

2016 OKT. 04. 1

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET,
HÁRSFA UTCA 23.
(33710/0/A/1 HELYRAJZI SZÁM)
ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ PINCESZINTI ÜZLETHELYISÉG
PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK
MEGHATÁROZÁSÁRÓL



Szemerédiné

MEGBÍZÓ:

ERZSÉBETVÁROSI ÖNKORMÁNYZATI
VAGYONKEZELŐ NONPROFIT ZRT.
1071 Budapest VII. kerület, Damjanich utca 12. szám

KÉSZÍTETTE:

SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT.
1039 Budapest III. kerület, Széchenyi utca 4. szám
telefon: +36-1-250-90-15, fax: +36-1-240-35-92,
mobil: +36-30-941-63-82, e-mail: satori@satori.hu

Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő

Sátori Sándor
okl. szerkezetépítő- és gazdaságmérnök
okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő
okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő

Budapest, 2016. szeptember 26.

Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlan értékecselő
05440/2007.

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT.
009292 nyilvántartási számon
az IRM/IKSZFO/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés;
építésgépesítés; építéstechnológia;
épületfizika; épületszerkezet; ingatlan-értékecselés;
tartószerkezet (statika) szakterületeken



Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.

a Satori® és Társa Mérnöki Iroda KFT az IRM/IKSZFO/1742/2010. határozattal, 009292 nyilvántartási számon bejegyzett

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés; építésgépesítés; építéstechnológia;
épületfizika; épületszerkezet; ingatlan-értékecselés; tartószerkezet (statika) szakterületeken

(<https://szakertok.kim.gov.hu/Szakertok>)

TARTALOMJEGYZÉK

CÍMOLDAL	1
TARTALOMJEGYZÉK	2
NYILATKOZAT	3
ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	4
1. / A MEGBÍZÁS – A SZAKÉRTŐI FELADAT	5
2. / JOGSZABÁLYI HÁTTÉR	6
3. / AZ ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS ALAPELVEI	6
3.1./ FOGALMI MAGYARÁZATOK	6
3.2./ A PIACI-FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSÁNAK MÓDSZEREI	7
4. / AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE	9
5. / MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK	9
6. / AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN ISMERTETÉSE	10
6.1./ AZ INGATLAN KERÜLETEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE	10
6.2./ AZ INGATLAN KÖRNYEZETE	10
6.3./ AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT	12
6.4./ AZ ÉPÜLET KÖRNYEZETE	12
6.5./ AZ ÉPÜLET ÁLTALÁNOS ADATAI	13
6.6./ AZ ÉPÜLET SZERKEZETE	13
6.7./ KÖZMŰVEK, GÉPÉSZET	14
6.8./ AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ÁLLAPOTA	14
6.9./ AZ ALBETÉT BEMUTATÁSA	14
7. / AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	16
7.1./ EREDETI ÁLLAPOT – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER	16
7.2./ EREDETI ÁLLAPOT – HOZAMSZÁMÍTÁS	17
7.3./ MEGLÉVŐ ÁLLAPOT – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER	19
7.4./ MEGLÉVŐ ÁLLAPOT – HOZAMSZÁMÍTÁS	20
7.5./ AZ INGATLAN PIACI-FORGALMI ÉRTÉKE	21
8. / ÖSSZEFOGLALÁS	23
MELLÉKLETEK	
1. SZÁMÚ MELLÉKLET: AZ INGATLAN TULAJDONI LAPJA	
2. SZÁMÚ MELLÉKLET: TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT KIVONATA	
3. SZÁMÚ MELLÉKLET: FELÚJÍTÁSI MUNKÁKRA VONATKOZÓ SZÁMLÁK	
4. SZÁMÚ MELLÉKLET: EREDETI ÁLLAPOTRÓL KÉSZÍTETT FÉNYKÉPFELVÉTELEK	
5. SZÁMÚ MELLÉKLET: A HELYSZÍNI SZEMLÉN KÉSZÜLT FÉNYKÉPFELVÉTELEK	

NYILATKOZAT

Alulírott ingatlan értékbecslők kijelentjük, hogy a

Budapest VII. kerület, Hársfa utca 23.

(33710/0/A/1 helyrajzi szám)

alatti utcai bejáratú pinceszinti üzlethelyiség piaci-forgalmi értékének meghatározására vonatkozó ingatlan szakértői dokumentációt a Megbízó adatszolgáltatására építve, helyszíni szemrevételezéses vizsgálatok alapján, a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb szakmai tudásunk szerint készítettük el.

A feladat elvégzéséhez szükséges képességekkel, tapasztalatokkal, szakmai képzettséggel, szakértelemmel és jogosultsággal rendelkezünk. Az értékre vonatkozóan kifejtett megállapításaink nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

Az értékbecslés készítése során figyelembe vettük a hatályos jogszabályokban, valamint a megbízási szerződésben foglaltakat. A megbízás teljesítése során tudomásunkra jutott információkat, adatokat, üzleti vagy egyéb titkokat bizalmasan kezeljük, azokat nem hozzuk harmadik fél tudomására.

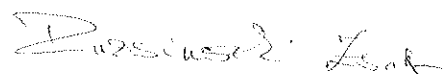
Kijelentjük továbbá, hogy jelen értékelési dokumentációt elfogulatlanul, külső körülményektől nem zavartatva készítettük el, az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségünk nem áll fenn, díjazásunk nincs összefüggésben a megállapított értékkel.

Budapest, 2016. szeptember 26.

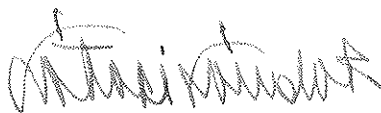


Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő

Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlan értékbecslő
05440/2007.



Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő



Satori Sándor
okl. szerkezetépítő- és gazdaságmérnök
okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő
okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT
009292 nyilvántartási számon
az IRM/KSZFO/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
beruházás, beruházás lebonyolítása, építésgazdaság, építőszervezés;
építésgépszerelés; építéstechnológia;
építéstechnika; építésszerkezet; ingatlan-értékelés;
tartószerkezet (alulírt) szakértővel



Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY (ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP)

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan címe	:	Budapest VII. ker., Hársfa utca 23.
Helyrajzi szám	:	33710/0/A/1
Az ingatlan típusa	:	utcai bejáratú pinceszinti üzlethelyiség
Alapterület	:	71 m ²
Eszmei hányad	:	692/10000
Albetét műszaki állapota	:	felújított (eredetileg: felújítandó)
Bérlő neve	:	Jakab Consulting Nonprofit Kft.

Az értékbecslés adatai:

Értékbecslés célja	:	piaci-forgalmi érték meghatározása
Helyszíni szemle időpontja	:	2015. június 09.
Az értékbecslés fordulónapja	:	2016. szeptember 26.
Az értékbecslés érvényessége	:	6 hónap
Megállapított fajlagos érték	:	60 563,- Ft/m ² (eredeti állapot)
Megállapított fajlagos érték	:	174 648,- Ft/m ² (meglévő állapot)

A vizsgált ingatlan megállapított piaci-forgalmi értéke kerekítve:

Eredeti állapot: 4 300 000,- Ft,
azaz négymillió-háromszázezer forint.

Meglévő állapot: 12 400 000,- Ft,
azaz tizenkettőmillió-négyszázezer forint.

Megjegyzés:

- A megállapított érték az ingatlan igény-, per- és tehermentes állapotára vonatkozik.
- A megállapított érték általános forgalmi adót (ÁFA) nem tartalmaz.

Budapest, 2016. szeptember 26.

Muszely Péter

Muszely Péter
okl. építőmérnök
Ingatlanvagyon-értékelő
Igazságügyi szakértő

Muszely Péter
okl. építőmérnök
Ingatlan értékbecslő
05440/2007.

Sátori Sándor

Sátori Sándor
okl. szerkezetépítő- és gazdaságimérnök
okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő
okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT
009292 nyilvántartási számon
az IRMIKSFOT/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
beruházás, beruházás lebonyolítása, építésgazdálkodás, építésszervezés
építésgépellátás; építéstechnológia;
építéstechnika; építésszervezés; ingatlan-értékbecslés;
ingatlan-értékbecslés (előfizetés) szakértői tevékenység



Ruzsinszki Zsolt

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.

KÉSZÍTETTE:

SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT
009292 NYILVÁNTARTÁSI SZÁMON BEJEGYZETT IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET, HÁRSFA UTCA 23. (33710/0/A/1 HELYRAJZI SZÁM) ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ PINCESZINTI ÜZLETHELYISÉG PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSÁRÓL

1. / A MEGBÍZÁS – A SZAKÉRTŐI FELADAT

Az ERZSÉBETVÁROSI ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT ZRT. (1071 Budapest VII. kerület, Damjanich utca 12. szám) megbízást adott a SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT. (1039 Budapest III. kerület, Széchenyi utca 4. szám) számára. A Megbízás szerint meg kell határozni a

Budapest VII. kerület, Hársfa utca 23.

(33710/0/A/1 helyrajzi szám)

alatti utcai bejáratú pinceszinti üzlethelyiség

placi-forgalmi értékét. A feladat elvégzésére a SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT. szakértői csoportot hozott létre, amelynek tagjai:

- Satori Sándor okl. szerkezetépítő- és gazdaságimérnök, okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő, okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM, a Szakértői Team vezetője;
- Muszely Péter okl. építőmérnök, igazságügyi ingatlan-forgalmi szakértő, ingatlanvagyon-értékelő / EUFIM;
- Ruzsinszki Zsolt ingatlanvagyon-értékelő;
- Satori Orsolya okl. építésmérnök, ingatlan értékbecslő / EUFIM;
- Szabó Krisztina építésmérnök, ingatlan értékbecslő.

A Szakértői Team tagjai szakmájukban megfelelő iskolai végzettséggel, kellő szakmai jártassággal és szakmai ismerettel rendelkeznek, hasonló ügyekben megfelelő szakértői referenciákkal bírnak. Ingatlanforgalmi szakértői véleményüket a következőkben adják meg:

2. / JOGSZABÁLYI HÁTTÉR

Az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározásánál a következő jogszabálykeretek és szakmai iránymutatások kerültek figyelembe vételre:

- 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről,
- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv.),
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK),
- 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról,
- 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról (BVKSZ),
- Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2000. (XII. 23.) számú önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről,
- Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2004. (II. 23.) számú önkormányzati rendelete Budapest, VII. kerület Erzsébetváros Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról,
- MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) szakmai ajánlásai,
- TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyoneértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató”-ja alapján összeállított EVS értékelési irányelvek,
- RICS Értékbecslési Szabványok 2008, 6. kiadás (Red Book),
- Kereskedelmi illetve jelzálogbankok ajánlásai.

3. / AZ ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS ALAPELVEI

3.1./ FOGALMI MAGYARÁZATOK

A megbízás értelmében a vizsgált ingatlan piaci-forgalmi értékét kell meghatározni.

A piaci-forgalmi érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve, hogy:

- a) az eladó hajlandó az eladásra,
- b) az adásvételi tárgyalások lebonyolítására ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre,
- c) a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik,
- d) a vagyontárgy meghirdetése és értékesítése kellő nyilvánossággal történik,
- e) az átlagostól eltérő, speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe.

A piaci-forgalmi érték egy elképzelt, átlagos ár, a lehetséges, adott időpontbeli árak várható értéke. Az az összeg, amelyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen vételárat többen is megfizetnék az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értéktétele egybeesik. Ez az idealizált ár a legjobb közelítés arra az összegre, amennyiért – valóságos piaci környezetben – a vagyontárgy elkelhetne.

