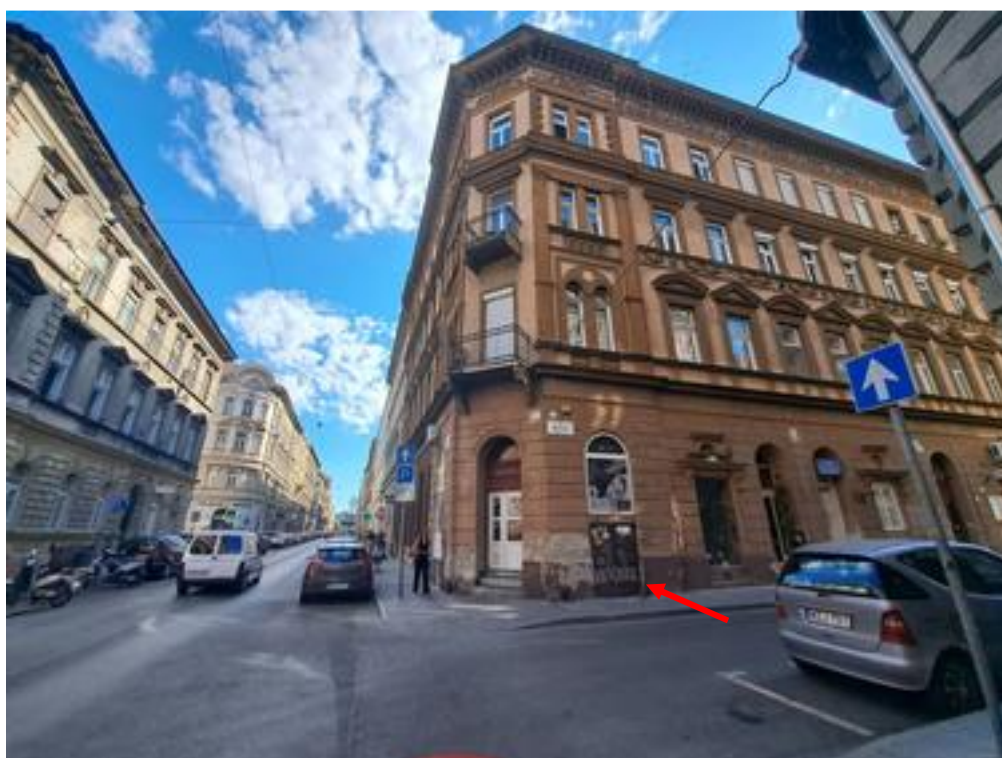


INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1074 Budapest, Hársfa utca 17. pinceszint 1. alatti
33624/0/A/1 hrsz-ú,
raktár megnevezésű ingatlanról



Budapest, 2022. augusztus 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	
TAO módosítás határozat kivonta	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

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

2. Megbízott

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

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1074 Budapest Hársfa utca 17. pincszint		
Ingatlan címe természetben:	1074 Budapest Hársfa utca 17. pincszint 1.		
Helyrajzi szám:	33624/0/A/1		
Megnevezése tul.lapon:	raktár		
természetben:	használaton kívüli pincszinti helyiség		
Területe (tul.lap):	126 m ²	eszmei hányad	673 /10000
Értékelt tul. hányad:	1/1		

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

5. Az értékbecslés 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 értékbecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értékbecslés fordulónapja, érvényességi ideje

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

A keltezés dátuma egyúttal az értékbecslés 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 Hársfa utca 17. pincszint 1. alatti,
33624/0/A/1 helyrajzi számú, raktár megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

16 000 000,- Ft, azaz tizenhatmillió 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, 2022. augusztus 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 a társasházi alapító okirat módosításáról szóló határozatot, valamint az alaprajzot megkaptuk. *A szemle alkalmával az alapterületet a helyszínen ellenőriztük, 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 hajtott végre.

Budapest, 2022. augusztus 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) költségéből való értéklevezetés.

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

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

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

Az értékelési módszer kiválasztása

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

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

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

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

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

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

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

Alkalmazott módszerek, sajátosságok

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

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2022.08.11.

Jelen voltak: FORSZ Kft. részéről –Krisánszky Tímea ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (nem hiteles-szemle másolat: 2022.07.11.)

- társasházi alapító okirata és módosításról szóló határozat

- társasházi alapító okirat alaprajzi melléklete – pince alaprajza

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

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2022.07.11. (nem hiteles-szemle másolat)
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1074 Budapest Hársfa utca 17. pincszint
(természetben:)	1074 Budapest Hársfa utca 17. pincszint 1.
Fekvése:	Belterület
Helyrajzi szám:	33624/0/A/1
Megnevezése:	raktár
Területe:	126 m ² eszmei hányad: 673/10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat tul.h.: 1/1
Széljegyek:	nincs
Bejegyzések:	I/1. Társasház.
Terhelések:	nincs

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 33624/0/A/1 hrsz-ú, 126 m²-es raktár megnevezésű ingatlan természetben 2 helyiségből áll, közmű nélküli helyiség, a raktárban lévő vízóra a szomszédos albetét vízórája.

