fizikai állapot	felújítandó	jobb -15%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -15%
Felép. alapter.	31	hasonló 0%	nagyobb 5%	nagyobb 5%	nagyobb 5%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	pinceszint	hasonló 0%	jobb -10%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Utcai / udvari	udvari bejárat, utcai bevilágító	jobb -5%	jobb -10%	jobb -10%	hasonló 0%	hasonló 0%
Ablakok/bevilágító	bevilágító+ablak	rosszabb 5%	jobb -5%	rosszabb 5%	rosszabb 10%	rosszabb 10%
Közművek	vízóra, villanyóra van, gázóra lezárva	jobb -5%	hasonló 0%	rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%
Egyéb	megközelítés lift nélkül	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%
korrekciók összesen:		-35%	-20%	5%	10%	-15%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	146 359	152 100	164 690	175 500	92 626	146 880
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					146 359 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					31 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					4 537 129 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KERÉKÍTVE ÖSSZESEN:					4 500 000 Ft	

Megjegyzés: A korrekció mértéke az ingatlan elhelyezkedése, állapota, megközelíthetősége miatt egy esetben meghaladja a 30%-ot, de az 50%-ot nem éri el.

6.4. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel

Az ingatlan adottságai alapján a hozamalapú értéket a direkt tőkésítés módszerével határozzuk meg és a tulajdoni lap szerinti alapterületet vesszük alapul. Bérbeadás esetére egy bérlőt feltételeztünk a teljes ingatlanra vonatkozóan. A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerült kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó jövőbeni tisztá jövedelmek jelenértéke.

Üzletek, irodák, raktárak esetében az elérhető bérleti díjak képezik a bevétel becslésének alapját. Hozamszámításos értékelésnél a telek értékhányada beletartozik a hozadáki értékbe, hiszen a felépítményeket csak a hozzájuk tartozó földterülettel együttesen lehet bérbe adni. A hozamértéket kínálati adatok alapján számoltuk. Számításainknál feltételeztük, a jelenlegi trendek alapján, a bérlő fizeti az általa igénybevett mértékig a közüzemi költségeket (fűtés, világítás, víz, csatornadíj), építményadó, és a felújítási költségeket, míg a bérbeadó az ingatlanra vonatkozó működési költségeket. A kihasználatlanság becsülhető mértékét és a direkt tőkésítési ráta mértékét az ingatlan adottságainak megfelelően, az ingatlanértékelési gyakorlatban alkalmazott táblázatok adatai alapján határoztuk meg.

Jelen esetben az adott pincehelyiség használaton kívüli egyéb helyiség. A hozamértéket az ingatlanpiacon elérhető bérleti díjak alapján számoljuk.

FAJLAGOS BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS				
Összehasonlító szempont	Értékelendő	Összeas.1.	Összeas.2.	Összeas.3.
Cím	1074 Bp. Hársfa utca 39. A ép. P10.	V. ker., Budapest Lipótváros Szent István krt.	VII. ker., Budapest Külső-Erzsébetváros Dózsa György út	VI. ker., Budapest Terézváros
Kiinduló alapadatok				
Felép. red. ater. (m2)	31	50	70	84
Bérleti nettó díj (Ft/hó)		90 000	150 000	190 000
Infó forrás		ingatlan.com 33930402	ingatlan.com 33387095	ingatlan.com 34103324
Fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		1 800	2 143	2 262
Az ingatlan jellege	raktár	pincehelyiség	raktárhelyiség	raktárhelyiség
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése		udvari bejáratú, pinceszinti pincehelyiség, ablakok nélkül betonozott, villany és víz is bekötésre került, átlagos állapotú	udvari bejáratú, pinceszinti raktárhelyiség, átlagos állapotú	egy utcai bejárat+egy lépcsőházi bejárat pince helyiség, ablak nélkül száraz, felújítandó állapotú
Közművek	vízóra, villanyóra van, gázóra lezárva	villany, víz, csat.	villany	villany, víz, csat.
Kínálati ár / időpontja		2024.07.hó	2024.07.hó	2024.07.hó
Kínálat miatti korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)		1 620	1 929	2 036
Értékmódosító tényezők				
Felép. alapter.	31	hasonló 0%	nagyobb 5%	nagyobb 5%
Épületen belüli elhelyezkedés utcai/ udvari		hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%
Épületen belüli elhelyezkedés szint	pinceszint	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot		jobb -10%	jobb -10%	hasonló 0%
Közműellátottság	vízóra, villanyóra van, gázóra lezárva	jobb -10%	jobb -5%	jobb -10%
Funkció raktár/üzlet	raktár	rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód / melegvíz/ klíma		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Ablakok/felülvilágító/nincs ablak		nagyobb 10%	hasonló 0%	nagyobb 5%
Elhelyezkedés		jobb -15%	rosszabb 5%	jobb -15%
korrekciók összesen:		-20%	-5%	-25%
Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)	1 552	1 296	1 832	1 527
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:		1 552 Ft/m²/hó		