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg:

- a hely, a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet,
- a műszaki paraméterek,
- valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

1.2./ A PIACI-FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSÁNAK MÓDSZEREI

A piaci-forgalmi érték meghatározására több módszer áll rendelkezésre:

- a) Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer
- b) Hozamszámításon alapuló módszer
- c) Költségszámításon alapuló módszer

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Csak azonos érték-formákat szabad összehasonlítani, vagy a különböző érték-formák között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adatok és a vizsgált ingatlan közötti kapcsolat erősítésére értékmódosító tényezőket kell alkalmazni. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazán belül változtat az értéken. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer fő lépései:

- a piaci környezet tanulmányozása, összehasonlító adatok beszerzése;
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása;
- fajlagos árak meghatározása;
- összehasonlítási szempontok kijelölése, elemzése;
- értékmódosító tényezők meghatározása;
- korrigált fajlagos árak számítása;
- végső érték számítása az átlagos fajlagos ár és az ingatlan mérete szorzataként.

Hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke. Ez az értékforma a vállalkozások elterjedésével jut nagy szerephez, az ingatlanok azokat az adottságait kell értékelni, amelyek funkcionálisan, közlekedési és környezeti szempontból, közművesíttetségi színvonalától függően alkalmassá teszik vállalkozási tevékenység folytatására, vagy e célra történő bérbeadásra. Jövedelemtermelő ingatlanok (iroda, üzlet) esetén alkalmazzák. A hozamszámítás lépései:

- az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése;
- a jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként;
- jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként;
- a tőkésítési kamatláb meghatározása;
- a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása;
- a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Költség alapú értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Forgalomképtelen ingatlanok (pl. iskola, kórház), építés alatt lévő vagy károsodott létesítmények esetén alkalmazható, illetve más módszerek ellenőrzésére.

A módszer fő lépései:

- az üres telek értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel;
- a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása;
- avulások számítása;
- a végső érték meghatározása a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulások levonásával és a telekértékkel való összegzésével.

4. / AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

Jelen ingatlanforgalmi értékbecslés helyszíni szemrevételezéses módszerrel készült, amire előzetes egyeztetés után 2015. június 09-én került sor. A helyszíni szemle során a vizsgált forgó ingatlan részletesen bejárásra került. Az ingatlanról digitális technikával fényképfelvételek készültek, melyek egy része jelen szakértői vélemény mellékletében bemutatásra került.

Az értékelési munka során az ingatlanra vonatkozó műszaki-jogi iratanyag beszerzése, áttekintése megtörtént. Tisztázatlan probléma, megválaszolatlan kérdés nem maradt.

Az értékbecslés során a piaci összehasonlító módszer és a hozamszámítás kerül alkalmazásra. Az összehasonlító adatok nyilvános adatbázisokból származnak, melyek az Interneten is fellelhetők. A kínálati adatok a piaci törvényszerűségek és a korábbiakban megtörtént konkrét áralkuk tapasztalatai szerint kerültek korrigálásra, csökkentésre.

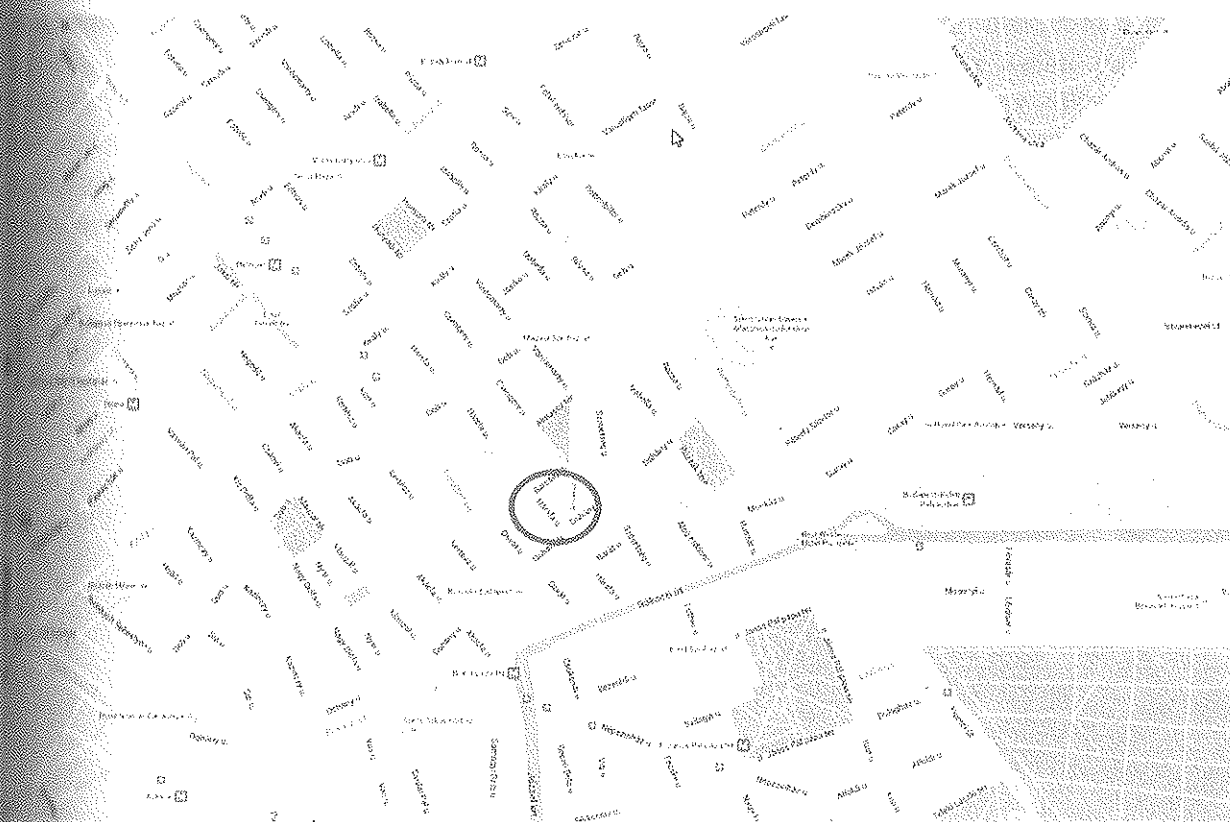
5. / MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK

- Jelen ingatlanforgalmi szakértői vélemény kizárólag a vizsgált ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározására készült, ettől eltérő egyéb célra nem használható fel;
- A megbízó az általa szolgáltatott adatok hitelességéért felelősséggel tartozik;
- Az ingatlan értéke változatlan funkció, illetve rendeltetés figyelembevételével került meghatározásra;
- A helyszíni szemle kizárólag szemrevételezés útján történt, így az ingatlan rejtett hibáiért az értékbecslő felelősséget nem vállal;
- Az értékbecslő nem vállal felelősséget olyan – később jelentkező – gazdasági, vagy fizikai tényezőkért, amelyek az értékbecslésben meghatározott értéket befolyásolhatják;
- Az értékelést végző személy nem nyilvánít véleményt jogi ügyekben;
- Az ingatlan üres (beköltözhető), szabadpiaci (nyíltpiaci), tehermentes állapotban kerül értékelésre;
- Az értékbecslő feltételezi, hogy a tulajdonjog eladható, nem terheli semmilyen jelzálog vagy egyéb kötelezettség;
- Az értékbecslésben értékelt elsődleges jog a tehermentes tulajdonjog;
- Az értékbecslő a tulajdonjog definícióját a következőnek tekinti:

„Abszolút tulajdonjog, melyet semmilyen más érdekelttség, vagy tőke nem terhel, csak az állami kisajátítási jog, elkobzás, rendőrségi hatáskör és az adózás korlátozhatja.”

0 / AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN ISMERTETÉSE

0.1 / AZ INGATLAN KERÜLETEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



0.2 / AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

A kerület legfőbb adatai

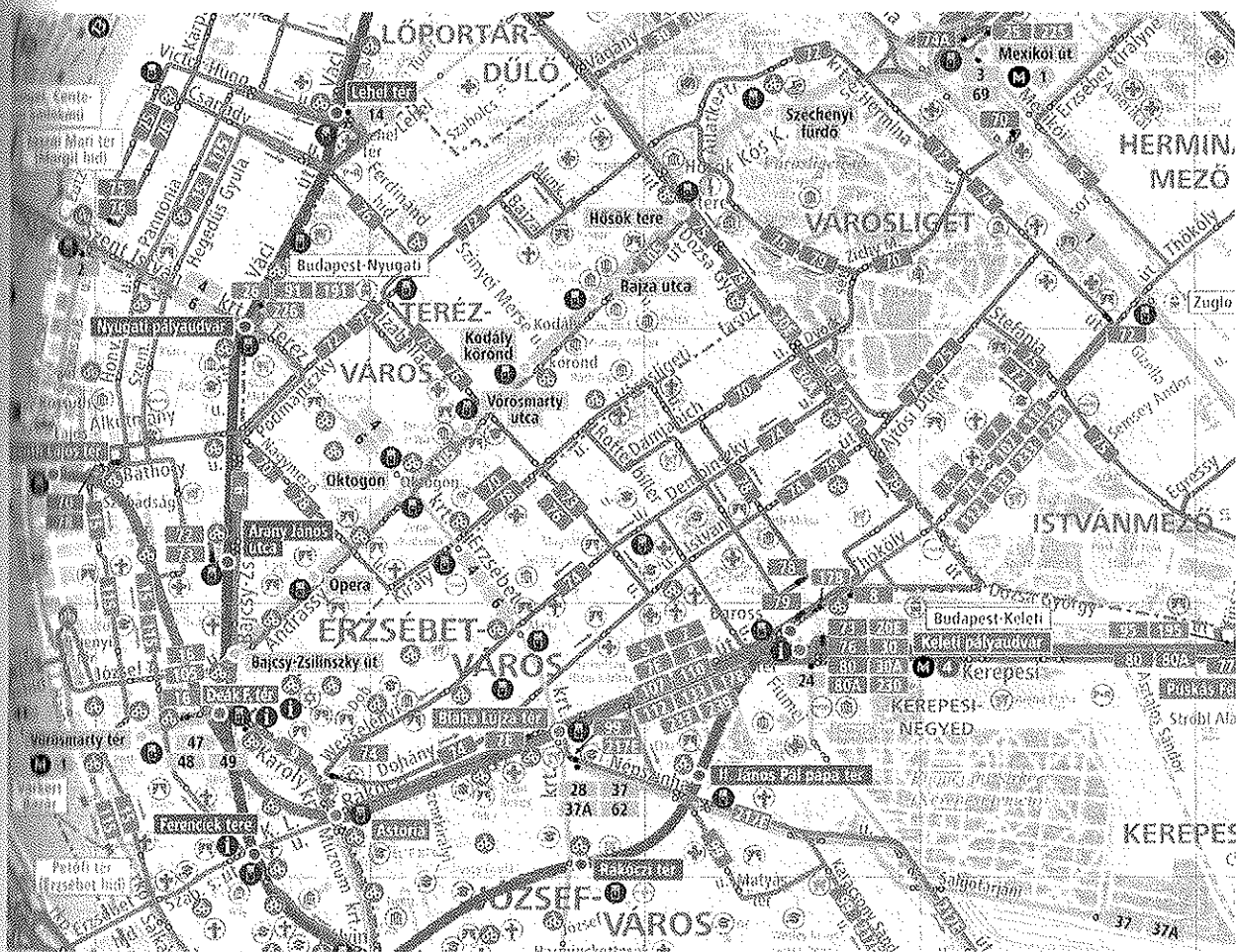
A vizsgált ingatlan Budapest VII. kerületében, Erzsébetvárosban található. A VII. kerület a főváros legkisebb kerülete, alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a, 22.000 m². Lakosainak számát tekintve – megközelítőleg 80.000 fő – viszont a nagyobb budapesti kerületek közé tartozik, és ugyanez sorolható az itt lévő lakások száma alapján is (kb. 40.000 lakás). Mai napig a főváros legsűrűbben lakott területe.