A (1999.05.05-i) Társasház Alapító Okirat, és a (1999.05.05-i) Társasház Alapító Okirat eszmei tulajdoni hányadról szóló módosítás határozata rendelkezésünkre áll, nem tartalmaz az értékelt helyiségekre vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

1./ A Magyar Államot illeti / a Főv.VII.ker.Ingatlankezelő Vállalat kezelésében / a terveken kék színnel körülhatárolt, 1.sorszámmal jelzett, a pincszinten lévő két raktárból álló, 126 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

686/10.000-ed rész,

–!–

Társasház Alapító Okirat eszmei tulajdoni hányadról szóló módosítás határozata:

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33624/0/A/1 helyrajzi szám alatt felvett II/1. sorszám alatt 1/1 hányadban a MAGYAR ÁLLAM tulajdonában lévő társasházi nem lakás céljára szolgáló helyiség eszmei hányadát 686/10000-ről 673/10000-re módosítottam.

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/3 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 hírű utcáihoz képest, pl. az ún. „Csikágó” elavult lakásállományával, kedvezőtlen tulajdonosi szerkezetével kifejezetten előnytelen helyzetűek.

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

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

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

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

Az ingatlan elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan Középső-Erzsébetvárosban, a Hársfa utca 17. szám alatt lévő társasházban található, a Dohány utca és a Hársfa utca sarkán, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan közepes forgalmú, egyirányú közlekedésű, szilárd burkolatú mellékúton jól megközelíthető személy- és tehergépjárművekkel, valamint trolival és BKV autóbuszokkal. A Blaha Lujza tértől 350 m gyalogtávára helyezkedik el.

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

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék természetesen összközműves.

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

5.2. A telek bemutatása

A társasház 685 m²-es, sík felületű sarok telken épült, utcafronton álló, zárt sorú beépítésű ingatlan. A három emeletes, ikerablakokkal tagolt homlokzatú eklektikus lakóház a Dohány utca 63/A szám sarkán áll. A kapubejárat csak gyalogos bejutást biztosít. A kis alapterületű, zárt belső udvar burkolt felületű. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház sarok telken épült, zártos, „U” alakban beépített terület. Az eklektikus lakóház 1892-es évek környékén épült, p+fszt+3 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastetős, 2 lépcsőházas. Az épület Dohány utca felőli sarka lemetszett, az első és második emeleten egyszerű vaskorlátú erkélyek láthatók.

A pinceszint utcafrontján 2 helyiség, az udvar felől tárolók vannak, a földszinten irodák és lakások, az emeleten lakások kaptak helyet. A társasházban önálló albetétben összesen 27 db van, melyből 20 db lakás + 3 db iroda + 2 db tároló, 1 db iroda és raktár, valamint 1 db raktár van.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, cserépfedés
Lépcső:	fő lépcsőház: műkö lépcső, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	kváderes díszítésű kőporos vakolat; a földszinten félköríves kapuval és ablakokkal; az 1.emeleti emeleti ablakok felett timpanonnal képzett szemöldökpárkányzat
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 33624/0/A/1 hrsz-ú, 126 m²-es raktár megnevezésű ingatlan, az épület Hársfa utcai külső homlokzatáról nyíló raktárhelyiség, mely 2 helyiségből álló, az egyik helyiség a Hársfa utcai szárnyban, míg a másik helyiség Dohány utca szárnyban helyezkedik el.

A vizsgált ingatlan bejáratától lépcső vezet le a raktártérbe, melynek legkisebb belmagassága 1,50 m. Láthatóan árammal el volt látva, de jelenleg közművesítetlen, önálló közműmérők nincsenek. 1 db vízóra látható a helyiségben, mely a szomszédos albetét mérőórája.

A helyiségek betonozottak, mely több helyen erősen feltöredezett, a vakolat nagy foltokban leomlott. A Dohány utcai szárnyban 2 db bevilágító ablakon keresztül a természetes fény is bejut.

A helyiségek belmagassága átlagosan 2,50.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	Dohány utcai szárnyban 2 db bevilágító ablakon keresztül a természetes fény is bejut. Bejárati ajtó: kétszárnyú, fémszerkezetű avult állapotú
Falak:	km tégl
Födém:	acélgerendás/téglabetétes poroszsüveg boltozat
Belső falfelületek	vakolt, nagy foltokban leomlott.
Padlóburkolat	betonozott, mely több helyen erősen feltöredezett
Közműellátottság	jelenleg nincs
Közmű-mérők	nincs
Fűtés:	nincs
Hidegvíz-ellátás	nincs,
Melegvíz-ellátás	nincs,
Áram-ellátás	nincs
Egyéb gépészet	nincs

Fizikai állapot:

A pincehelyiség gyenge állapotú.

Láthatóan árammal el volt látva. Jelenleg nincsenek önálló közműmérők. A vizsgált helyiségben lévő vízóra a szomszédos albetéthez tartozik.

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

Hasznosíthatóság / értéket befolyásoló tényezők:

Megközelítés:	utcáról nyílik
Alaprajzi kialakítás	2 raktárhelyiség
Belmagasság	2,50 m, dongaboltozatos
Ablakok	nincs, bevilágító
Közmű	nincs
Egyéb	nincs
Állapota	felújítandó állapotú
Hasznosíthatóság	raktár, tároló

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter.	kerek. alapter.	korr.	korr. alapter.
		m2	m2	%	m2
pinceszint	raktár	70,91		100%	70,91
	raktár	55,12		100%	55,12
összesen:					126,03
TAO szerinti alapterület összesen:					126
biztosított adatszolgáltatás szerinti alapterület:					126
tulajdoni lapon szereplő alapterület:					126

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

Az ingatlanpiac legfontosabb kérdése: kivárni, vagy most vásárolni?

