

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1078 Budapest, Hernád utca 8. földszint 3A. alatti, természetben
pinceszinten lévő, 33003/0/A/1 hrsz-ú,
tároló megnevezésű ingatlanról



Budapest, 2021. június 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	
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:	1078 Budapest, Hernád utca 8. földszint 3A
természetben:	1078 Budapest, Hernád utca 8. pincszint 3A
Helyrajzi szám:	33003/0/A/1
Megnevezése tul.lapon:	tároló
természetben:	használaton kívüli pincszinti üres helyiség
Területe (tul.lap):	63 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 keltezésről számított 6 hónapig, vagy az értébecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A keltezés 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
1078 Budapest, Hernád utca 8. földszint 3A. alatti, természetben pincszinten lévő,
33003/0/A/1 helyrajzi számú,
tároló megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

3 700 000,- Ft, azaz hárommillió-hétszázezer 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:

Kis Antónia ingatlanvagyon értékelő és közvetítő
OKJ 54 3439 02 törzslap szám: 0111-113/2008
Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: 2557/2017

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

Budapest, 2021. június 10.

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 beszereztük, a társasházi alapító okiratot és az alaprajzot megkaptuk, a helyszínen ellenőriztük, alapterületben a tulajdoni laptól eltérést nem tapasztaltunk. A tulajdoni lapon földszint 3A alatt szerepel, a Társasház Alapító okiratban, a rajzon és valóságban is pincszinti helyiség. 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 hajtott végre.

Budapest, 2021. június 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 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. A környezetben a raktárak bérleti hasznosítása jellemzőnek tekinthető, ezért a hozamszámítási értékelési módszert ellenőrzésként alkalmazzuk.

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2021.03.30.

Jelen voltak: PROAC Kft. részéről – Kis Antónia ingatlanértékelő

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

- társasházi alapító okirat

- társasházi alapító okirat alaprajzi melléklete - pincszint

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)	1078 Budapest, Hernád utca 8. földszint 3A.		
(természetben:)	1078 Budapest, Hernád utca 8. pincszint 3A.		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33003/0/A/1		
Megnevezése:	tároló		
Területe:	63 m ²	eszmei hányad:	63/1456
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	I/1. Társasház. Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek		
Terhelések:	nincs		

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 33003/0/A/1 hrsz-ú, 63 m²-es tároló megnevezésű ingatlan természetben 2 helyiségből áll, közmű nélküli.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (készült 1987.09.08.) nem tartalmaz az értékelt helyiségekre vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

Az ingatlan a tulajdoni lapon földszint 3A alatt szerepel, a Társasház Alapító okiratban, a rajzon és valóságban is pincszinti helyiség.

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 Ln-1/2 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 ugyanítt 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 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 a Külső-Erzsébetváros nevű részen, a Hernád utca 8. szám alatt lévő társasházban található, a Garay utca sarkán, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan egyirányú, szilárd burkolatú úton könnyen megközelíthető személygépkocsival. A közeli István utcában közlekedik a 74-es jelű trolibusz és kb. 650 m-re található a Keleti pályaudvar.

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 szabályos alakú, sík felületű saroktelken épült, a Garay utca és a Hernád utca sarkán található, az utcafrontokon álló, keretes beépítésű ingatlan. A kapubejárat csak gyalogos bejutást biztosít. A belső udvar burkolt. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház saroktelken álló, keretes beépítésű, p+fszt+3 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastető, 2 lépcsőházas, lift nincs. A pincszinten tárolók vannak, a földszint utcai részén üzlet, a többi részén és az emeleteken lakások kaptak helyet. Az épületben összesen 16 lakás+ 5 helyiség van.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétetes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, cserépfedés
Lépcső:	2 karú 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:	kaputelefon

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 33003/0/A/1 hrsz-ú, 63 m²-es tároló megnevezésű ingatlan természetben több éve már üresen áll, 2 helyiség, közmű nélküli.

Az ingatlan a tulajdoni lapon földszint 3A alatt szerepel, a Társasház Alapító okiratban, a rajzon és valóságban is pincszinti helyiség.