A kerület elhelyezkedése, határai

A kerület beékelődik a Belváros és a külvárosok „harmadik” övezete közé. Délnyugati szomszédja az V. kerület, itt a Károly körút határolja, északnyugati határa a Király utca és annak folytatása, a Városligeti fasor – ez utóbbi közös a VI. kerülettel. Északkeleti határát nagyrészt a XIV. kerülethez tartozó Városliget és az Istvánmezőhöz tartozó városrész alkotja, határa a Dózsa György út, míg délkeleti oldalát a Keleti pályaudvar (melynek területe már a VIII. kerület része), valamint a Rákóczi út, Thököly út és a Verseny utca zárja le.

A kerület megközelíthetősége, közlekedése

Megközelítésében legnagyobb szerepet a Rákóczi út alatt közlekedő kelet-nyugati (piros) metróvonal játssza, annak ellenére, hogy a kerület határán fut. Felette a 2x3 sávós út Budapest legforgalmasabb útőere, ahol a Pest és Buda összekapcsolásában nagy szerepet játszó 7-es és 17-es buszok közlekednek. A Rákóczi út és a Nagykörút találkozásában alakult ki a főváros egyik legismertebb közlekedési csomópontja, a Blaha Lujza tér. Bár a Keleti pályaudvar területe hivatalosan a VIII. kerülethez tartozik, ennek ellenére az Erzsébetváros megközelítésében is fontos szerepe van. A kerületen áthalad a Nagykörút, melynek ezt a szakaszát Erzsébet körútnak hívják. A megközelítésben kiemelt szerepet játszik az itt közlekedő 4-es és 6-os villamosvonal. Ezeken kívül villamosok csak a kerület határán, a Kiskörúton járnak (47, 49). A kerület belső közlekedését elsősorban trolibuszok biztosítják.



Infrastrukturális ellátottság

A kerület infrastrukturális ellátottsága belvárosi helyzeténél fogva jó. Számos kulturális, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, illetve kereskedelmi, szolgáltató, idegenforgalmi és szórakoztató létesítmény található a kerületben, vagy a közvetlen szomszédságában.

6.3./ AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot a tulajdoni lap tartalmazza. A tulajdoni lap elején találhatók a folyamatban lévő bejegyzések, a széljegyek. Az I. rész tartalmazza az ingatlan alapadatait, azaz megnevezését, területét stb. A II. részben kerülnek feltüntetésre az ingatlan tulajdonosai. A III. rész a bejegyzett jogokat és tényeket tartalmazza (pl. jelzálogjog, építési tilalom, szolgalmak stb.).

A szakértői munka során a Megbízó rendelkezésre bocsátotta az ingatlan tulajdoni lapját.

Budapest VII. kerület, Belterület 33710/0/A/1 helyrajzi szám

A tulajdoni lap kelte: 2015. május 18.

Széljegy

A tulajdoni lapon széljegy nem szerepel.

I. rész – Alapadatok

Megnevezés	Terület	Eszmei hányad
raktár	71 m ²	692/10000

Társasház - Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész – Az ingatlan tulajdonosa

Tulajdonos	Cím	Tul. hányad
Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzata	1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.	1/1

III. rész – Jogok és tények

A tulajdoni lap III. része bejegyzést nem tartalmaz.

6.4./ AZ ÉPÜLET KÖRNYEZETE

Településrész	Középső-Erzsébetváros
Elhelyezkedés	A Hársfa utcában, a Barcsay utca és a Dohány utca közötti szakaszon
Ingatlan előtti közterület	rendezett, kiépített szilárd burkolatú úttest és járda
Megközelíthetőség	gépkocsival és gyalogosan is jól megközelíthető
Épület előtti gépkocsi forgalom	gyenge
Parkolás	épület előtt, fizetős övezetben
Tömegközlekedés	az ingatlan közelében számos BKV járat közlekedik
Közvetlen környezet	döntően lakóépületek, üzletek

6.5./ AZ ÉPÜLET ÁLTALÁNOS ADATAI

Épület beépítettsége	zárt sorú
Épület szerkezete	hagyományos, falazott
Épület jellege	zárt belső udvaros, függőfolyosós
Szintek száma	pince + földszint + 2 emelet
Földszint	üres padlástér
Építés ideje / épület kora	1900-as évek eleje
Műemléki védettség	nincs róla információ
Épületben lévő lakások száma	kb. 25 db
Elérhetőség az épületben	van, pincészin
Lakások megközelíthetősége	udvarról, a belső lépcsőházból illetve a függőfolyosókról
Lift az épületben	nincs

6.6./ AZ ÉPÜLET SZERKEZETE

Alapozás	vélhetően vegyes szerkezetű sávalap
Falazat	hagyományos falazott tömör téglaszerkezet
Födémek	pince felett téglaboltozat, közbenső födém gerendás, a zárófödém fafödém
Lépcső, korlát	kőszerkezetű lépcső fém korláttal
Függőfolyosó	kőkonzolokon fekvő kőlemez
Fedélszerkezet	hagyományos fa fedélszék
Fedő alakja	összetett nyeregtető
Fedő hőszigetelése	kerámia cserép
Utcai homlokzat	részben vakolt, részben téglaburkolatos
Udvari homlokzat	vakolt, egyszerű kialakítású
Építészeti megjelenés	igényes kialakítású
Homlokzati nyílászárók	fa szerkezetű kapu, egyszerű üvegezésű, kapcsolt gerébtokos, faszerkezetű ablakok

6.7./ KÖZMŰVEK, GÉPÉSZET

Vízellátás	közműhálózatról biztosított
Szennyvízelvezetés	közcsatornára kötve
Csapadékvíz elvezetés	közcsatornára kötve
Gázellátás	közműhálózatról biztosított
Elektromos áram	közműhálózatról biztosított
Fűtés, melegvízellátás	nincs központi rendszer, a lakások egyedi ellátásúak
Kommunikáció	kábeltévé, telefon és internet közműhálózatról biztosított
Kaputelefon	épületen belül kiépítve