Ez a dilemma évek óta jelen van a lakáspiacon, az emelkedő árak miatt ugyanis sokan várták a korrekciót. Ezidáig a gyors lépés bizonyult a helyes válasznak, hiszen a lakásárakban nem történt érdemi csökkenés, sőt inkább az árak további emelkedését lehetett tapasztalni. A jelenlegi kérdés azonban kicsit más: sokkal több tényezőt kell átgondolnia a vásárlóknak, mint korábban.

Egy ingatlan megvásárlása egy nagyon komoly döntés, hiszen a vevők több 10 millió forintot fizetnek ki. Joggal merülhet fel a kérdés, hogy jelen helyzetben – orosz-ukrán konfliktus és bizonytalan gazdasági környezet – érdemes-e kivárni az ingatlanvásárlással.

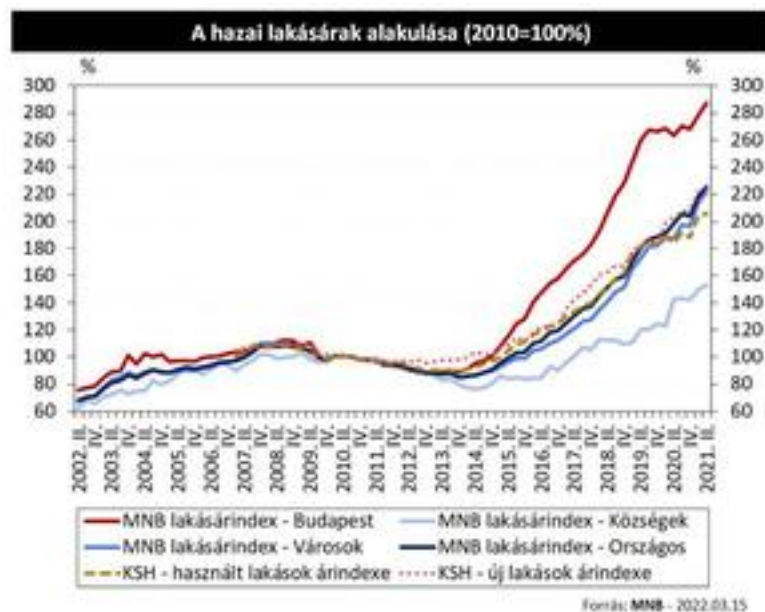
Alapvetően számos szempontot érdemes mérlegelni egy ilyen döntés során:

- A lakásárak várható alakulása.
- A lakáshitel kamatok, kondíciók alakulása a jövőben.
- Hogyan alakulnak a fizetések várhatóan a jövőben?
- Mennyire bizonytalan a helyzet, milyen reálgazdasági kockázatokat látni jelenleg?

Mindezeket alaposan át kell gondolnia, ugyanis a jelenlegi helyzet még a korábbi időszaknál is sokkal bonyolultabb.

Mit várhatunk a lakásáraktól?

Az elmúlt években a lakásárak szinte töretlenül emelkedtek. 2010-hez képest megduplázódtak a lakásárak, sőt egyes helyeken megháromszorozódott az ingatlanok értéke. Az COVID kitörése óta legfeljebb az áremelkedés mérséklődését lehetett tapasztalni, érdemi árcsökkenésre azonban nem került sor.



A háború és az ahhoz kapcsolódó szankciók azonban átírhatják a helyzetet. Ugyanis a kereslet – legalábbis a magas árak mellett – érdemben csökkenhet:

- Magas inflációs környezetben robbant ki a háború, ami tovább fokozza az általános drágulást. (A nyersanyagárak, energiahordozók ára, élelmiszerárak várhatóan tovább fognak drágulni.) Ezáltal az embereknek kevesebb lakásra költhető pénzük lesz.
- A GDP növekedési üteme is megtorpanhat.
- A jövedelmek kétszámjegyű emelkedésének is vége szakadhat.

- A gazdasági bizonytalanságról és a hitelpiacról külön még beszélni fogunk. Azt előzetesen mindenképpen kijelenthetjük, hogy ezen tényezők is inkább a lakásárak csökkenésének irányába mutatnak.

A Bankmonitor szakértői mindezek miatt nem várják az ingatlanárak további emelkedését. Sőt elhúzódó háború esetén – amire jelen helyzetben komoly esély van – akár 3-5 százalékos árcsökkenés is elképzelhető. Ez alapján egy vásárlás előtt állónak akár érdemes lehet kivárni, hiszen az árcsökkenés számukra kedvező lehet.

A lakáshitelek piacán komoly drágulás várható

A jelenlegi árak mellett sokan már csak komoly 20-30 millió forint összegű hitel igénylésével tudnak ingatlant vásárolni. Számukra az ingatlanárak alakulása mellett a hitelkamatok várható változása is nagyon lényeges kérdés. Sajnos e tekintetben nem szolgálhatnak a Bankmonitor szakértői jó hírrel. A hitelkamatok érdemi emelkedés várható az elkövetkező hónapokban.

A magas infláció miatt – februárban 8,3% volt az áremelkedés – az MNB folyamatosan emeli az irányadó kamatokat, ennek mértéke jelenleg 5,85%, de további emelésekre lehet számítani. Az irányadó kamatok pedig érdemben befolyásolják a pénzpiaci hozamokat, ami a bankok oldalán költségnövekedést jelent. (A pénzügyintézetek ugyanis a pénzpiacról szerzik be a hitelek forrását.) Ez pedig idővel az új hitelek kamatában is megjelenik: 1,5 százalékpontos további kamatemelésre lehet számítani az új hitelek esetében. (A legnépszerűbb 10 éves kamatperiódusú lakáshitelek THM értéke 5,4 százalékról 6,5-7 százalékra emelkedhet.)