Az ingatlan a Hernád utcai szárnyban található, de megközelítése a hátsó épületszárnyban lévő melléklépcsőházon, majd a társasház közös pincéjén keresztül történik.

Utcafronti ablakkal nem rendelkezik, csak bevilágítóval és utcai bejárat létesítése sem megoldható.

Belmagassága 1,85 m, mivel feltételezzük, hogy a pincét utólagosan feltöltötték, ezáltal a bejárat is alacsony.

A belső, kisebb helyiségben gépészeti vezetékek húzódnak.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	utcára nyíló bevilágítók; ajtó nincs
Födém:	acélgerendás/téglabetétetes poroszsüveg boltozat
Belső falfelületek	vakolt; mállik a vakolat, faltokban hiányos
Padlóburkolat	betonozott
Közműellátottság	nincs
Közmű-mérők	nincs
Fűtés:	nincs
Hidegvíz-ellátás	nincs,
Melegvíz-ellátás	nincs,
Áram-ellátás	nincs
Egyéb gépészet	nincs

Fizikai állapot:

A pincehelyiség felújítandó, betonozott, több helyen omladozik a vakolat. Közmű nélküli. Összességében az ingatlan felújítandó állapotú.

A fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető.

Hasznosíthatóság / értéket befolyásoló tényezők:

Megközelítés:	melléklépcsőházból a társasház közös pincéjén keresztül
Alaprajzi kialakítás	2 helyiségből álló
Belmagasság	1,85 m
Ablakok	nincsenek csak bevilágítók, utcára néznek
Közmű	nincs
Egyéb	nincs
Állapota	Közepes állapotú épületben, de felújítandó állapotú
Hasznosíthatóság	tároló, raktár, társasházi közös pince

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter.	kerek. alapter.	korr.	korr. alapter.
		m2	m2	%	m2
pince 3A.	tároló	50,35		100%	50,35
	tároló	12,42		100%	12,42
TAO szerinti alapterület összesen:					62,77
biztosított adatszolgáltatás szerinti alapterület:					63
tulajdoni lapon szereplő alapterület:					63

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 kerülnek 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 kiszállítási 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 kockázatérékenysége, 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 haszonélvezői 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 tároló megnevezésű ingatlan természetben jelenleg üres, pincszinten elhelyezkedő helyiség az 5.4. pontban ismertetett alapján, alternatív hasznosíthatósága: tároló, raktár, társasházi közös pince használatra hasznosítható.

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 33003/0/A/1 hrsz.-ú, tároló megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 63 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	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.	Összehas.4.	Összehas.5.
Cím	1078 Budapest, Hernád utca 8. földszint 3A	VI. ker. Külső-Terézváros	IX. ker. Középső-Ferencváros	VIII. ker. Józsefváros-Magdolnagyed	VIII. ker. Józsefváros-Csamoknegyed	VII. ker. Külső-Erzsébetváros
HRSZ	33003/0/A/1	Rózsa u.	Gát u.	Lujza u. (Önk. elektr.árverés)	Víg u.	Damjanich u.
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kinálat)		kinálat	kinálat	kinálat	kinálat	kinálat
Felép. red. ater. (m ²)	63	57	103	41	81	71
Adásvétel / hird.ár (Ft)		5 433 071	9 362 205	2 552 000	4 396 850	11 803 150
Infó forrás		ingatlan.com/ 28673324	ingatlan.com/ 31830407	ingatlan.com/ 32055422	ingatlan.com/ 32055277	ingatlan.com/ 31751473
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	93 796	95 317	90 895	62 244	54 282	166 242
Az ingatlan megnevezése	tároló	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900
Állapot	felújítandó	felújítandó	felújítandó	felújítandó	felújítandó	felújítandó
Szint	pinceszint	pinceszint	pinceszint	pinceszint	pinceszint	pinceszint
Fűtési mód /extrák	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Utcai / udvari	udvari megköz.	udvari	utcai	utcai	utcai	utcai
Ablakok/felülvilágító	bevilágító	ablakos	ablakos	ablakos	nincs	ablakos
Közművek	nincs	nincs	víz, villany	összközmű	nincs	vízóra
adásvétel/kinálat időpontja		2021.02.hó	2021.02.hó	2021.03.hó	2021.02.hó	2021.02.hó
Infláció/kinálati korrekció		-20%	-20%	0%	-20%	-20%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	77 527	76 254	72 716	62 244	43 426	132 993
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		jobb -5%	jobb -5%	rosszabb 5%	jobb -5%	hasonló 0%
Építési kor	~1900	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	felújítandó	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%
Felép. alapter.	63	hasonló 0%	nagyobb 10%	kisebb -5%	nagyobb 5%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	pinceszint	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Utcai / udvari	udvari megköz.	hasonló 0%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
Ablakok/felülvilágító	bevilágító	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	rosszabb 5%	jobb -5%
Közművek	nincs	hasonló 0%	jobb -10%	jobb -15%	jobb -5%	jobb -5%
Egyéb	természetbeni megközelíthetőség	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
korrekciók összesen:		-15%	-25%	-35%	-15%	-30%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	57 964	64 816	54 537	40 459	36 912	93 095
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					57 964 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					63 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					3 651 732 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KERÉKÍTVÉ ÖSSZESEN:					3 700 000 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 tároló. A hozamértéket az ingatlanpiacon elérhető bérleti díjak alapján számoljuk.

