

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1074 Budapest, Dohány utca 1/B. pinceszint P-1. alatti
34523/1/A/1 hrsz-ú,
raktár megnevezésű ingatlanról



Budapest, 2021. július 10.

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 | 10 |
| 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 | 15 |
| 6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés | 15 |
| 6.4. Hozamszámításon alapuló értékelés | 17 |
| 6.5. Végző forgalmi érték meghatározása | 19 |
| 7. MEGJEGYZÉSEK | 19 |
| MELLÉKLETEK | 20 |
| térképrészletek | |
| fotók | |
| tulajdoni lap | |
| alaprajz | |

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangezkeleti 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 Vagyoneértékelő, 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, Dohány utca 1/B. pinceszint P-1. |
| Helyrajzi szám: | 34523/1/A/1 |
| Megnevezése tul.lapon: | raktár |
| természetben: | pincszinti helyiség |
| Területe (tul.lap): | 20 m ² |
| Értékelt tul. hányad: | 1/1 |

4. Az értébecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

5. Az értébecslés 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.

6. Megbízó külön feltételei

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

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értébecslés fordulónapja, érvényességi ideje

Jelen értébecslés a kelezéstől számított 6 hónapig, vagy az értébecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A kelezés dátuma egyúttal az értébecslés fordulónapja.

9. Az értébecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értébecslését 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, Dohány utca 1/B. pincszint P-1. szám alatti 34523/1/A/1 helyrajzi
számú,
raktár megnevezésű ingatlan becsült**

Forgalmi értéke kerekítve:

2 500 000,- Ft, azaz kétmillió-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-értébecslő, ig.szám: 007014
EUFIM minősített ingatlanértékelő
Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: BP 018187/2018

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

Budapest, 2021. július 10.

Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

F O R S Z
Vagyontértékelő, 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 beszereztük, a társasházi alapító okiratot és az alaprajzot megkaptuk, a helyszínen ellenőriztük, alapterületben a tulajdoni laptól eltérést nem tapasztaltunk. 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. Az ingatlan tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.
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 beszerezték. 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 hajtotta végre.

Budapest, 2021. július 10.

Krisánszky Tímea

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. 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 érték módosító tényezők érték módosító 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.

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2021.02.25.

Jelen voltak: PROAC Kft. részéről – Krisánszky Tímea ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (nem hiteles-szemle másolat: 2021.02.04.)

- társasházi alapító okirat 1 oldala

- társasházi alapító okirat alaprajzi melléklete - pinceszint

Az ingatlant bejártuk, az alaprajzot ellenőriztük, a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

| | | | |
|----------------------------|--|----------------|-----------|
| Tulajdoni lap dátuma: | 2021.02.04. (nem hiteles-szemle másolat) | | |
| Ingatlan címe: (tul.lapon) | 1074 Budapest, Dohány utca 1/B. pinceszint P-1. | | |
| (természetben:) | 1074 Budapest, Dohány utca 1/B. pinceszint P-1. | | |
| Fekvése: | Belterület | | |
| Helyrajzi szám: | 34523/1/A/1 | | |
| Megnevezése: | raktár | | |
| Területe: | 20 m ² | eszmei hányad: | 138/10000 |
| Bejegyzett tulajdonos(ok): | II/1. VII.ker. Önkormányzat | tul.h.: | 1/1 |
| Széljegyek: | nincs | | |
| Bejegyzések: | I/1. Társasház. Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel | | |
| Terhelések: | nincs | | |

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 34523/1/A/1 hrsz-ú, 20 m²-es raktár megnevezésű ingatlan egy helyiségből álló, pincszinten elhelyezkedő. Villany közmű elérhető, de villanyórát nem találtunk.

Társasház Alapító Okirat csak egy oldala állt rendelkezésünkre, az értékelés során feltételeztük, hogy a többi oldal nem tartalmaz az értékelt helyiségre vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

1. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 1. számmal jelölt P-1. sz. alatti Raktárból álló 19,91 m² kerekítve 20 m² alapterületű helyiség, valamint a közös tulajdonból 138/10.000 hányad.

ML

Az ingatlan jogilag rendezett, per-, teher és igénymentes állapotban értékeltük.

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 Vt-V/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 (2,1 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve - 52 320 fő (2019.01.) – 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 híré 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 Belső-Erzsébetváros nevű részen, a Dohány utca 1/B. szám alatt lévő társasházban található, a Dohány utca, a Síp utca, a Rákóczi út és a Károly krt. által határolt tömbben, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan kétirányú, szilárd burkolatú úton jól megközelíthető személygépkocsival. Közvetlen az ingatlan előtt található a 74-es trolibusz megállója. Az ingatlannal szemben a Zsinagóga helyezkedik el, és mindössze kb.: 260 m távolságban elérhető az Astoria, ahol a M2-es jelű metró közlekedik.

Az ingatlan környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak, intézmények találhatók.