Az ingatlan hozamalapú értéke:**Direkt tőkésítés**

Ingatlan címe	1074 Bp. Hársfa utca 39. A.ép. P10.
Funkció tulajdoni lap szerint	pince
Jelenlegi használat	használaton kívüli pince
Fizikai állapot	felújítandó
Hasznos alapterület (m²)	31
Bérbeadható terület (m ²)	31
Redukált terület (m ²)	31
Bérbeadható terület (m²)	31
Bérleti díj (Ft/m ² /hó)	1 552
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	80
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	461 875
Realizálható bérleti bevétel (Ft/év)	461 875
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	2,0
Menedzsment díj (Ft/év)	9 238
Felújítási költségalap (%) *	1,0
Felújítási költségalap (Ft/év)	101 677
Építményadó (Ft/m ² /év)	0
Építményadó (Ft/év)	0
Összes kiadás (Ft/év)	110 914
Összes kiadás (Ft/év)	110 914
Tiszta jövedelem (Ft/év)	350 961
Tiszta jövedelem (Ft/év)	350 961
Tőkésítési ráta (%)	8,0
Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)	4 387 010
Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve	4 400 000

Kiegészítő adatok	
Pótlási költség (Ft)	10 167 690
**A kihasználatlansággal és behajtási veszteséggel csökkentett éves árbevétel %-ban	
* A felépítmény pótlási költsége %-ában	

6.5. Végző piaci érték megállapítása

Érték megállapítás módja	Megállapított nettó érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	4 500 000	100%	4 500 000 Ft
Hozamalapú módszer	4 400 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			4 500 000 Ft

Következtetések:

A kapott értékek a módszerek eltéréseiből adódóan kismértékben különböznek, de közel azonos nagyságrendet képviselnek.

A hozamszámítással meghatározott érték tükrözi legerősebben a befektetői elvárásokat, a bérleti díjak meghatározásán keresztül erősebben tükrözi az ingatlan használhatóságát.

A szakvélemény tárgya értékesítésre kínált pincszinten elhelyezkedő raktár. Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. A hozamszámítást jelen esetben ellenőrző módszerként alkalmaztuk. Ezért a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

<p style="text-align: center;">az 1074 Budapest VII. ker. Hársfa utca 39. A. ép. pincszint P10. szám alatti, 33897/0/A/2 helyrajzi számú, raktár megnevezésű ingatlan becsült</p> <p style="text-align: center;">Forgalmi értéke kerekítve:</p> <p style="text-align: center;">4 500 000,- Ft, azaz négymillió-ötszázezer Ft + 27% áfa</p>