FAJLAGOS BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS				
Összehasonlító szempont	Értékelendő	Összehas.1.	Összehas.2.	Összehas.3.
Cím	1078 Budapest, Hernád utca 8. földszint 3A	VII. ker., Budapest Középső-Erzsébetváros Hársfa u.	VIII. ker., Budapest Józsefváros-Csarnoknegyed Bacsó B. u. 12	VIII. ker., Budapest Józsefváros-Csarnoknegyed Déri M. u. 15
Kiinduló alapadatok				
Felép. red. ater. (m2)	63	62	65	65
Bérleti nettó díj (Ft/hó)		60 000	100 000	90 000
Infó forrás		ingatlan.com 30679912	ingatlan.com 21751561	ingatlan.com 29172206
Fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		968	1 538	1 385
Az ingatlan jellege	tároló	raktárhelyiség	raktárhelyiség	raktárhelyiség
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése		utcai bejártú, szuterén helyiség, ablakokkal, járólapos, fűtött, közepes állapotú	utcai bejártú, pince helyiség, ablak nélkül, száraz, közepes állapotú	utcai bejártú, félszuterén helyiség, ablakos, száraz, közepes állapotú
Közművek	nincs	víz, villany	villany	villany
Kínálati ár / időpontja		2021.02.hó	2021.06.hó	2021.06.hó
Kínálat miatti korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft./m ² /hó)		871	1 385	1 246
Értékmódosító tényezők				
Felép. alapter.	63	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés utcai/ udvari		jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
Fizikai állapot		jobb -5%	jobb -10%	jobb -10%
Közműellátottság	nincs	jobb -10%	jobb -5%	jobb -5%
Funkció raktár/üzlet	tároló	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%
Fűtési mód / melegvíz/ klíma		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Ablakok/felülvilágító/nincs ablak		kisebb -5%	nagyobb 5%	kisebb -5%
Elhelyezkedés - épület és megközelíthetőség	természetbeni	jobb -15%	jobb -20%	jobb -10%
korrekciók összesen:		-45%	-40%	-45%
Korrigált egységár (Ft/m²/hó)	665	479	831	685
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:				
665 Ft/m²/hó				

Az ingatlan hozamalapú értéke:

Direkt tőkésítés

Ingatlan címe	1078 Budapest, Hernád utca 8. földszint 3A
Funkció tulajdoni lap szerint	tároló
Jelenlegi használat	használaton kívüli pince
Fizikai állapot	gyenge, felújítandó
Hasznos alapterület (m ²)	63
Bérbeadható terület (m ²)	63
Redukált terület (m ²)	63
Bérbeadható terület (m ²)	63
Bérleti díj (Ft/m ² /hó)	665
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	80
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	402 192
Realizálható bérleti bevétel (Ft/év)	402 192
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	2,0
Menedzsment díj (Ft/év)	8 044
Felújítási költségalap (%) *	1,0
Felújítási költségalap (Ft/év)	94 500
Építményadó (Ft/m ² /év)	0
Építményadó (Ft/év)	0
Összes kiadás (Ft/év)	102 544
Összes kiadás (Ft/év)	102 544
Tiszta jövedelem (Ft/év)	299 648
Tiszta jövedelem (Ft/év)	299 648
Tőkésítési ráta (%)	8,0
Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)	3 745 602
Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve	3 700 000