A jelenlegi háborús helyzetben igen magas a bizonytalanság: meddig folytatódnak a harcok, mi lesz a hatása a szankcióknak... A bizonytalanságot pedig a pénzügyintézetek kockázatnak tekintik, ami lecsapódhat a hitelintézetek bírálati gyakorlatában is. A bankok szigorúbb feltételekkel fognak hitelezni, kevesebb ember lesz jogosult a kért hitelösszegre.

A hitelpiacon várható folyamatok miatt nem érdemes kivárnia a lakásvásárlást tervezőknek: drágábban és szigorúbb feltételekkel lehet hitelhez jutni az elkövetkező időszakban. Ráadásul a hitelpiaci folyamatokban várható változások sokkal biztosabbnak tűnnek, mint a lakásárak csökkenése.

Az orosz-ukrán háború és a gazdasági szankciók

Hatalmas a bizonytalanság a gazdaságban – nem csak itthon, az egész világra elmondható ez – ebben a környezetben sokan inkább elhalasztják nagyobb pénzügyi kiadásait. Márpedig mi lehet nagyobb kiadás, mint egy ingatlan megvásárlása. Ez a döntés teljesen érthető: jóval kevésbé látható biztosnak a munkahely, a fizetés, az infláció csökkenése is későbbre tolódik...

A bizonytalanság óvatossághoz vezet, ami az élet számos területén megtapasztalható. A Bankmonitor szakértői számos helyzetben találkoztak az ingatlanpiacon is a vételi szándéktól elálló vevőkkel. Ez a döntés pedig független a korábban leírt számításoktól, indokoktól, pusztán a kockázat, a bizonytalanság szülte őket.

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

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

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

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

A 33624/0/A/1 hrsz-ú, raktár megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 126 m² alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével, 5 összehasonlító adat bevonásával.

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 Bp. Hársfa utca 17. pinceszint 1	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Nefelejcs u.	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Rejtő J. u.	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Wesselényi u.	VI. ker. Középső-Erzsébetváros Hársfa u.	VIII. ker. Középső-Erzsébetváros Jósika u.
HRSZ	33624/0/A/1					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		tény	tény	kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m ²)	126	160	62	87	79	75
Adásvétel / hird.ár (Ft)		18 801 000	7 523 555	19 900 000	10 000 000	14 300 000
Infó forrás		adásvétel	adásvétel	ingatlan.com/ 32634910	ingatlan.com/ 32878565	ingatlan.com/ 32904744
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	156 968	117 506	121 348	228 736	126 582	190 667
Az ingatlan megnevezése	pince	üzlethelyiség	raktár	raktár	raktár	raktár
Építés/Felújítás éve	1891-94	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900
Állapot	felújítandó	felújítandó	felújítandó	közepes	felújítandó	közepes
Szint	pinceszint	pinceszint	pinceszint	pinceszint	pinceszint	pinceszint
Fűtési mód /extrák	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Utcai / udvari	utcai	utcai	udvari	utcai	udvari	utcai
Ablakok/felülvilágító	ablakos	ablakos	bevilágítós	bevilágítós	ablakos	bevilágítós, +3 db Wc
Közművek	nincs	villanyóra, vízóra	villanyóra	nincs	villnióra	villany, víz, csat.
adásvétel/kínálat időpontja		2021.12.hó	2021.12.hó	2022.08.hó	2022.08.hó	2022.08.hó
Infláció/kínálati korrekció		0%	5%	-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	147 261	117 506	127 415	205 862	113 924	171 600
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		rosszabb 10%	rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%
Építési kor	1891-94	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	felújítandó	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -10%
Felép. alapter.	126	nagyobb 5%	kisebb -10%	kisebb -10%	kisebb -10%	kisebb -10%
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	utcai	hasonló 0%	rosszabb 10%	hasonló 0%	rosszabb 10%	hasonló 0%
Ablakok/bevilágító	bevilágító	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%
Közművek	nincs	jobb -10%	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -10%
Egyéb		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%
korrekciók összesen:		0%	5%	-25%	-5%	-30%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	126 807	117 506	133 786	154 397	108 228	120 120
PIACI ÖSSZEHA-SONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					126 807 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					126 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					15 977 682 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					16 000 000 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 egyéb helyiség. A hozamértéket az ingatlanpiacon elérhető bérleti díjak alapján számoljuk.

FAJLAGOS BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS				
Összehasonlító szempont	Értékelendő	Összehas.1.	Összehas.2.	Összehas.3.
Cím	1074 Bp. Hársfa utca 17. pinceszint 1	VII. ker., Budapest Középső-Erzsébetváros Cserhát u.	VII. ker., Budapest Józsefváros Gaznegyed	VIII. ker., Budapest Józsefváros-Csarnoknegyed Bacsó B. u. 12
Kiinduló alapadatok				
Felép. red. ater. (m ²)	126	55	219	65
Bérleti nettó díj (Ft/hó)		75 000	329 000	100 000
Infó forrás		ingatlan.com 32797852	ingatlan.com 32524810	ingatlan.com 21751561
Fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		1 364	1 502	1 538
Az ingatlan jellege	pince	raktárhelyiség	raktárhelyiség	raktárhelyiség
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése		utcai bejáratú, szuterén helyiség, ablakkal betonozott, gyenge állapotú	udvari bejáratú, pince helyiség, nincs ablak, fűthető, közepes állapotú	utcai bejáratú, pince helyiség, ablak nélkül száraz, gyenge állapotú
Közművek	nincs	villany	villany, víz, gáz, csat.	villany
Kínálati ár / időpontja		2022.08.hó	2022.08.hó	2022.08.hó
Kínálat miatti korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)		1 227	1 352	1 385
Értékmódosító tényezők				
Felép. alapter.	126	kisebb -5%	nagyobb 5%	kisebb -5%
Épületen belüli elhelyezkedés utcai/ udvari		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés szint	pinceszint	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot		hasonló 0%	jobb -10%	hasonló 0%
Közműellátottság	nincs	jobb -5%	jobb -15%	jobb -5%
Funkció raktár/üzlet	pince	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód / melegvíz/ klíma		hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%
Ablakok/felülvilágító/nincs ablak		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Elhelyezkedés		hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%
korrekciók összesen:		-10%	-25%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)	1 145	1 105	1 014	1 315
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:		1 145 Ft/m²/hó		