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 megközelítőleg szabályos alakú, sík felületű közbenső telken épült, utcafronton álló, keretes beépítésű, a kapubejárat csak gyalogos bejutást biztosít. A belső udvar burkolt. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház utcafrontokon álló, keretes beépítésű, p+fszt+4 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastető, 2 lépcsőházas, liftes. A pinceszinten tárolók vannak, a földszinten és az emeleten lakások kapnak helyet, továbbá a földszinten utcai bejárattal rendelkező üzlethelyiségek találhatóak. Egyébként is díszes homlokzatát négy kovácsoltvas korláttal ellátott erkély ékesíti. Az épületben összesen 20 lakás + 4 üzlethelyiség + 4 raktár került kialakításra.

Szerkezeti ismertetés:

| | |
|----------------------|---|
| Alapozás, szigetelés | sávalapozás |
| Falak | tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcos vakolattal |
| Födémek | acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva |
| Tetőszerk., fedés | magastető, cserépfedés |
| Lépcső: | műkő lépcső, kovácsoltvas korláttal |
| Homlokzatképzés | kőporos vakolat |
| Nyílászárók szerk. | homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek |
| Padlóburkolat | a közös területeken általában mozaiklap |
| Belső falfelületek | a közös területeken vakolt, festett |
| Közműellátottság | összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van |
| Világítás: | a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott |
| Egyéb: | liftes |

5.4. Az értékelte ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 34523/1/A/1 hrsz-ú, 20 m²-es raktár megnevezésű ingatlan jelenleg raktárként funkcionál, vélhetően idegen használó vette birtokba. Falai meszeltek, villany közmű elérhető. A társasház pincéjéből közelíthető meg.

Szerkezeti ismertetés:

| | |
|--------------------|--|
| Nyílászárók szerk. | Felülvilágító, Ablak: nincs Bejárati ajtó: egyszárnyú, fémszerkezetű, átlagos állapotú Belső ajtó nincs. |
| Belső falfelületek | meszelt |
| Padlóburkolat | beton |
| Közműellátottság | részközműves villany bevezetve |
| Közmű-mérők | nem található |
| Fűtés: | nincs |
| Hidegvíz-ellátás | nincs |
| Melegvíz-ellátás | nincs |
| Áram-ellátás | kiépített |
| Egyéb gépészet | nincs |

Fizikai állapot:

A pincehelyiség átlagos állapotú, meszelt falakkal rendelkezik és a társasház pincéjén keresztül közelíthető meg.

Összességében az ingatlan átlagos állapotú.

A fizikai állapot: 65%-osnak tekinthető.

Hasznosíthatóság / értéket befolyásoló tényezők:

| | |
|----------------------|--|
| Megközelítés: | társasház aulájából a pincszinten keresztül megközelíthető |
| Alaprajzi kialakítás | egy helyiségből áll |
| Belmagasság | 4,0 m |
| Ablakok | nincsenek |
| Közmű | részleges, villany |
| Állapota | átlagos |
| Hasznosíthatóság | tároló, raktár, társasházi közös pince |

Területkimutatás:

| szint | megnevezés | haszn. alapter. | kerek. alapter. | korr. | korr. alapter. |
|--|------------|--------------------|--------------------|-------------|-------------------|
| | | m2 | m2 | % | m2 |
| pince P-1. | raktár | 17,62 | | | |
| | | 2,29 | | | |
| | | 19,91 | 20 | 100% | 20 |
| | | | | | |
| TAO szerinti alapterület összesen: | | | | | 20 |
| biztosított adatszolgáltatás szerinti alapterület: | | | | | 20 |
| tulajdoni lapon szereplő alapterület: | | | | | 20 |

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

A COVID-19 világjárvány átfogó hatást gyakorolt a magyar ingatlanpiac egészére.

Közismert tény, hogy a világméretű COVID-19 járvány megfékezése érdekében 2020. márciusában számos korlátozó intézkedést vezettek be hazánkban, melyek többsége napjainkig fennmaradt. Az intézkedések elsősorban a lakosság mozgását és gyülekezését korlátozták. Számos országban a járvány olyan súlyos méreteket öltött, hogy ipari termelésük teljességgel leállt, ami beszűkítette az egész európai piacot, beleértve a magyar gyárak termelését is. A pandémiát eddig nem sikerült megfékezni, jelenleg a harmadik hullámát éljük.

A vírus elterjedése és a karantén időszaka visszafordíthatatlan gazdasági-társadalmi változásokat hozott:

- elterjedt az otthoni munkavégzés,
- ugrásszerű változás történt a digitalizációban,
- jelentős mértékben nőtt az online kereskedelem.

A fenti változások közvetlenül vagy makrogazdasági és szociális hatásuk közvetítésével befolyást gyakoroltak az ingatlanpiac minden szegmensére.