Kiegészítő adatok	
Pótlási költség (Ft)	9 450 000
**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	3 700 000	100%	3 700 000 Ft
Hozamalapú módszer	3 700 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			3 700 000 Ft

Következtetések:

A kapott értékek az eltérő megközelítés ellenére azonos nagyságrendet képviselnek.

A hozamszámítással meghatározott érték tükrözi legerősebben a befektetői elvárásokat, a bérleti díjak meghatározásán keresztül erősebben tükrözi az ingatlan használatosságát, jelen állapotában az ingatlan felújítás nélkül nem bérbe adható.

A szakvélemény tárgya értékesítésre kínált udvari, pincszinten elhelyezkedő üres helyiség. 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
1078 Budapest, Hernád utca 8. földszint 3A. alatti, természetben pincszinten lévő,
33003/0/A/1 helyrajzi számú,
tároló megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

3 700 000,- Ft, azaz hárommillió-hétszázezer 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, jogtisztá 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. június 10.

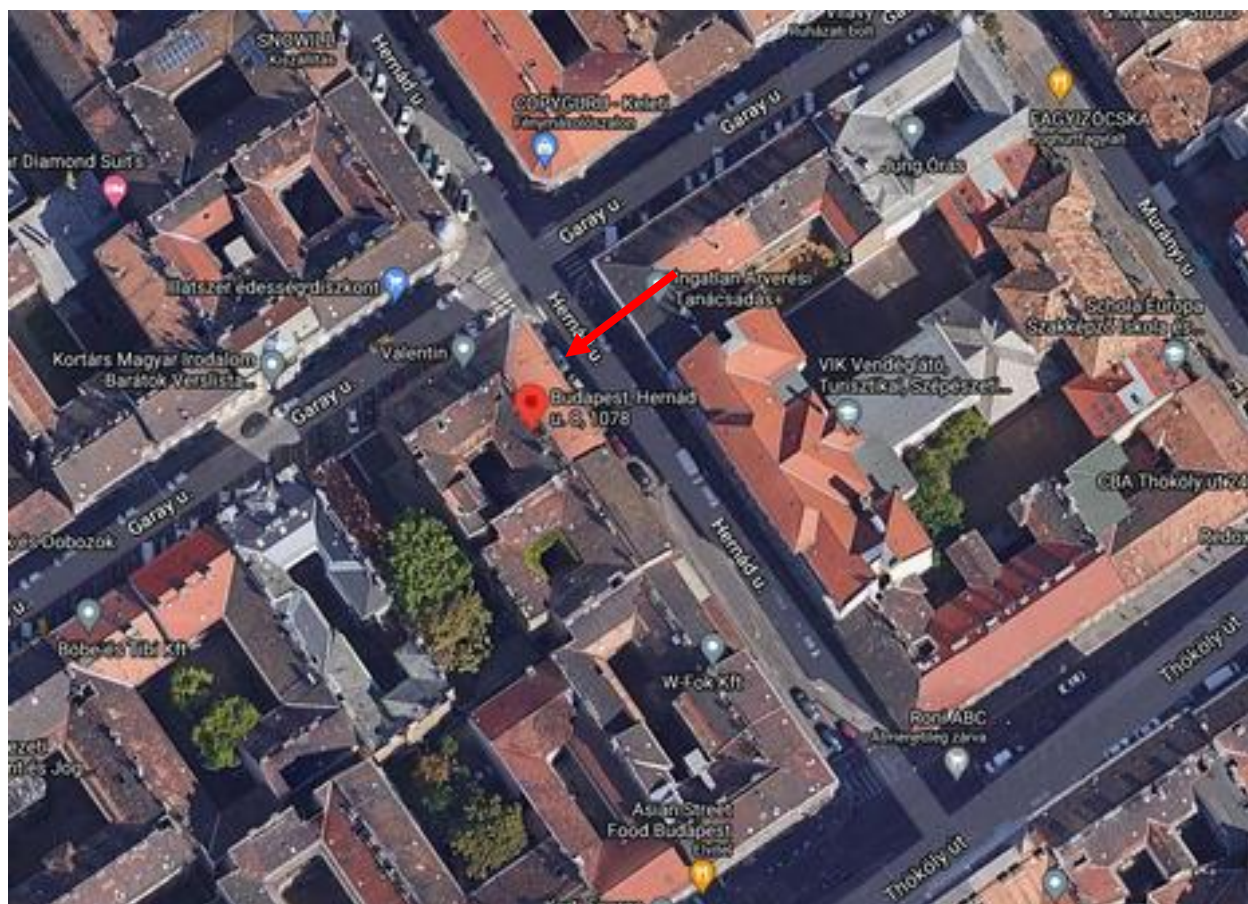
Krisánszky Tímea
 Igazságügyi szakértő, ügyvezető
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