7. MEGJEGYZÉSEK

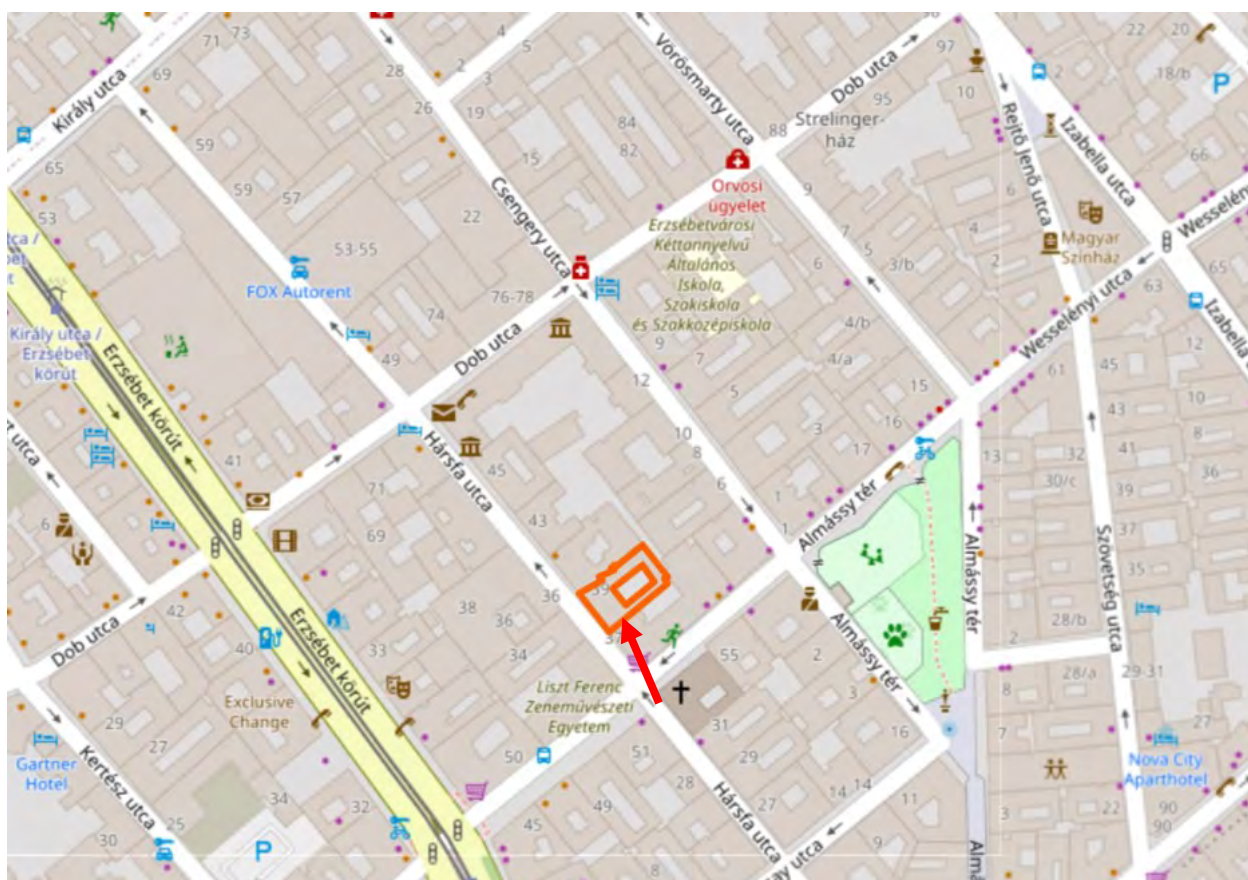
- Az értékbecsléshez 2024.07.05-i keltezésű tulajdoni lap (E-hiteles teljes másolat) állt rendelkezésünkre.
- Az ingatlan forgalomképes.
- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- A szemle során környezetszennyezésre utaló jeleket nem tapasztaltunk.
- Jelen értékbecslés a keltezést követő 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

2024. július 19.

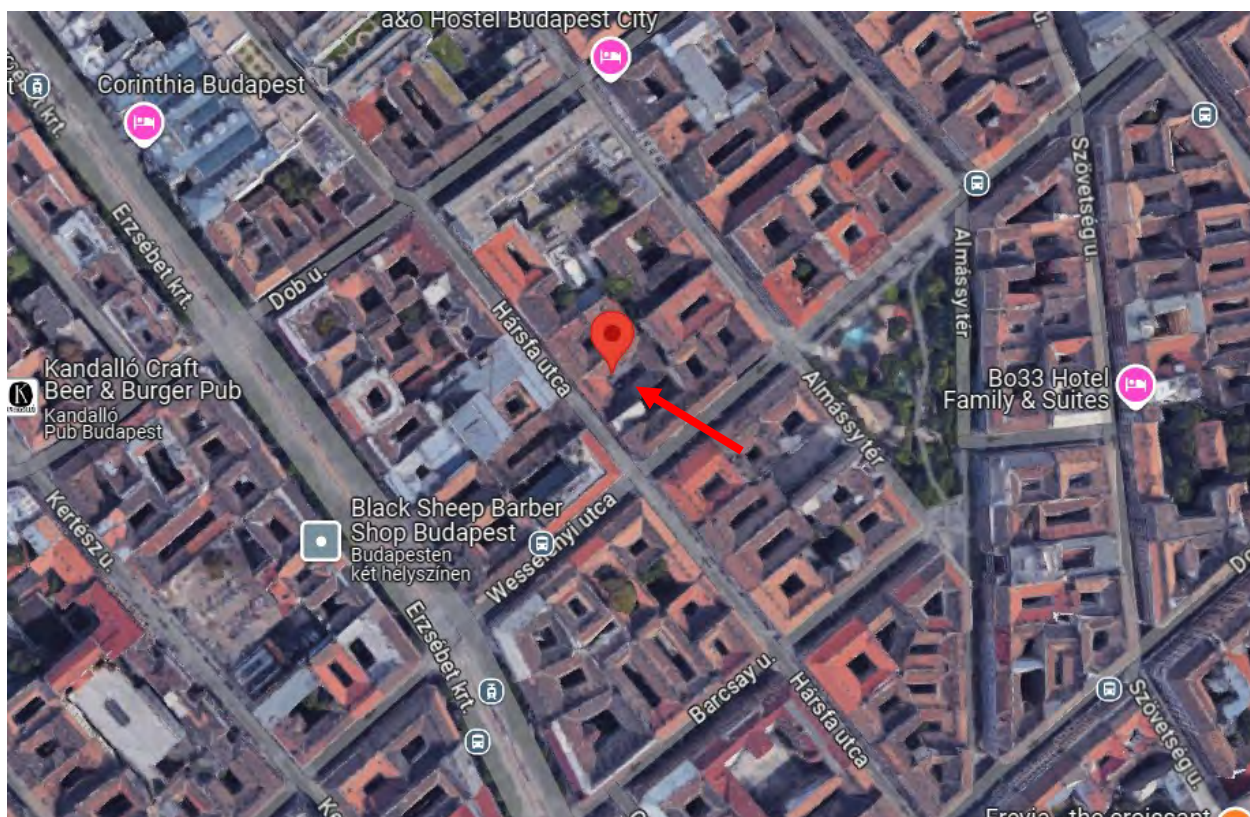
Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