A home-office elterjedése *jelentős mértékben megmozgatta a lakáspiacot*. A gyermekes családok egész tavaszra bezárva maradtak a sok esetben erkély nélküli lakásokban, ahol egyszerre kellett biztosítani a szülők munkavégzésének és a gyermekek tanulásának, mozgásának feltételeit. Ezen körülmények hatására *áramlás indult meg az agglomeráció irányába, a családi házak és a kiskertek, nyaralók kereslete megnőtt*. Igény lett otthoni dolgozószobákra, így a *nagyobb lakásba költözés vágya* is erősítette az ingatlanforgalmat.

A határázár bevezetése, illetve a határátlépést követő karantén elrendelése rendkívüli mértékben csökkentette a külföldről hazánkba látogatók számát. A szállodák bevétele 2020. első félévében felére zuhant az egy évvel ezelőtti adathoz képest. A turizmus visszaesésével a belső kerületekben *magánszálláshelyként használt lakások kiürültek* és tulajdonosaik a hosszú távú bérbeadás felé fordultak, ami *jelentősen növelte a kínálatot és csökkentette a bérleti díjakat az albérleti piacon*.

Az irodapiacra gyakorolt hatások erőteljesek, de ellentmondásos képet mutatnak. A home-office elterjedése miatt hatalmas irodaházak ürültek ki március-április táján és állnak azóta is csaknem üresen. Számos cég részlegesen engedélyezi az otthoni munkavégzést és csak korlátozza az irodában egyidejűleg tartózkodó dolgozók számát. Mindkét megoldás *csökkenti a bérroda terület iránti igényt* és alkupozícióba segíti a bérlőket, akik igyekeznek újratárgyalni a bérleti díjat, illetve rezsi- vagy üzemeltetési díj-csökkentést kérnek. A Covid-19 járvány hatásaira azonban *eltérő reakciókat is tapasztalhatunk*, ugyanis *megnőtt a cellás irodák iránti igény az egyterűekkel szemben és arról is beszámoltak a tanácsadó cégek, hogy számos bérlő növelni szeretné az irodaterületét*, hogy lazábban helyezhesse el a dolgozókat.

Az online-kereskedelem előretörése súlyosan érinti a kereskedelmi ingatlanok piacát, legnagyobb mértékben *a plázák forgalma csökkent*. A vásárlók kerülik a bevásárlóközpontokat és a nagy közönségforgalmú helyeket, ugyanakkor *a készletezés iránti igény növelte az élelmiszerboltok, drogériák és gyógyszertárak forgalmát*. A vendéglátóhelyek és éttermek bevétele tavasszal elapadt, de többségük a kiszállítás erősítésével talpon tudott maradni és jelenleg az átlagosnál nagyobb forgalmat bonyolítanak, mert a bezártság enyhülésével megnőtt az igény a szórakozás közösségi formái iránt. Maga az *online vásárlás keresletet generál a logisztikai ingatlanok iránt*. Az e-kereskedelem helyigénye ugyanis lényegesen nagyobb, mint a személyes kapcsolaton alapuló értékesítésé, és előbbinél meg kell oldani a visszáru kezelést is. Ennek ellenére nem állítható, hogy az ipari-logisztikai szektort csak pozitívan érintette a Covid-19, hiszen márciusban ideiglenesen leálltak az autógyárak és azok beszállítói is a termelési

láncban keletkező alapanyaghiány miatt. Ezzel egyidejűleg a digitális eszközök és az élelmiszergyártás fellendült. Hosszú távon kérdés, hogy mennyire fognak az iparágak átalakulni, vagyis *lesz-e tartós hatása a válságnak a fogyasztási szokásokra, foglalkoztatási trendekre, ellátási láncokra.*

A legellenállóbb szegmensnek az ipari és logisztikai ingatlanpiac bizonyult, jelenleg is nagyon alacsony kihasználtsági ráta, és lassan reagáló új kínálat jellemzi. Emiatt a még át sem adott új ipari ingatlanoknál is magas az előbérletek aránya.

Az építőipar, az ingatlanfejlesztés és az ingatlanbefektetés jelentős finanszírozási igényű iparágak, amelyek súlyos válságba kerülhetnek, ha a banki hitelezés jelentősen visszaesik vagy megszűnik, ahogy erre már volt példa 2009-ben. Máris *érzékelhető a bankok növekvő kockázatterékenysége, akik nemritkán másodlagos biztosítékokat is kérnek a hitelkihelyezéshez. A koronavírus járvány leállásokat és további csúszásokat okozott az amúgy is kapacitáshiánnyal küzdő kivitelezőknél, ezért valamennyi ingatlanpiaci szegmensnél az új kínálat piacra érkezése alulmúlta a várakozásokat.*

A piaci szakértők körében konszenzus mutatkozik abban, hogy a COVID-19 járvány hatásainak leginkább kitett szegmensek a szállodák és a kiskereskedelmi ingatlanok piaca, de *valamennyi szegmensben jellemző lehet, hogy a vállalatok (bérlők) nem lesznek képesek szerződés szerint teljesíteni fizetési kötelezettségeiket.* A kilátásokat illetően bizonytalan, hogy a járvány meddig tart és milyen károkat okoz a gazdaságra, de maga ez a bizonytalanság is negatívan hat az ingatlanpiacra.