Térképrészletek



Műhold-felvétel:



FOTÓMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2021.03.30.



Utcakép - környezet



társasház utcaképe



bejárat



utcai homlokzat - bevilágítók



kapualj



főlépcsőház



belső udvar



melléklépcsőház



melléklépcsőház - lejáró



pince közös bejárata



útvonal - közös pince



értékelt pincei tároló bejárata



értékelt pincei tároló



értékelt pincei tároló



értékelt pincei tároló

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 8000004/37540/2021

2021.02.04

BUDAPEST VII.KER.

Beltérület 33003/0/A/1 helyrajzi szám

1078 BUDAPEST VII.KER. Hernád utca 8. földszint, ajtó:3A.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmái hányad	tulajdoni forma
tároló	63	0 0	63/1456	önkormányzat

Bejegyző határolat:

1.

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határolat, érvényes idő: 40006/1993.101.27.)

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jegyző: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

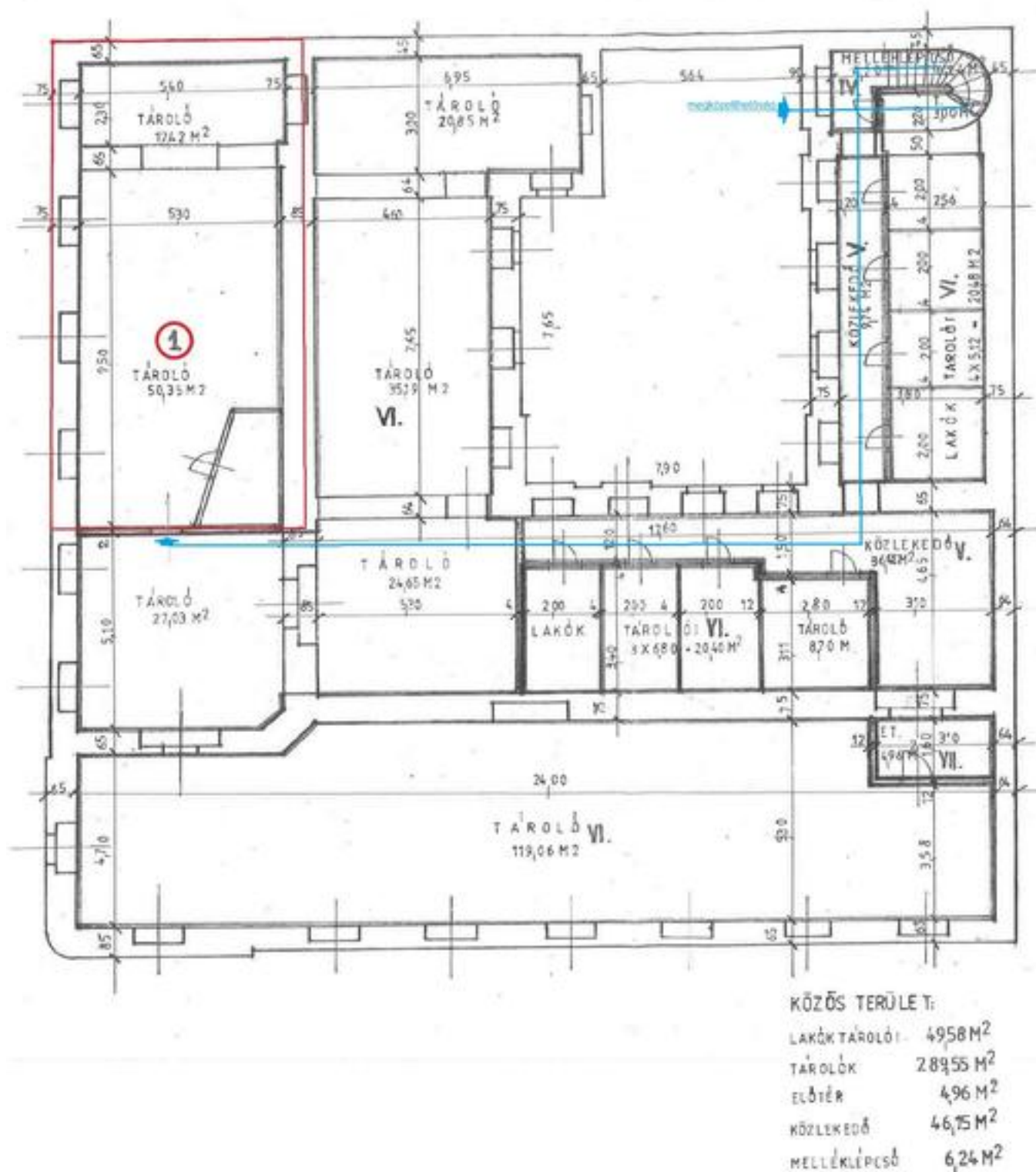
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZ

PINCE ALAPRAJZ M-1:100



060 896
—
/

A Budapest VII.ker. Hernád u. 8. szám

alatti ingatlanon levő lakóház

társasházi

ALAPÍTÓ OKIRATA

Az ingatlan fekvése: VII.körület

Az ingatlan helyrajzi száma: 33.003

Az ingatlan tulajdoni lap száma:

Az ingatlan kezelőjének neve: Fővárosi VII. körületi

Ingatlankezelő Vállalat

cím: 1071. Bp., Desjardich u.40.

Tűzvédelmi szám: 02062

I.

Általános rendelkezések

A Bp.VII.kerületi 242 sz. tulajdoni lapon felvett 33.003 hrsz-u, 603 m² területű és a természetben a Bp., VII. Hernád u. 8. szám alatt fekvő, a

M A G Y A R Á L L A M és társai

tulajdonát képező belterületi ingatlanon álló házingatlant a tulajdonostársak a 32/1969.(IX.30.) Korm.sz. rendelet értelmében a jelen okiratnak és a mellékelt alaprajzoknak megfelelően

t á r s a s h á z z á

alakítják.

A Magyar Állam a társasházban lévő és tulajdonát képező lakásokat, valamint egyéb helyiségeket a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően - természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban meredő épületrészek közös használati jogával - a vevők személyi tulajdonába kívánja adni. Ezért a régi felmérés pontatlanságai miatt az egész épületet újra felmérték és a mellékelt alaprajzok szerinti új állapotot kérik az ingatlanyilvántartásban átvezetni. Az eredeti társasház alapítást a Földhivatal 1948. VIII. 18-án 17755 számon jegyezte be az ingatlanyilvántartásba. Az eredeti alapító okirat kelte 1948. VIII. 13.

II.

A.