6.8./ AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ÁLLAPOTA

Statikai hibák	Statikai problémákra utaló repedések nem tapasztalhatók.
Vízszigetelési hibák	A pincében és a felmenő falakon kismértékű vizesedések tapasztalhatók.
Homlokzat állapota	A homlokzatról a vakolat több helyen levált.
Függőfolyosók állapota	A függőfolyosók szerkezetei elöregedtek, felújításra szorulnak.
Tető állapota	A tető megfelelő állapotú. Beázásokról nincs információ.
Nyílászárók állapota	A nyílászárók részben korhadtak, vetemedettek.
Energetikai állapot	Az épület jelen kor energetikai igényeit nem elégíti ki.
Gépészet állapota	Az épületgépészet avult, általános felülvizsgálata, javítása indokolt. A meglévő hálózatok a funkciójukat be tudják tölteni, az üzemeltetés e tekintetben biztosított.
Műszaki állapot értékelése	Az épület karbantartott, korához képest megfelelő műszaki állapotú.
Figyelembe vett műszaki állapot	átlagos

6.9./ AZ ALBETÉT BEMUTATÁSA

Elhelyezkedés	pince
Megközelíthetőség	utcáról
Funkció	raktár
Alaprajzi leírás	A helyiségcsoport bejárata a lépcsőtérben nyílik. Innen balra nyílik a közlekedő. A közlekedőn keresztül érhetők el a szobák, a teakonyha, a WC és a fürdőszoba is.
Kilátás	utcai
Benapozás	kedvezőtlen
Környezeti zajhatás	zajos
Bejárat ajtó	a külső fém szerkezetű, a belső műanyagszerkezetű hőszigetelt üvegezéssel
Belső ajtók	faszerkezetű
Ablakok	fém szerkezetűek
Nyílászárók állapota	jók
Padozatburkolatok	kerámia és parketta

KÉSZÍTETTE:

SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT
009292 NYILVÁNTARTÁSI SZÁMON BEJEGYZETT IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

Oldalfalak	festettek, csempézettek
Burk. és felületképz. állapota	jók
Fűtés	nincs kiépített fűtésrendszer (elektromos hőszugárzó)
Kazán esetén hőleadó	-
Melegvíz	villanybojler
Szellőzés	természetes
Hűtés	nincs
Gázóra	nincs
Villanyóra	van
Vízóra	van
Gépészeti rendszer állapota	jó
Karbantartottság	jól karbantartott
Tapasztalható hibák	falazati vizesedés, vakolatleválás
Bérlői beruházás	Bérlő által elvégzett értéknövelő beruházások: lomtalanítás, falazat vakolatának megtisztítása, vízszárító vakolat felhordása, aljzatbeton készítése, helyiségek kialakítása, falazás, homlokzati munkálatok, elektromos- és vízhálózat kiépítése, nyílászárók cseréje, beltéri nyílászárók, vizes blokkok kialakítása (teakonyha, WC, fürdő), a szellőztető valamint a falszellőztetés kiépítése, álfalak felállítása, burkolás (csempe + padlólap), festés, stb.
Műszaki állapot (eredetileg)	felújítandó
Műszaki állapot (jelenleg)	felújított
Egyéb megjegyzés	Az ingatlan jelenleg üzletként funkcionál.

Helyiséglista:

Megnevezés	padozat	oldalfal
lépcsőtér	térkő	festett
közlekedő	parketta	festett
szoba	parketta	festett
szoba	parketta	festett
WC	parketta	csempe + festett
fürdő	parketta	csempe + festett
szoba	parketta	festett

Az értékbecslés során az ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterület kerül figyelembe vételre. Alapterületi felmérésre nem került sor.

Tekintettel arra, hogy az elmúlt időszakban bérlői ráfordítással értéknövelő beruházások történtek, így az ingatlan értéke meghatározásra kerül az „eredeti”, bérlői beruházások előtti állapot és a meglévő állapot figyelembe vételével is.

7. / AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

7.1. / EREDETI ÁLLAPOT – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER

Összehasonlító adatok						
Által / szempont	vizsgált ingatlan	1	2	3	4	5
kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület
elhelyezkedés	Hársfa utca	Izabella u.	Wesselényi u.	Hársfa u.	Wesselényi u.	Almássy tér
alapterület [m ²]	71	56	144	135	150	75
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	5 500 000	27 000 000	29 900 000	10 990 000	10 590 000
adat dátuma	-	2016	2016	2016	2016	2016
fajlagos ár	-	98 214	187 500	221 481	73 267	141 200
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	rosszabb	hasonló	hasonló	hasonló	jobb
		3%	0%	0%	0%	-1%
épület műszaki állapota	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos
		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés	pince	pince	pince	pince	pince	pince
		0%	0%	0%	0%	0%
lift	nem releváns	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
		0%	0%	0%	0%	0%
megközelítés	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról
		0%	0%	0%	0%	0%
albetét műszaki állapota	felújítandó	felújítandó	jó	felújított	felújítandó	megfelelő
		0%	-15%	-25%	0%	-10%
fűtés	nincs	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	gázkonvektor	cirkó gázkazán
		-10%	-10%	-10%	-5%	-10%
funkció	raktár	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
alapterületi eltérés	-	kisebb	nagyobb	nagyobb	nagyobb	hasonló
		-2%	7%	6%	7%	0%
közmű	-	-	-	-	-	-
		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
falazati vizesedés, vakolatleválás	-	-	-	-	-	-
		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
összesen	-	-44%	-53%	-64%	-33%	-56%
korr. tényező	-	0,56	0,47	0,36	0,67	0,44
mód. fajt. ár	-	55 000	88 125	79 733	49 089	62 128
átlagár	-	66 815				

Megjegyzés: Tekintettel az értékelés tárgyát képező ingatlan "egyedi" jellegére, nem lehet fel a környezetében kellő számban olyan összehasonlításra alkalmas ingatlan, melynek jellemzői nagy mértékben egyeznének a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlításban használt ingatlanok a vizsgált ingatlan környezetében lévő, hasonló hasznosíthatóságú ingatlanok, de egyes esetekben számos tulajdonságuk lényegesen jobb, mint a vizsgált ingatlané. Emiatt egyes adatoknál a szokásos korrekciókat meghaladó mértékű értékmódosításra volt szükség a számítások során.