Összegezve a leírtakat a COVID-19 világjárvány a magyar ingatlanpiac egészét érintette, valamennyi ingatlanszegmensben érzékelhető hatásai voltak. A különböző hatások számos esetben ellenkező előjellel módosították az ingatlanpiaci mutatószámokat még egy-egy ingatlanpiaci szegmensben belül is, így a végső változások irányának és mértékének megállapítása még korai lenne, és a járvány hosszától, lefutásától is függ. Az azonban egyértelműen kijelenthető, hogy átrendeződés van folyamatban.

A második hullám még több üzletbezárást hozott Budapesten

A fővárosban átlagosan 15-20 százalékkal, a belvárosban 20-25 százalékkal több az üres üzlethelyiség, mint egy évvel korábban.

Megnőtt a kiadásra váró üzleti ingatlanok száma a második fél évben Budapesten: a tavaszi pandémiás időszak következtében ugyanis nagyon sok vállalkozás kényszerült végleges bezárásra, a második hullám pedig további üzletbezárásokat okoz – tájékoztatta a Világgazdaságot Bogdán Szandra, a Kibérelem.hu nonprofit adatbázisának projektmenedzsere.

A fővárosban átlagosan 15-20 százalékkal, a belvárosban 20-25 százalékkal több az üres üzlethelyiség, mint egy évvel korábban.

Miközben a keresleti oldalon nagyarányú visszaesés figyelhető meg. A belvárosi több ezer kiadatlan üzlethelyiség legnagyobb része tavaly, illetve az év elején még étteremként vagy szórakozóhelyként működött. A szakértők a lakáspiachoz hasonlóan az üzlethelyiségek forgalmában is növekedést várnak 2021-ben. A koronavírus-járvány átalakította a fogyasztói szokásokat és igényeket, ennek pedig hasznélvezői lehetnek azok, akik jól reagáltak a helyzetre, és most a jó helyen lévő üzlethelyiségeket is bérbe tudják venni. A projektmenedzser szerint olyan vállalkozások fognak megerősödni, amelyek a turisták helyett a helyi lakosok igényeinek kiszolgálására fókuszálnak – olvasható

Nagyot fordult a világ a bulinegyedben

A bulituristák alaposan felpörgették a VII. kerület ingatlanpiacát az elmúlt években, az OTP Lakóingatlan Értéktérkép adatai szerint a fővárosban 2013 óta itt volt a legnagyobb mértékű, több mint 230 százalékos drágulás, tavaly már csaknem 703 ezer forinttal ugrott fel az átlagos négyzetméterár. A járvány és a szabályozási környezet változása hatására azonban nagyot fordult a világ.

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

A raktár megnevezésű ingatlan természetben jelenleg idegen használó által használt, pincszinten elhelyezkedő helyiség az 5.4. pontban ismertetettek alapján, alternatív hasznosíthatósága: tároló, raktár, társasházi közös pince.

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: úgymint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak, stb.

A 34523/1/A/1 hrsz.-ú, raktár megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 20 m² alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

Az ingatlan jogilag rendezett, per-, teher és igénymentes állapotban értékeltük.