F O R S Z
Vagyontértékelő, Auditáló és
Tanácsadó Kft.

Térképrészletek



Műhold-felvétel:

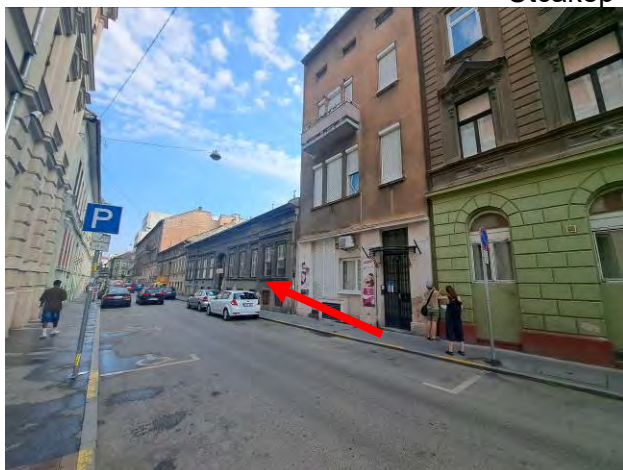


FOTÓMELLÉKLET

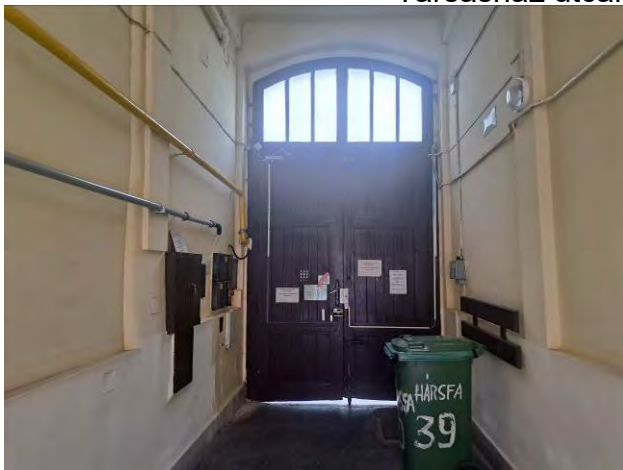
szemle időpontja.: 2024.07.17.