Az ingatlan hozamalapú értéke:**Direkt tőkésítés**

Ingatlan címe	1074 Bp. Hársfa utca 17. pinceszint 1
Funkció tulajdoni lap szerint	pince
Jelenlegi használat	használaton kívüli pince
Fizikai állapot	felújítandó
Hasznos alapterület (m²)	126
Bérbeadható terület (m ²)	126
Redukált terület (m ²)	126
Bérbeadható terület (m²)	126
Bérleti díj (Ft/m ² /hó)	1 145
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	85
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	1 471 554
Realizálható bérleti bevétel (Ft/év)	1 471 554
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	2,0
Menedzsment díj (Ft/év)	29 431
Felújítási költségalap (%) *	1,0
Felújítási költségalap (Ft/év)	176 400
Építményadó (Ft/m ² /év)	0
Építményadó (Ft/év)	0
Összes kiadás (Ft/év)	205 831
Összes kiadás (Ft/év)	205 831
Tiszta jövedelem (Ft/év)	1 265 723
Tiszta jövedelem (Ft/év)	1 265 723
Tőkésítési ráta (%)	8,0
Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)	15 821 537
Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve	15 800 000

Kiegészítő adatok	
Pótlási költség (Ft)	17 640 000
**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	16 000 000	100%	16 000 000 Ft
Hozamalapú módszer	15 800 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			16 000 000 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 Hársfa utca 17. pincszint 1. alatti,
 33624/0/A/1 helyrajzi számú, raktár megnevezésű ingatlan becsült**

Forgalmi értéke kerekítve:

16 000 000,- Ft, azaz tizenhatmillió Ft + 27% áfa

7. MEGJEGYZÉSEK

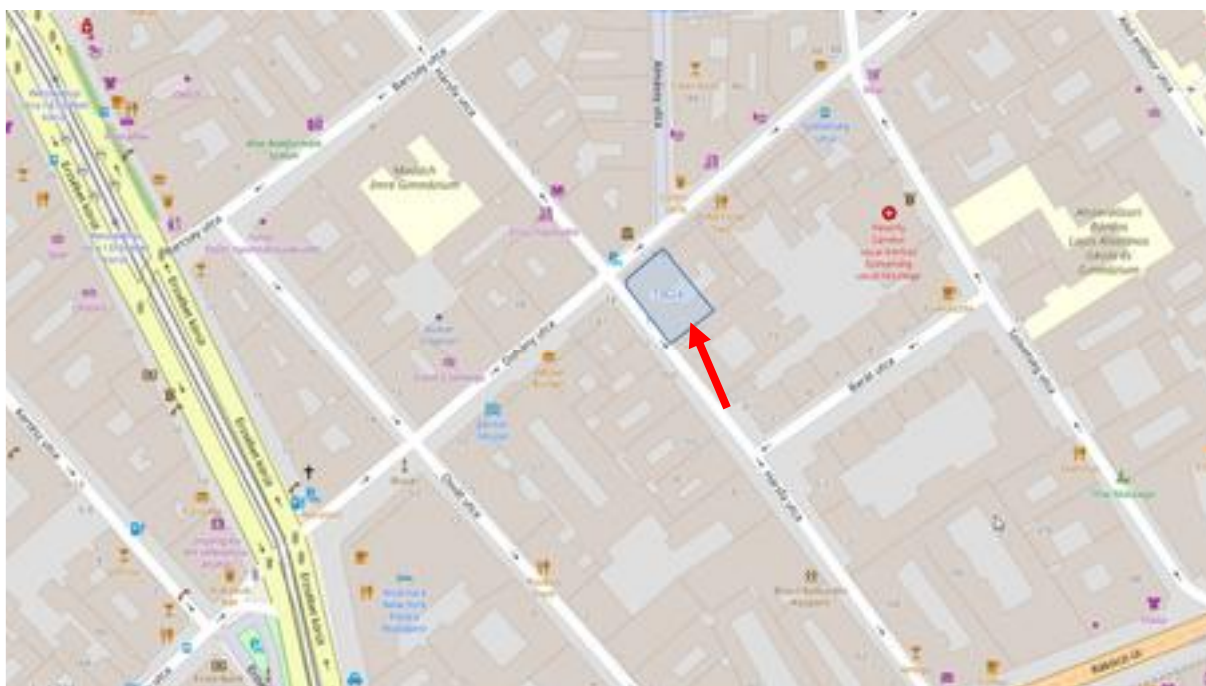
- Az értékbecsléshez 2022.07.11-i keltezésű tulajdoni lap (nem hiteles-szemle másolat) állt rendelkezésünkre.
- Az ingatlan forgalomképes.
- Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtiszta ingatlanra vonatkozik
- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- A szemle során környezetszennyezésre utaló jeleket nem tapasztaltunk.
- Jelen értékbecslés a keltezést követő 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

2022. augusztus 10.