A piaci összehasonlító módszer alapján az ingatlan értéke a következő:

$$71 \text{ m}^2 \times 66\,815,- \text{ Ft/m}^2 = 4\,743\,865,- \text{ Ft}$$

kerekítve

4 700 000,- Ft

KÉSZÍTETTE:

SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT
009292 NYILVÁNTARTÁSI SZÁMON BEJEGYZETT IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

II/ EREDETI ÁLLAPOT – HOZAMSZÁMÍTÁS

Bérleti összehasonlító adatok						
Idő / szempont	vizsgált ingatlan	1	2	3	4	5
terület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület
elhelyezkedés	Hársfa utca	Szövetség u.	Dohány u.	Rejtő Jenő u.	Wesselényi u.	Wesselényi u.
alapterület [m ²]	71	149	80	73	50	90
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
havi bérleti díja	-	250 000	195 000	200 000	130 000	250 000
éves elátuma	-	2016	2016	2016	2016	2016
átlagos bérlet. díj	-	1 678	2 438	2 740	2 600	2 778
Módosító tényezők						
kiindulási ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	rosszabb	jobb	rosszabb	hasonló	hasonló
		3%	-1%	2%	0%	0%
épület műszaki állapota	átlagos	átlagos	átlagos	jó	gyenge	átlagos
		0%	0%	-5%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés	pince	pince	földszint	földszint	földszint	földszint
		0%	-20%	-20%	-20%	-20%
lift	nem releváns	n.a.	nincs	nincs	nincs	n.a.
		0%	0%	0%	0%	0%
megközelítés	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról
		0%	0%	0%	0%	0%
lehető műszaki állapota	felújítandó	jó	jó	jó	jó	megfelelő
		-15%	-15%	-15%	-15%	-10%
fűtés	nincs	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	házközponti kazán	split klíma	nincs
		-10%	-10%	-10%	-5%	0%
funkció	raktár	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
alapterületi eltérés	-	nagyobb	nagyobb	hasonló	kisebb	nagyobb
		7%	1%	0%	-2%	2%
közmű	-	-	-	-	-	-
		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
falazati vízesedés, vakolatleválás	-	-	-	-	-	-
		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
összesen	-	-50%	-80%	-83%	-72%	-63%
korr. tényező	-	0,50	0,20	0,17	0,28	0,37
mód. fajt. b. díj	-	839	488	466	728	1 028
átlag fajt. b. díj	-	710				

Megjegyzés: Tekintettel az értékelés tárgyát képező ingatlan "egyedi" jellegére, nem lehet fel a környezetében olyan összehasonlításra alkalmas ingatlan, melynek jellemzői nagy mértékben egyeznének a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlításban használt ingatlanok a vizsgált ingatlan környezetében lévő, hasonló hasznosíthatóságú ingatlanok, de számos tulajdonságuk lényegesen jobb, mint a vizsgált ingatlané. Emiatt a szokásos korrekciókat meghaladó mértékű értékmódosításra volt szükség a számítások során.

Az összehasonlító adatok alapján a figyelembe vehető havi bérleti díj a következő:

$$71 \text{ m}^2 \times 710,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} = 50\,410,- \text{ Ft/hó}$$

kerekítve

$$50\,000,- \text{ Ft/hó}$$

Az ingatlan adottságait, jelenlegi hasznosítását és bérbeadási lehetőségeit megvizsgálva, a jövőbeni hasznok és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások figyelembe vételével – feltételezve, hogy a bérleti díjak infláció követőek – az ingatlan hozadéki értéke a következők szerint határozható meg:

Megnevezés	Fajlagos menny.	Összeg
Alapterület	71 m ²	
Maximálisan elérhető bérleti díjbevétel	50 000 Ft/hó	600 000 Ft
Kihasználtság (működési-, beszedési veszteség figyelembe vételével)	90 %	
Tervezhető éves bérleti díjbevétel		540 000 Ft
A tulajdonos fenntartási költségei (tervezhető bevétel %-a)	1,5 %	8 100 Ft
Menedzselési költségek (tervezhető bevétel %-a)	3,0 %	16 200 Ft
felújítási költség alap	1 000 Ft/m ² /év	71 000 Ft
Egyéb költségek, pl. biztosítás, ingatlanadó	1 000 Ft/m ² /év	71 000 Ft
Kiadás, költség összesen		166 300 Ft
Tiszta jövedelem (NOI)		373 700 Ft
Tőkésítési ráta	9,5 %	
Tőkésített érték		3 933 684 Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve		3 900 000 Ft

7.1/ MEGLÉVŐ ÁLLAPOT – PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ MÓDSZER

Összehasonlító adatok						
Adat / szempont	vizsgált ingatlan	1	2	3	4	5
kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület
elhelyezkedés	Hársfa utca	Hársfa u.	Wesselényi u.	Hársfa u.	Király u.	Almássy tér
alapterület [m ²]	71	45	144	135	252	75
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	13 400 000	27 000 000	29 900 000	40 000 000	10 590 000
adat dátuma	-	2016	2016	2016	2016	2016
fajlagos ár	-	297 778	187 500	221 481	158 730	141 200
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	hasonló	rosszabb	hasonló	jobb	jobb
		0%	0%	0%	-3%	-1%
épület műszaki állapota	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos
		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés	pince	földszint	pince	pince	pince	pince
		-20%	0%	0%	0%	0%
lift	nem releváns	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
		0%	0%	0%	0%	0%
megközelítés	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról
		0%	0%	0%	0%	0%
alapot műszaki állapota	felújított	jó	jó	felújított	felújítandó	megfelelő
		15%	15%	0%	25%	20%
fűtés	nincs	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	házközponti kazán	cirkó gázkazán
		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
funkció	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
		0%	0%	0%	0%	0%
alapterületi eltérés	-	kisebb	nagyobb	nagyobb	nagyobb	hasonló
		-3%	7%	6%	12%	0%
közmű	-	-	-	-	-	-
		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
vízcsatlakozás	-	-	-	-	-	-
		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
összesen	-	-36%	-6%	-22%	6%	-9%
korr. tényező	-	0,64	0,94	0,78	1,06	0,91
mód. fajl. ár	-	190 578	176 250	172 755	168 254	128 492
átlagár	-	167 266				