Utcakép - környezet



Társasház utcaképe - kapubejárat



Kapualj



Belső udvari homlokzatok "A" épület utca felé fotózva



Belső udvari homlokzat "A" épület

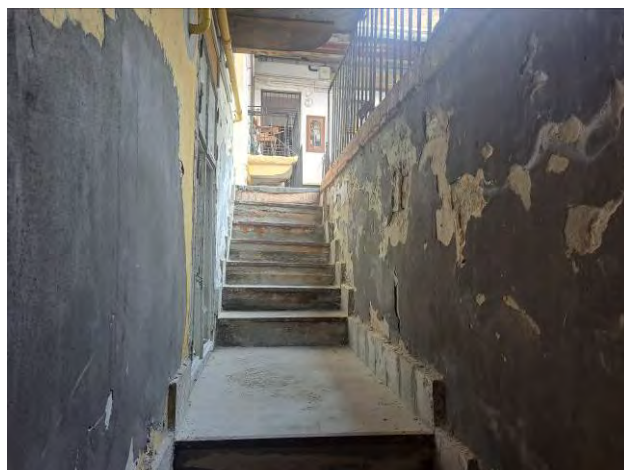
Belső udvari homlokzat "B" épület



„A” épület, lépcső lejárata a P.10. számú pincéhez



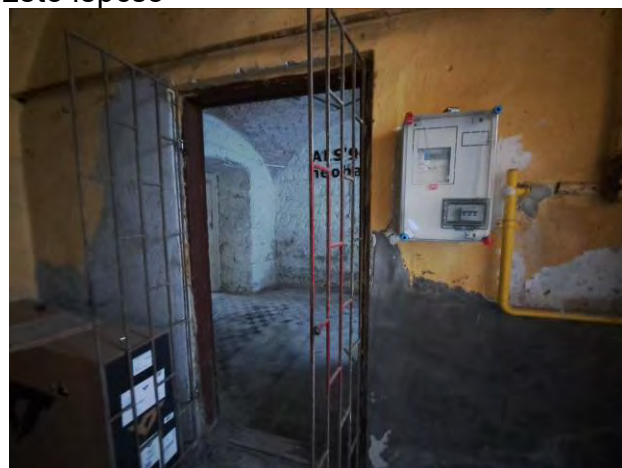
Pincéhez vezető lépcső



Pincéhez vezető lépcső



Előtér – közös tulajdonban lévő



P.10 raktár bejárata + villanyóra



Raktár - udvari felé néző



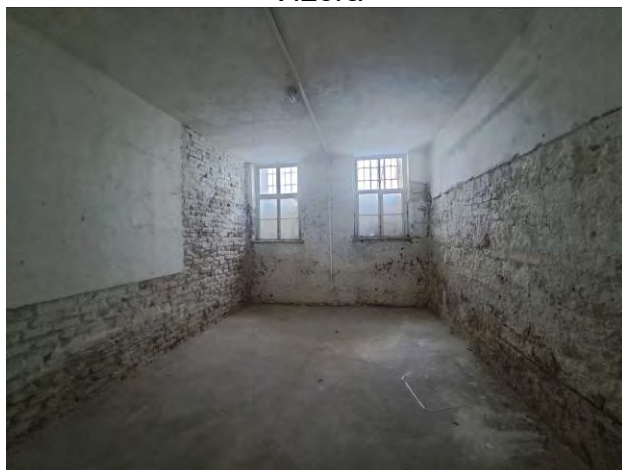
Raktár - udvar felé néző



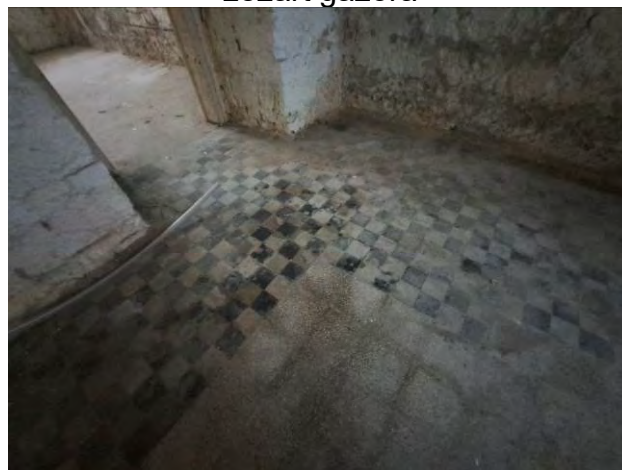
Vízóra



Lezárt gázóra



Raktár utca felé néző



Padló részlet

Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Saját

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám:8000004/188930/2024
2024.07.05

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 33897/0/A/2 helyrajzi szám

1074 BUDAPEST VII.KER. Hársfa utca 39. ép:A. pincszint. ajtó:P10.

IRÉS Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
raktár	31	0 0	320/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 94836/1/1997/1997.05.08				

1. bejegyző határozat: 94836/1/1997/97.05.23
Társasház

2. bejegyző határozat: 94836/1/1997/97.05.23
az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel.

II RÉS Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 94836/1/1997/97.05.23
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III RÉS Z