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

| Összehasonlító szempont | Értékelendő ingatlan | Összeas.1. | Összeas.2 | Összeas.3. | Összeas.4. | Összeas.5. |
|--|--|--|---|---|--|--|
| Cím | 1074 Budapest, Dohány u. 1/B. pinceszint P-1 | IX. ker. Belső-Ferencváros Vámház krt. | VI. ker. Külső-Terézváros Bajnok u. | VII. ker. Középső-Erzsébetváros Huszár u. | VI. ker. Külső-Terézváros Rózsa u. | VII. ker. Külső-Erzsébetváros Damjanich u. |
| HRSZ | 34523/1/A/1 | | | | | |
| Kiinduló alapadatok | | | | | | |
| Adat típusa (tény/kínálat) | | kínálat | kínálat | kínálat | kínálat | kínálat |
| Felép. red. ater. (m ²) | 20 | 54 | 36 | 82 | 57 | 71 |
| Adásvétel / hird.ár (Ft) | | 5 905 512 | 3 100 000 | 14 094 488 | 5 433 071 | 11 803 150 |
| Infó forrás | | ingatlan.com/ 29547773 | ingatlan.com/ 31873676 | ingatlan.com/ 28664840 | ingatlan.com/ 28673324 | ingatlan.com/ 31751473 |
| Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²) | 125 783 | 109 361 | 86 111 | 171 884 | 95 317 | 166 242 |
| Az ingatlan megnevezése | raktár | raktár | tároló | üzlet | raktár | raktár |
| Építés/Felújítás éve | ~1900 | ~1900 | ~1900 | ~1900 | ~1900 | ~1900 |
| Állapot | átlagos | felújítandó | felújítandó | átlagos állapotú | felújítandó | felújítandó |
| Szint | pinceszint | pinceszint | pinceszint | pinceszint | pinceszint | pinceszint |
| Fűtési mód /extrák | nincs | nincs | nincs | padló fűtés | nincs | nincs |
| Utcai / udvari | tház közös pincéjéből | utcai | utcai | utcai | udvari | utcai |
| Ablakok/felülvilágító | nincs | nincs | ablakos | ablakos | ablak | ablakos |
| Közművek | villany | nincs | nincs | Összközmű | nincs | vízóra |
| adásvétel/kínálat időpontja | | 2021.06.hó | 2021.06.hó | 2021.06.hó | 2021.06.hó | 2021.06.hó |
| Infláció/kínálati korrekció | | -20% | -20% | -20% | -20% | -20% |
| Korrigált egységár (Ft/m ²) | 100 626 | 87 489 | 68 889 | 137 507 | 76 254 | 132 993 |
| Értékmódosító tényezők | | | | | | |
| Ép. elhelyezkedése | | hasonló 0% | rosszabb 20% | rosszabb 5% | rosszabb 20% | rosszabb 15% |
| Építési kor | ~1900 | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| Fizikai állapot | átlagos | rosszabb 10% | rosszabb 10% | hasonló 0% | rosszabb 10% | rosszabb 10% |
| Felép. alapter. | 20 | nagyobb 15% | nagyobb 10% | nagyobb 20% | nagyobb 15% | nagyobb 20% |
| Épületen belüli elhelyezkedés- szint | pinceszint | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| Fűtési mód | nincs | hasonló 0% | hasonló 0% | jobb -5% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| Utcai / udvari | tház közös pincéjéből | jobb -5% | jobb -5% | hasonló 0% | jobb -5% | jobb -5% |
| Ablakok/felülvilágító | nincs | hasonló 0% | jobb -5% | jobb -5% | jobb -5% | jobb -5% |
| Közművek | villany | rosszabb 5% | rosszabb 5% | jobb -10% | rosszabb 5% | hasonló 0% |
| Egyéb | raktár | hasonló 0% | hasonló 0% | jobb -10% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| korrekciók összesen: | | 25% | 35% | -5% | 40% | 35% |
| Korrigált egységár (Ft/m ²) | 123 858 | 109 361 | 93 000 | 130 632 | 106 755 | 179 541 |
| PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE | | | | | | |
| KORRIGÁLT EGYSÉGÁR: | | | | | 123 858 Ft/m ² | |
| INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE: | | | | | 20 m ² | |
| BECSÜLT PIACI ÉRTÉK | | | | | 2 477 160 Ft | |
| BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN: | | | | | 2 500 000 Ft | |

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 (tisztta jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó jövőbeni tisztta jövedelmek jelenértéke.

Üzletek, irodák, raktárak esetében az elérhető bérleti díjak képezik a bevétel becslésének alapját. Hozamszámításos értékelésnél a telek értékhányada beletartozik a hozadéki 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 raktár. A hozamértéket az ingatlanpiacon elérhető bérleti díjak alapján számoljuk.