Krisánszky Tímea
 Igazságügyi szakértő, ügyvezető
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

Térképrészletek



Műhold-felvétel:

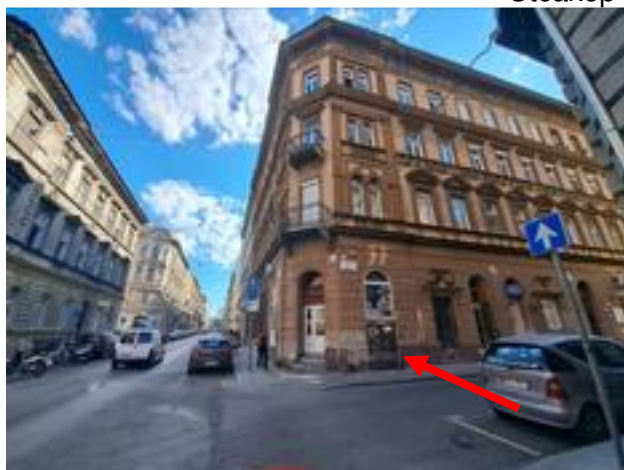


FOTÓMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2022.08.11.



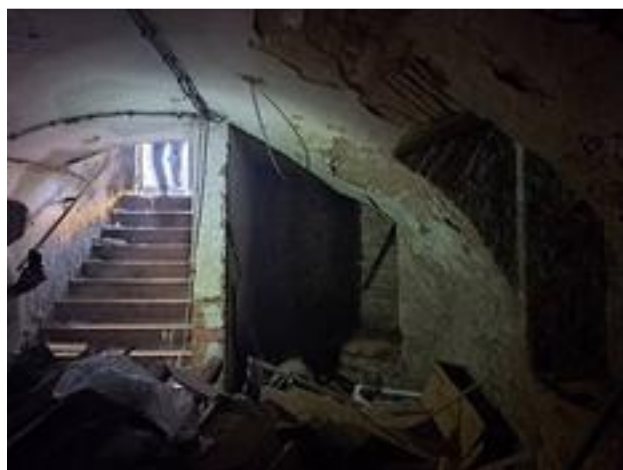
Utcakép - környezet



Társasház utcaképe - kapubejárat



raktár bejárata – lépcső (a legkisebb belmagasság a lépcsőnél 1,50 m)



raktárhelyiség Dohány utcai szárnyban- lépcső



lépcső

lépcső melletti búvótér



szomszédos albetét vízórája



feltöredezett beton



Hársfa utcai szárnyban lévő pincehelyiség



Hársfa utcai szárnyban lévő pincehelyiség



betonaljzat

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Megrendelés száma: 8000004/225166/2022

2022.07.11

BUDAPEST VII. KER.

Belterület: 33624/0/A/1 helyrajzi szám

1074 BUDAPEST VII. KER. Hársfa utca 17. pincesszint, "felülviszágát alatt"

I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
raktár	126	0 0	671/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 344547/1/2005/05.11.14

1.

Társasház

Az alapító okirat szerint hosszátartozó mellékhelyiségek.

I R E S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, ékezési idő: 344547/1/2005/05.11.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS VII. KERÜLET ERDŐBETVÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1071 BUDAPEST VII. KER. Erdőbet körút 6

I R E S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

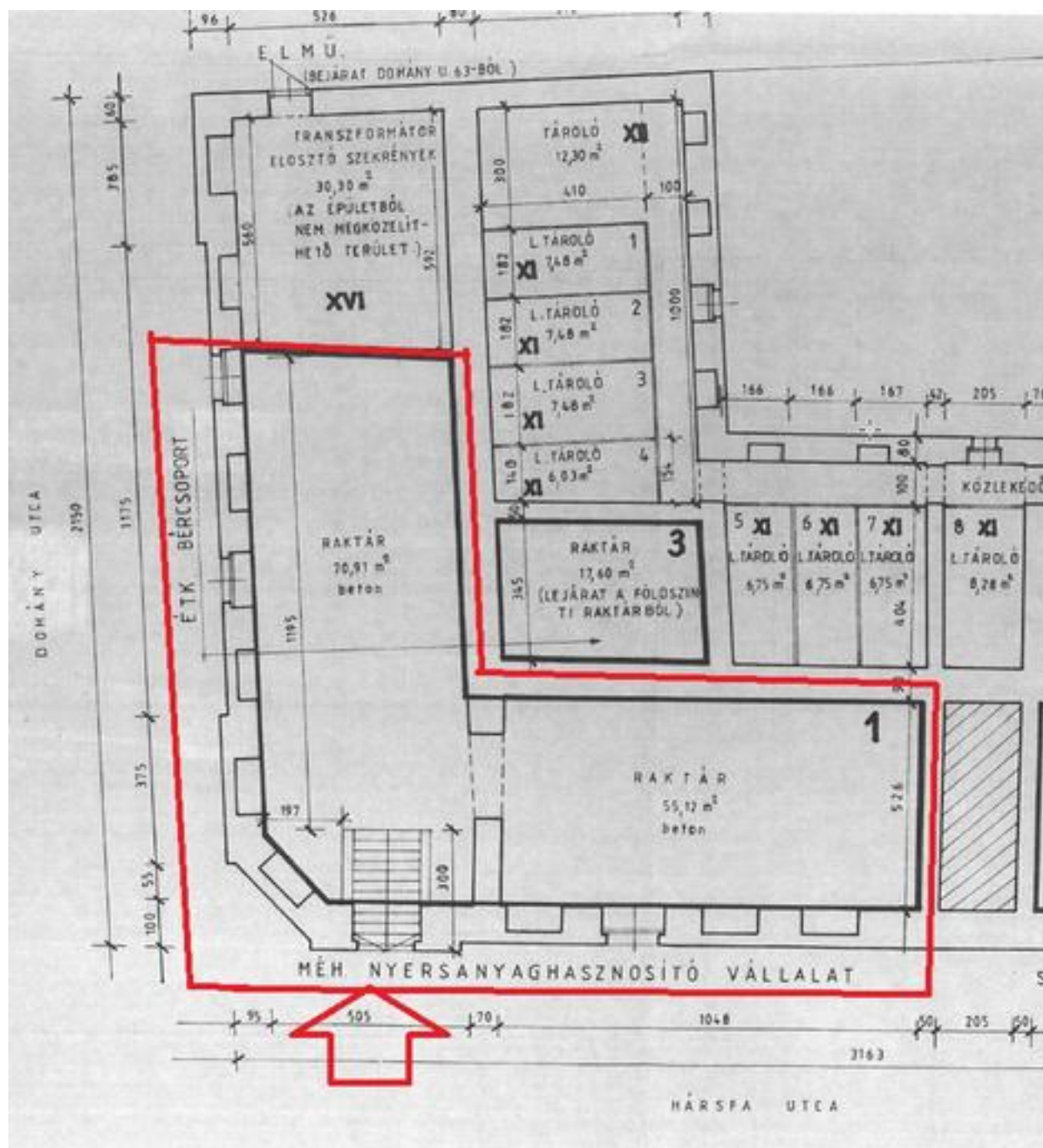
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZ



Budapest, VII. Hársfa u. 17. sz. ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

Alulírott Főv. VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat / 1071 Budapest, VII. Damjanich u. 48./,

mint a budapesti VII. ker. 812 sz. tul. lapon nyilvántartott 33.624 helyrajzi számú, Budapest, VII. Hársfa u. 17. sz. alatti, a Magyar Állam tulajdonában álló ingatlan kezelője, a 32/1969./IX.30./Korm. sz.r.2.§ /2/bek.a./pontjában foglalt rendelkezés alapján a fent körülírt ingatlant társasházzá alakítja az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai és a mellékelte műszaki leírásban és tervrajzban foglaltak szerint.

A./

Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a közös telken lévő, alább felsorolt, a csatolt tervrajzon és felmérésen alapuló méretkimutásban megjelölt építményrészek, felszerelések és berendezések, amelyekből az egyes tulajdonostársakat a B./pontban megjelölt tulajdoni hányadrészben, osztatlanul illeti meg a tulajdonjoga.

- I. Telek / 685 m² / ;
- II. Alapfalak, teherhordó falak, lakáselválasztó és határoló falak ;
- III. Közbenső födémek burkolat nélkül, a zárófödém, koszorúk, kiváltók, lépcsőkarok, a pihenők burkolattal, kémények, az épület szigetelései ;
- IV. Tetőszerkezet, héjzárás, függőereszcsonnak, lefolyócsövek, egyéb bádofedések ;
- V. Homlokzatvakolatok, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, a közös helyiségek vakolatai, burkolatai, nyílászárói, valamint a közös kapubejárat ;
- VI. Lépcsőház a lépcsőszerkezetekkel ;
- VII. Nyomóvíz alap- és felszálló vezeték, azok elzáró szerelvényei a külön tulajdonú lakások, helyiségek ágvezetékének bekötéséig ; a közös helyiségek vízvezetékei és berendezési tárgyai ;
- VIII. Csatorna alap- és ejtóvezetékek a külön tulajdonú lakások, helyiségek csatlakozásáig, a közös helyiségek vezetékai és berendezési tárgyai, esővíz elvezető vezeték és tartozékai ;

- 2 -

- IX. Elektromos bekötéstől a vezetékek a külön tulajdonu lakások, helyiségek árammérőjéig, a közös helyiségek elektromos vezetékei és szerelvényei ;
- X. Gázbekötés alap-és felszálló vezetékei a külön tulajdonu lakások, helyiségek gázmérő órájáig.-

Közös tulajdonu helyiségek :Pinceszinten :

XI.	lakók tárolói 1-16.	100 m2	✓
XII.	tároló	12 m2	✓
XIII.	tároló	26 m2	✓
XIV.	lépcső	7 m2	✓
XV.	közlekedő	43 m2	✓
XVI.	ELMŰ	30 m2	✓

Földszinten :

XVII.	3. jelű házfelügyelői lakás A házfelügyelői szolgálati lakás szoba, konyha, fürdőszoba és elő- tér helyiségekből áll.-	35 m2	✓
XVIII.	kapubejáró	24 m2	✓
XIX.	lépcsőház	27 m2	✓
XX.	udvar	120 m2	✓
XXI.	légakna	1 m2	✓
XXII.	légakna	5 m2	✓

I. emeleten :

XXIII.	lépcsőház	27 m2	✓
XXIV.	függőfolvosó	21 m2	✓
XXV.	légakna	3 m2	✓
XXVI.	légakna	2 m2	✓
XXVII.	légakna	1 m2	✓

II. emeleten :

XXVIII.	lépcsőház	27 m2	✓
XXIX.	függőfolvosó	26 m2	✓

III. emeleten :

XXX.	lépcsőház	27 m2	✓
XXXI.	függőfolvosó	22 m2	✓

Padlásan :

XXXII.	padlástér	358 m2	✓
XXXIII.	lépcső	6 m2.-	✓

. / .