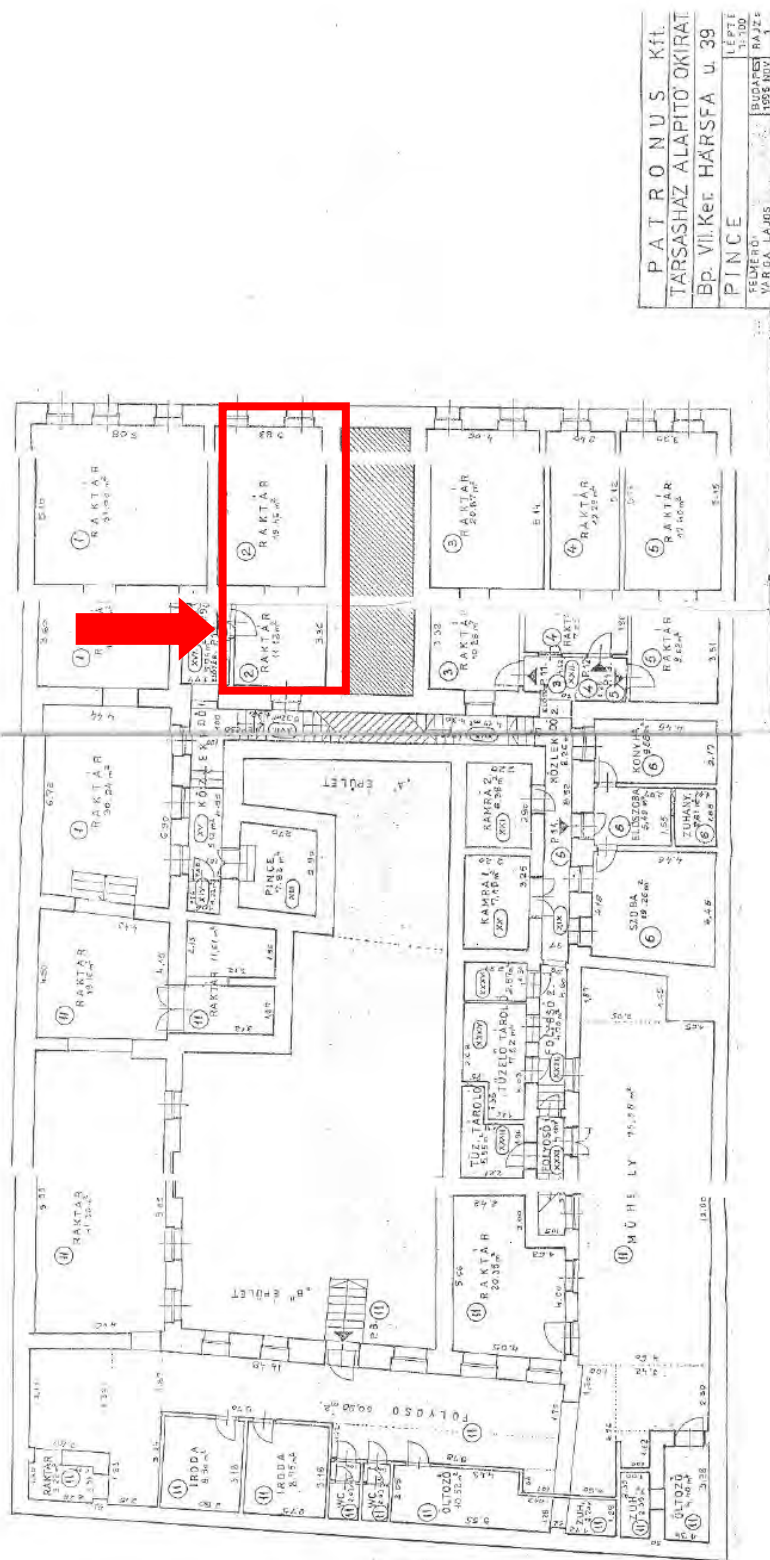
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

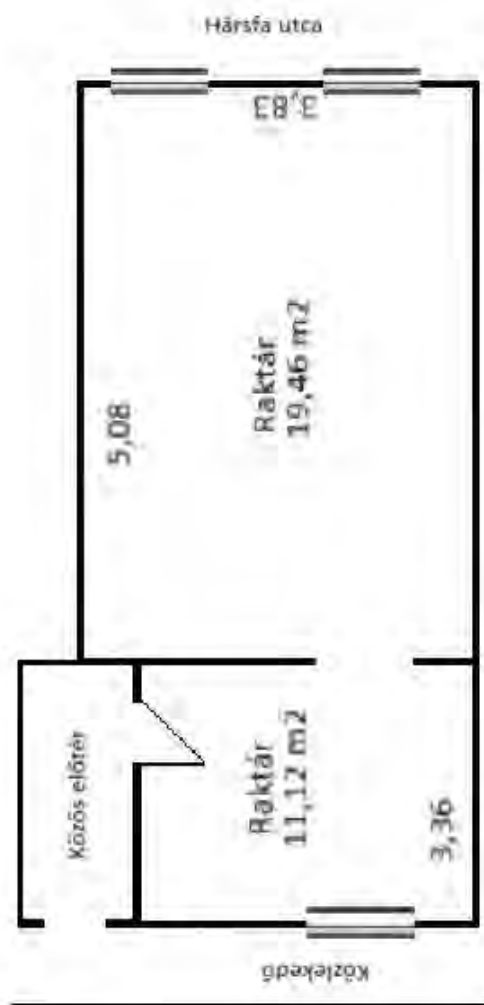
ALAPRAJZ TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT SZERINT

Hársfa 39
Pince



PATRONUS Kft.	LEPTÉ
TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT	1:100
Bp. VII. ker. HÁRSFA u. 39.	BUDAPEST
PINCE	1058 NOV.
SEDERŐ	RAJZ
VÁLDA	1058 NOV.