FAJLAGOS BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS

| Összehasonlító szempont | Értékelendő | Összeas.1. | Összeas.2. | Összeas.3. | Összeas.4. | Összeas.5. |
|--|--|---|---|---|---|---|
| Cím | 1074 Budapest, Dohány u. 1.B. P1 pince | VII. ker., Budapest Közsésk-Ersébetváros Hársfa u. | VII. ker., Budapest Belső-Ersébetváros Nyár u. | VII. ker., Budapest Közsésk-Ersébetváros Hársfa u. | VI. ker., Budapest Kölsk-Terézváros Szondi u. | VII. ker., Budapest Kölsk-Ersébetváros Cserhát u. |
| Kiinduló alapadatok | | | | | | |
| Felép. red. ater. (m2) | 20 | 62 | 126 | 24 | 37 | 30 |
| Bérleti nettó díj (Ft/hó) | | 60 000 | 200 000 | 29 718 | 73 000 | 39 370 |
| Intó forrás | | ingatlan.com 30679912 | ingatlan.com 31545114 | ingatlan.com 31785502 | ingatlan.com 30331898 | ingatlan.com 31750499 |
| Fajlagos ár (Ft/m ² /hó) | | 968 | 1 587 | 1 238 | 1 973 | 1 312 |
| Az ingatlan jellege | raktár | raktárhelyiség | raktárhelyiség | raktárhelyiség | tároló | raktárhelyiség |
| Tulajdoni hányad | 1/1 | 1/1 | 1/1 | 1/1 | 1/1 | 1/1 |
| Ingatlan ismertetése | | utcai bejártú, szuterén helyiség, ablakkal járólapos, fűtött közepes állapotú | utcai bejártú, szuterén helyiség, ablakkal járólapos, fűtés nincs, felújított | utcai bejártú, földszinti helyiség, ablakkal járólapos, fűtetlen közepes állapotú | Új építésű épület 1.emeletén lakófolysó végén | udvari bejártú, szuterén helyiség, ablak nélkül száraz, jó állapotú |
| Közművek | villany óra | víz, villany | víz, villany | villany | villany, fűtés | villany |
| Kínálati ár / időpontja | | 2021.06.hó | 2021.06.hó | 2021.06.hó | 2021.06.hó | 2021.06.hó |
| Kínálat miatti korrekció | | -10% | -10% | -10% | -10% | -10% |
| Korrigált egységár (Ft/m ² /hó) | | 871 | 1 429 | 1 114 | 1 776 | 1 181 |
| Értékmódosító tényezők | | | | | | |
| Felép. alapter. | 20 | nagyobb 5% | nagyobb 15% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| Épületen belüli elhelyezkedés | | jobb -10% | rosszabb 10% | jobb -10% | jobb -5% | hasonló 0% |
| Utcai/ udvari | | hasonló 0% | jobb -25% | hasonló 0% | jobb -25% | jobb -20% |
| Fizikai állapot | | jobb -5% | jobb -5% | jobb -5% | jobb -5% | jobb -5% |
| Közműellátottság | | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| Funkció raktár/üzlet | raktár | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| Fűtési mód / melegvíz/ klíma | | jobb -5% | hasonló 0% | hasonló 0% | jobb -5% | jobb -5% |
| Ablakok/felülvilágító/nincs ablak | | kisebb -5% | kisebb -5% | kisebb -5% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| Elhelyezkedés | | rosszabb 5% | hasonló 0% | rosszabb 5% | rosszabb 15% | rosszabb 15% |
| korrekciók összesen: | | -15% | -10% | -15% | -25% | -15% |
| Korrigált egységár (Ft/m ² /hó) | 1 062 | 740 | 1 286 | 947 | 1 332 | 1 004 |
| PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS | | | | | | |
| KÖVETKEZTETÉSE | | | | | | |
| KORRIGÁLT EGYSÉGÁR: | | | | | 1 062 Ft/m ² /hó | |

Az ingatlan hozamalapú értéke:**Direkt tőkésítés**

| Ingatlan címe | 1074 Budapest Dohány u. 1.B. pincszint P1 |
|---|--|
| Funkció tulajdoni lap szerint | raktár |
| Jelenlegi használat | használaton kívüli raktár |
| Fizikai állapot | gyenge, felújítandó |
| Hasznos alapterület (m²) | 20 |
| Bérbeadható terület (m ²) | 20 |
| Redukált terület (m ²) | 20 |
| Bérbeadható terület (m²) | 20 |
| Bérleti díj (Ft/m ² /hó) | 1 062 |
| Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) % | 85 |
| Realizálható bérleti díj (Ft/év) | 216 648 |
| Realizálható bérleti bevétel (Ft/év) | 216 648 |
| Menedzsment díj, árbevétel %-ban** | 2,0 |
| Menedzsment díj (Ft/év) | 4 333 |
| Felújítási költségalap (%) * | 1,0 |
| Felújítási költségalap (Ft/év) | 30 000 |
| Építményadó (Ft/m ² /év) | 0 |
| Építményadó (Ft/év) | 0 |
| Összes kiadás (Ft/év) | 34 333 |
| Összes kiadás (Ft/év) | 34 333 |
| Tiszta jövedelem (Ft/év) | 182 315 |
| Tiszta jövedelem (Ft/év) | 182 315 |
| Tőkésítési ráta (%) | 8,0 |
| Hozamszámítással meghatározott érték (Ft) | 2 278 938 |
| Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve | 2 300 000 |

| Kiegészítő adatok | |
|---|-----------|
| Pótlási költség (Ft) | 3 000 000 |
| **A kihasználatlansággal és behajtási veszteséggel csökkentett éves árbevétel %-ban | |
| * A felépítmény pótlási költsége %-ában | |

6.5. Végső piaci érték megállapítása

| Érték megállapítás módja | Megállapított nettó érték (Ft) | Súlyozás % | Súlyozott érték (Ft) |
|------------------------------|--------------------------------|------------|----------------------|
| Piaci összehasonlító módszer | 2 500 000 | 100% | 2 500 000 Ft |
| Hozamalapú módszer | 2 300 000 | 0% | 0 Ft |
| Egyeztetett érték: | | | 2 500 000 Ft |

Következtetések:

A kapott értékek a módszerek eltéréséből 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.

az
1074 Budapest, Dohány utca 1/B. pincszint P-1. alatti 34523/1/A/1 helyrajzi számú,
raktár megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