Közös tulajdon

A szerződő felek megállapítják, hogy osztatlan közös tulajdonukba kerülnek az ingatlanok a mellékelt alaprajzban római számokkal jelölt következő részletei:

- 2 -

- I. Az épülethez tartozó telek, az ezen levő felszerelések, berendezések és más közös érdeket szolgáló létesítmények,
- II. Az alap-, fő-, határ-, és tűzfalak, a lakásválasztó és világítótorony-falak, a kémények, pillérek, földemek, kiváltások, szigetelések, valamint az egyéb közös rendeltetést szolgáló szerkezeti részek.
- III. Valamennyi az épületben levő közmű (elektromos, gáz, víz, csatorna) hálózata az utcai bekötéstől a fogyasztóig terjedően.
- IV. melléklépcső pincszinten 6,24 m²
földszint, I-II-III. emeleten 8,75 m²
- V. közlekedő a pincszinten 46,15 m²
- VI. tárolók a pincszinten 276,36 m²
- VII. előtér a pincszinten 4,96 m²
- VIII. kapualj 12,42 m²
- IX. földépcső földszint, I-II-III. emeleten 23,07 m²
- X. udvar 85,95 m²
- XI. közlekedő a földszinten 7,83 m²
- XII. földszint 4. sz. alatti 1 szoba, konyha, tárolóból álló házfelügyelői szolgálati lakás 30,93 m²
- XIII. közös WC és előtér a földszinten 4,72 m²
- XIV. függőfolyosó az I-II-III. emeleten 27,30 m²
- XV. búvótér a padlásszinten 8,26 m²
- XVI. közlekedő a padlásszinten 5,85 m²
- XVII. mosókonyha a padlásszinten 14,31 m²
- XVIII. padlástér 435,17 m²
- XIX. világítótoronyok /5 db/ összesen: 6,14 m²

Az osztatlan közös tulajdon 1456/1456 eszmei hányadból áll.

1004,41 m²

- 3 -

8.

Külön tulajdon

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek - mint társasház tulajdoni illetőségek alkotó részei - a II/A. pontban felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyontársak közös használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes építményrészek tartozékaikkal, felszereléseikkel és berendezéseikkel együtt, a következők szerint:

1./ Az 1. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 1. sorszámmal jelölt pincszinten lévő 2 tároló, összesen 63 m² alapterülettel.

A helyiségekhez az osztatlan közös tulajdonból 63/1456 tulajdoni hányad tartozik az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 33003/A/1. hrsz. alatt.

2./ A 2. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 2. sorszámmal jelölt üzlet 15 m² alapterülettel.

A helyiséghez az osztatlan közös tulajdonból 15/1456 tulajdoni hányad tartozik az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 33003/A/2 hrsz. alatt.

3./ A 3.sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 3. sorszámmal jelölt földszinten lévő 3 raktárhelyiség a hozzá tartozó előterekkel, zuhanyzóval és WC-vel, összesen 94 m² alapterülettel.

A helyiségekhez az osztatlan közös tulajdonból 94/1456 tulajdoni hányad tartozik, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 33003/A/3. hrsz. alatt.

4./ A 4. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 4. sorszámmal jelölt földszinten lévő irodahelyiség 17 m² alapterülettel.

A helyiséghez az osztatlan közös tulajdonból 17/1456 tulajdoni hányad tartozik, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 33003/4. hrsz. alatt.

- 17 -

val) is minden más lakóval is megtartatják, amire nézve egymással szentben teljes szavatosságot vállalnak.

Ezen 'ALAPÍTÓ OKIRAT'-ot a szerződő felek felolvasás és megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben meggyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Budapest, 1987. ...¹²zept... hó ...⁸...nap.

Főv. VII. ker.
INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT
Kft. Képviselet
Főv. VII. ker. IKV

Ballagó Gábor

Ballagó Gábor és felesége

Tóth Károly

Tóth Károly és felesége

Egri József

Egri József

Lányi Mária

Lányi Mária

Mercs Margit

Mercs Margit

Előttünk, mint tanúk előtt:

Név: ...^{Magyar}...

Cím: 1078. Rumbach S. u. 9

B/no' Domb'

1025. Bp. Baktai u. 25.

Szerkesztette és ellenjegyezte:

1. sz. Jogtanácsosi Munkaközösség és
Szabadalmi Iroda Budapest
Ügyintéző: dr. CSEHI ILONA jogtanácsos
1064 Budapest, Izabella u. 63/B.
Telefon: 531-515, 531-695
Telefax: 22-7656