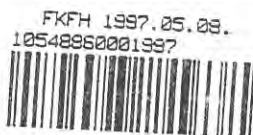
ALAPRAJZI VÁZLAT



TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések



A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat, mint a 33.897 hrsz. alatt felvett 1060 sz. tulajdoni lapon lévő, természetben a Bp. VII. ker. Hársfa u. 39. sz. alatti házingatlan tulajdonosa az 1993. évi LXXVIII. tv. és az 1977. évi 11. tvr. alapján az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírás szerint a fenti ingatlant

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész-, berendezések és felszerelések közös használatának jogával az 1993. évi LXXVIII. tv. alapján értékesítve a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkorai tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az Alapító Okiratban foglaltak szabályozzák.

II.

Közös tulajdon

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzokon feltüntetett és a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírásban körülírt telek, és a következő épületrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek 970 m².
- II. Tartó és határoló főfalak, légudvarokat határoló és a lakásokat elválasztó falak, valamint azok alapjai.
- III. A pince feletti boltozatokkal kialakított födémek burkolat nélkül, a zárófödém burkolattal, tapasztással, a folyosók szerkezete, burkolata és korlátja, az udvar burkolata.
- IV. A tetőzet szerkezete és héjalása.
- V. A tetőtéri és a tető feletti kémények.
- VI. Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.
- VII. Bádógós szerkezetek a tetőzeten, esőcsatornák, párkányok.

- VIII. Az utcai és udvari homlokzatok, lábazatok és a közös helyiségek vakolata, díszítései.
- IX. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei, berendezései.
- X. Gázbekötés, gázfővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig.
- XI. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékeig, a közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezései.
- XII. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, valamint a közös tulajdonú helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai.

"A" Épület

Pinceszint:

XIII.	Pince	7,83 m ²
XIV.	Tároló	1,22 m ²
XV.	Közlekedő 1.	5,12 m ²
XVI.	Előtér	5,74 m ²
XVII.	Lépcső	5,32 m ²
XVIII.	Lépcső	4,17 m ²
XIX.	Közlekedő 2.	8,26 m ²
XX.	Kamra 1.	7,15 m ²
XXI.	Kamra 2.	6,38 m ²
XXII.	Előtér	4,62 m ²
	Összesen:	55,81 m²

Földszint:

XXIII.	Kapubejárat	27,49 m ²
XXIV.	Folyosó	5,23 m ²
XXV.	Folyosó	4,94 m ²
XXVI.	Előtér	2,27 m ²
XXVII.	Tároló	6,14 m ²
	Összesen:	46,07 m²

Tetőtér:

XXVIII.	Padláslépcső	1,36 m ²
XXIX.	Tetőtér	348,21 m ²
	Összesen:	349,57 m²

"A" Épület összesen: 451,45 m²

XXX.	Közös udvar	292,92 m ²
------	-------------	-----------------------

"B" Épület**Pinceszint:**

XXXI.	Folyosó 1.	4,10 m ²
XXXII.	Folyosó 2.	4,70 m ²
XXXIII.	Tüzelőtároló	5,55 m ²
XXXIV.	Tüzelőtároló	7,62 m ²
XXXV.	Tüzelőtároló	2,87 m ²
	Összesen:	24,84 m²

Földszint:

XXXVI.	Folyosó 1.	5,94 m ²
XXXVII.	Folyosó 2.	5,38 m ²
XXXVIII.	Közös WC	5,06 m ²
XXXIX.	Padlástépcső	4,80 m ²
XL.	Légakna	4,79 m ²
	Összesen:	25,97 m²

Tetőtér:

XLI.	Légakna	5,68 m ²
XLII.	Padlástépcső	5,30 m ²
XLIII.	Tetőtér	218,61 m ²
	Összesen:	229,59 m²

"B" Épület összesen: **280,40 m²**

Mindösszesen: **1024,77 m²**

A fent felsorolt épületrészek stb. tekintetében a tulajdonjog a mindenkori tulajdonosokat illeti meg a külön tulajdonnál feltüntetett hányadrész arányában.

III.**Külön tulajdon**

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

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

"A" Épület

1. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 1. sorszámmal jelölt pinceszinti P-9. sz. 3 raktárból álló 78,02 m², kerekítve 78 m² alapterületű raktárhelyiség, valamint a közös tulajdonból 806/10.000 hányad.