2 500 000,- Ft, azaz kétmillió-ötszázezer Ft + 27% áfa

7. MEGJEGYZÉSEK

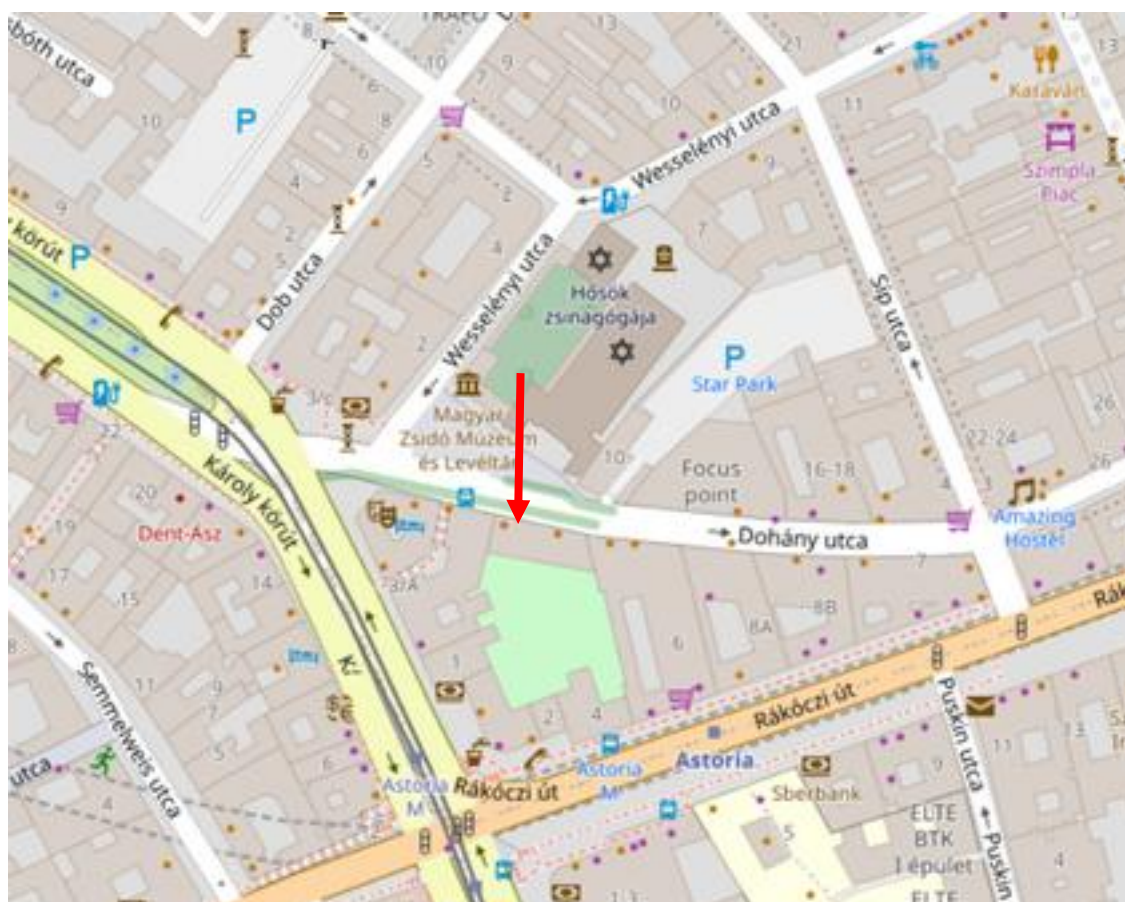
- Az értékbecsléshez 2021.02.04-i keltezésű tulajdoni lap (nem hiteles-szemle másolat) állt rendelkezésünkre.
- Az ingatlan forgalomképes.
- Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtiszta ingatlanra vonatkozik
- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- A szemle során környezetszennyezésre utaló jeleket nem tapasztaltunk.
- Jelen értékbecslés a keltezést követő 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