- 3 -

Az osztatlan közös tulajdon 10.000 /10.000-ed, azaz tízezer /tízezred eszmei hányadból áll.

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt, közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az öröklések és nem lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosait a B./pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.-

A tulajdoni hányad számításánál a jelen alapító okirat az erkélyt 1/2 alapterülettel veszi figyelembe.-

B./

Külön tulajdon

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségek - öröklések vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségek - alkotórészei, az alábbi építménvrészek :

- 1./ A Magyar Államot illeti / a Főv.VII.ker.Ingatlankezelő Vállalat kezelésében / a terveken kék színnel körülhatárolt, 1.sorszámú jelzett, a pinceszinten lévő két raktárból álló, 126 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

686/10.000-ed rész,

- 2./ A Magyar Államot illeti / a Főv.VII.ker.Ingatlankezelő Vállalat kezelésében / a terveken piros színnel körülhatárolt, 2.sorszámú jelzett, a pinceszinten lévő tárolóból álló, 56 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

307/10.000-ed rész,

- 3./ A Magyar Államot illeti / a Főv.VII.ker.Ingatlankezelő Vállalat kezelésében / a terveken kék színnel körülhatárolt, 3.sorszámú jelzett, a pinceszinten lévő raktárból, továbbá a földszinten lévő irodából, gépteremből, raktárból, fürdőszobából és WC-ből álló, összesen 85 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

465/10.000-ed rész,

- 4./ A Magyar Államot illeti / a Főv.VII.ker.Ingatlankezelő Vállalat kezelésében / a terveken zöld színnel körülhatárolt, 4.sorszámú jelzett, a földszinten lévő irodából, mikrofilm tárolóból, raktárból, mosdóból és WC-ből álló, 82 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

444/10.000-ed rész,

. / .

- 8 -

D./

A tulajdonosok egymás közötti /belső / jogviszonya1. A társasháztulajdon egysége

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek / a továbbiakban : helyiségek/ a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak / társasház-öröklés/

Az épületek azon részei, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.

A társasház-öröklés, illetőleg a külön tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető hányaddal együtt önálló ingatlan.

Az öröklés és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetve tulajdonként átruházni.

2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga

A tulajdonostársat a társasház-öröklésre, helyiségre megilleti a birtoklás, használat és rendelkezés joga.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan felléphet.

3. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

Az épület az tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára- a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között- mindegyik tulajdonostárs jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekének sérelmére.

A tulajdonostársak többségi közgyűlési határozattal ettől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata azonban nem változtat a vagyonrészek közös tulajdoni jellemén.

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetve a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, hogy ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt vagy épületrészt kizárólagosan használ, a többslet-használat arányában a többi tulajdonostárs részére térítést kell fizetnie.

4. Építkezés

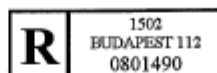
A tulajdonostárs az öröklésben, helyiségben építési munkát végezhet. Ha e munka más öröklés vagy helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérnie az érintett hozzájárulását. Ez a hozzájárulás nem pótolja az építési engedélyhez kötött munka esetén az építési hatóság engedélyét.

A közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

./.

Hársfa 17.

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA
Budapest, XI., Budafoki út 59.
1519 Pf. : 415.



VILKER. ÖNKORMÁNYZAT
BUDAPEST VILKER.
Erzsébet körút 6
1075



77835/1/1999

Tárgy : *Társasház alapító okirat módosítás és
tulajdonjog bejegyzés*

Kérjük, hogy válaszában a fenti
számra szíveskedjen hivatkozni !

HATÁROZAT

A BUDAPEST VILKER. belterület, 33624 helyrajzi szám alatt felvett II/4. sorszám alatt 1/1 hányadban TÁRSASHÁZ TULAJDON bejegyzést eredeti felvétel jogcímen (A tulajdonjogot a 33624/0/A/1-27 számú tulajdoni különlapok tartalmazzák Eredeti rangsorában /3 alatt. (Társasházmódosítás: 77835/1999.)) **bejegyeztem.**

A BUDAPEST VILKER. belterület, 33624/0/A/1 helyrajzi szám alatt felvett II/1. sorszám alatt 1/1 hányadban a MAGYAR ÁLLAM tulajdonában lévő társasházi nem lakás céljára szolgáló helyiség eszmei hányadát 686/10000-ről **673/10000-re módosítottam.**

A BUDAPEST VILKER. belterület, 33624/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvett II/1. sorszám alatt 1/1 hányadban MAGYAR ÁLLAM tulajdonában lévő társasházi nem lakás céljára szolgáló helyiség eszmei hányadát 307/10000-ről **299/10000-re módosítottam.**

A BUDAPEST VILKER. belterület, 33624/0/A/3 helyrajzi szám alatt felvett II/3. sorszám alatt 1/1 hányadban VILKER. ÖNKORMÁNYZAT tulajdonában lévő társasházi nem lakás céljára szolgáló helyiség eszmei hányadát 465/10000-ről **454/10000-re módosítottam.**

A BUDAPEST VILKER. belterület, 33624/0/A/4 helyrajzi szám alatt felvett II/5. sorszám alatt 1/1 hányadban LEZSI KER.ÉS SZOLG.KFT. tulajdonában lévő társasházi nem lakás céljára szolgáló helyiség eszmei hányadát 444/10000-ről **438/10000-ra módosítottam.**

1/4