- OK 2. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 2. sorszámmal jelölt pinceszinti P-10. sz. 2 raktárból álló 30,58 m², kerekítve 31 m² alapterületű raktárhelyiség, valamint a közös tulajdonból 320/10.000 hányad.
- OK 3. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 3. sorszámmal jelölt pinceszinti P-11. sz. 2 raktárból álló 31,13 m², kerekítve 31 m² alapterületű raktárhelyiség, valamint a közös tulajdonból 320/10.000 hányad.
- OK 4. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 4. sorszámmal jelölt pinceszinti P-12. sz. 2 raktárból álló 19,54 m², kerekítve 20 m² alapterületű raktárhelyiség, valamint a közös tulajdonból 207/10.000 hányad.
- OK 5. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 5. sorszámmal jelölt pinceszinti P-13. sz. 2 raktárból álló 27,02 m², kerekítve 27 m² alapterületű raktárhelyiség, valamint a közös tulajdonból 279/10.000 hányad.
- OK 6. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 6. sorszámmal jelölt pinceszinti P-14. sz. alatti szobából, előszobából, konyhából, zuhanyzóból álló 37,04 m², kerekítve 37 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 382/10.000 hányad.
7. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 7. sorszámmal jelölt fszt. 5. sz. alatti szobából, közlekedőből, konyhából, fürdőszobából álló 41,51 m², kerekítve 42 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 434/10.000 hányad.
8. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 8. sorszámmal jelölt fszt. 6. sz. alatti 2 szobából, felszobából, előszobából, konyhából, WC-ből álló 90,68 m², kerekítve 91 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 940/10.000 hányad.
9. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 9. sorszámmal jelölt fszt. 1. sz. alatti 3 szobából, alkoból, előszobából, étkezőből, konyhából, fürdőszobából, WC-ből álló 87,77 m², kerekítve 88 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 909/10.000 hányad. *kész, kiegészít*
10. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 10. sorszámmal jelölt fszt. 2. sz. alatti szobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből álló 30,10 m², kerekítve 30 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 310/10.000 hányad.

„B” Épület

- OK 11. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 11. sorszámmal jelölt pinceszinti P-8. sz. 5 raktárból, műhelyből, 2 irodából, 2 öltözőből, 2 zuhanyzóból, 2 WC-ből, folyosóból álló 273,36 m², kerekítve 273 m² alapterületű műhelyhelyiség, valamint a közös tulajdonból 2820/10.000 hányad.
12. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 12. sorszámmal jelölt fszt. 3. sz. alatti 2 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából álló 74,65 m², kerekítve 75 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 775/10.000 hányad.

PATRONUS KFT

13. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 13. sorszámmal jelölt fszt. 3/a. sz. alatti 2 szobából, előszobából, közlekedőből, konyhából, fürdőszobából, hálófülkéből, WC-ből álló 89,42 m², kerekítve 89 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 919/10.000 hányad.
14. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 14. sorszámmal jelölt fszt. 4. sz. alatti szobából, felszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből álló 56,03 m², kerekítve 56 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 579/10.000 hányad.

Az ingatlan 10.000/10.000, azaz Tizezer/tizezred tulajdoni hányadból áll.

IV.

Ingatlannyilvántartási rendelkezések

A Fővárosi VII. kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat a Földhivaltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be az ingatlannyilvántartásba. Ennek során a II. fejezetben foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket I-XLIII. szám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg a III. fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyonból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt, mint külön-külön ingatlant társasházi különlapon jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

V.

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

1. paragrafus

A társasház tulajdon egysége

- /1/ A társasházban lévő lakások, ideértve a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket is az egyes tulajdonosok külön-külön tulajdonában vannak.
- /2/ Az épületek azon része, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is. A társasház-öröklakás a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.
- /3/ Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg megterhelni.

PATRONUS KFT

11

- /10/ A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a közgyűlés megbízása alapján a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat.
- /11/ A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.
- /12/ A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az Alapító Okiratban, valamint a közgyűlési határozatban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert. A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával a képviselettel egyéni ügyvédet, vagy társas ügyvédi irodát is megbízhat.

Ha a társasház házfelügyelőt vagy takarítót alkalmaz, úgy azok munkáltatója a társasház, amely nevében a munkáltatói jogokat a közös képviselő gyakorolja.

VII.

10. paragrafus

Egyéb rendelkezések

- /1/ A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervnek.
- /2/ Az Alapító Okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül minden olyan építményrész, berendezés, és felszerelés, amely az 1977. évi 11.tvr. és az Alapító Okirat szerint közös célt szolgál, és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá az építésükhöz, létesítésükhöz.
- /3/ A társasháztulajdonra az 1977. évi 11. tvr.-ben és a jelen Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.
- /4/ Jelen Alapító Okiratban foglalt rendelkezések minden tulajdonostársra illetve azok jogutódaira kihatnak.
- /5/ A tulajdonostársak a társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerinti kerületi bíróság kizárólagos illetékességét.

Ezen Alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illeték kiszabásának nincs helye.

Budapest, 1997. 02. 10.

A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat,
mint alapító képviseletében:

Ellenjegyzte:

Dr. Patonius István
ügyvéd
1143 Budapest, Stefánia út 18.
Tel.: 183-6746

PATRONUS KFT

A beletérítés a Garancia: VII. kör
33897/0/A/2
1074 05. 23
Tálcson!