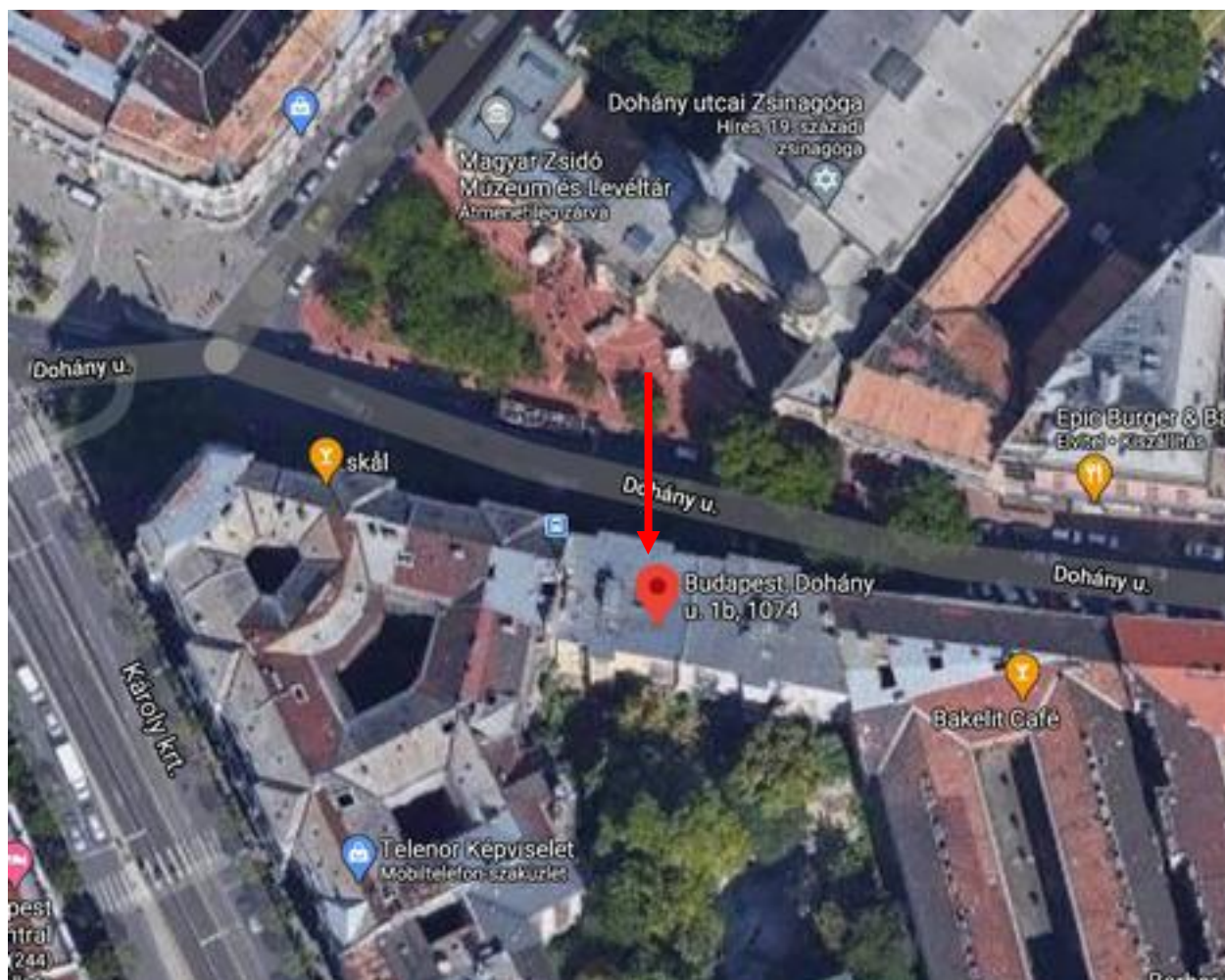
Budapest, 2021. július 10.

Krisánszky Tímea
 Igazságügyi szakértő, ügyvezető
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

Térképrészletek





FOTÓMELLÉKLET

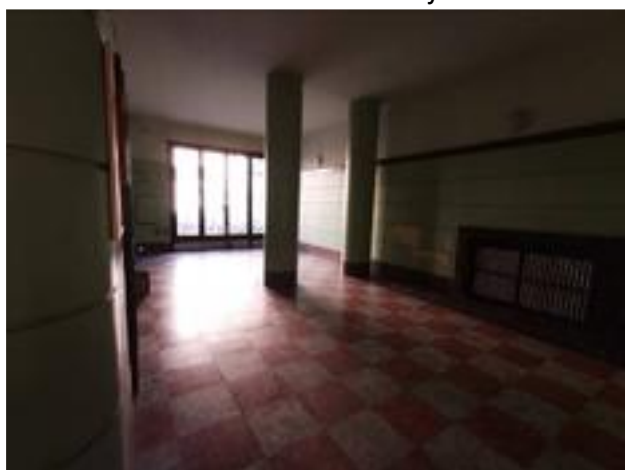
szemle időpontja.: 2021.02.25.



Utcakép - környezet



Dohány utcai homlokzat – Társasház bejárata



Társasházi lépcsőház



Több lépcsőn megközelíthető pincszint



Pincszint, raktárak



Pincszinti helyiség, raktár



Pincszinti helyiség, raktár



Pincszinti helyiség, raktár



Pincszinti helyiség, raktár

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Mégrendelés szám: 8000004/37890/2021
2021.02.04

BUDAPEST VII.KER.
Belterület 34523/1/A/1 helyrajzi szám

1074 BUDAPEST VII.KER. Dohány utca 1/B. pincszint. ajtó:P-1.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | szemei hányad | tulajdoni forma |
|---------------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| raktár | 20 | 0 0 | 138/10000 | önkormányzat |
| Bejegyző határozat: | | | | |

1. Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 85506/1994/1993.XI.17./
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZ

Az **1. számmal jelölt helyiségek** a vizsgált ingatlan helyiségei