A piaci összehasonlító módszer alapján az ingatlan értéke a következő:

$$71 \text{ m}^2 \times 167\,266,- \text{ Ft/m}^2 = 11\,875\,886,- \text{ Ft}$$

kerekítve

11 900 000,- Ft

14/ MEGLÉVŐ ÁLLAPOT – HOZAMSZÁMÍTÁS

Bérleti összehasonlító adatok						
Érték / szempont	vizsgált ingatlan	1	2	3	4	5
terület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület
elhelyezkedés	Hársfa utca	Szövetség u.	Dohány u.	Rejtő Jenő u.	Wesselényi u.	Wesselényi u.
alapterület [m ²]	71	149	80	73	50	90
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
havi bérleti díja	-	250 000	195 000	200 000	130 000	250 000
adatok dátuma	-	2016	2016	2016	2016	2016
átlagos bérleti díj	-	1 678	2 438	2 740	2 600	2 778
Módosító tényezők						
lakóár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	rosszabb	jobb	rosszabb	hasonló	hasonló
		3%	-1%	2%	0%	0%
épület műszaki állapota	átlagos	átlagos	átlagos	jó	gyenge	átlagos
		0%	0%	-5%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés	pince	pince	földszint	földszint	földszint	földszint
		0%	-20%	-20%	-20%	-20%
lift	nem releváns	n.a.	nincs	nincs	nincs	n.a.
		0%	0%	0%	0%	0%
megközelítés	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról
		0%	0%	0%	0%	0%
épület műszaki állapota	felújított	jó	jó	jó	jó	megfelelő
		15%	15%	15%	15%	20%
fűtés	nincs	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	házközponti kazán	split klíma	nincs
		-10%	-10%	-10%	-5%	0%
funkció	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
		0%	0%	0%	0%	0%
alapterületi eltérés	-	nagyobb	nagyobb	hasonló	kisebb	nagyobb
		7%	1%	0%	-2%	2%
közmű	-	-	-	-	-	-
		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
vízcsatlakozás	-	-	-	-	-	-
		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
összesen	-	-3%	-33%	-36%	-25%	-16%
korrig. tényező	-	0,97	0,67	0,64	0,75	0,84
mod. fajl. b. díj	-	1 628	1 633	1 754	1 950	2 334
átlag fajl. b. díj	-	1 860				

Megjegyzés: Tekintettel az értékelés tárgyát képező ingatlan "egyedi" jellegére, nem lehet fel a környezetében kellő számban olyan összehasonlításra alkalmas ingatlan, melynek jellemzői nagy mértékben egyeznének a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlításban használt ingatlanok a vizsgált ingatlan környezetében lévő, hasonló hasznosíthatóságú ingatlanok, de egyes esetekben számos tulajdonságuk lényegesen jobb, mint a vizsgált ingatlané. Emiatt egyes adatoknál a szokásos korrekciókat meghaladó mértékű értékmódosításra volt szükség a számítások során.

Az összehasonlító adatok alapján a figyelembe vehető havi bérleti díj a következő:

$$71 \text{ m}^2 \times 1\,860,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} = 132\,060,- \text{ Ft/hó}$$

kerekítve

132 000,- Ft/hó

Az ingatlan adottságait, jelenlegi hasznosítását és bérbeadási lehetőségeit megvizsgálva, a bérleti hasznok és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások figyelembe vételével – feltételezve, hogy a bérleti díjak infláció követők – az ingatlan hozadéki értéke a következők szerint határozható meg:

Megnevezés	Fajlagos menny.	Összeg
Alapterület	71 m ²	
Maximálisan elérhető bérleti díjbevétel	132 000 Ft/hó	1 584 000 Ft
Használatosság (működési-, beszedési veszteség figyelembe vételével)	90 %	
Tervezhető éves bérleti díjbevétel		1 425 600 Ft
Tulajdonos fenntartási költségei (tervezhető bevétel %-a)	1,5 %	21 384 Ft
Kezelési költségek (tervezhető bevétel %-a)	3,0 %	42 768 Ft
Reparálási költségalap	1 000 Ft/m ² /év	71 000 Ft
Egyéb költségek, pl. biztosítás, ingatlanadó	1 000 Ft/m ² /év	71 000 Ft
Kiadás, költség összesen		206 152 Ft
Nettó jövedelem (NOI)		1 219 448 Ft
Ártérítési ráta	9,5 %	
Ártérített érték		12 836 295 Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve		12 800 000 Ft

7.3. / AZ INGATLAN PIACI-FORGALMI ÉRTÉKE

Tekintettel arra, hogy az elmúlt időszakban bérleti ráfordítással értéknövelő beruházások történtek, így az ingatlan jelenlegi piaci-forgalmi értéke meghatározásra került az „eredeti”, bérleti beruházások előtti állapot és a meglévő állapot figyelembe vételével is.

Az értékbecslés során a piaci összehasonlító módszer és a hozamszámítás került alkalmazásra. Az ingatlan piaci-forgalmi értéke a különböző módszerek során meghatározott értékek súlyozott átlagaként kerül meghatározásra.

Eredeti, bérleti beruházások előtti állapot:

Módszer	Összeg	Súly	Érték
Piaci összehasonlító módszer	4 700 000,- Ft	50%	2 350 000,- Ft
Hozamszámítás	3 900 000,- Ft	50%	1 950 000,- Ft
Összesen			4 300 000,- Ft

Tehát a piaci-forgalmi érték eredeti állapot figyelembe vételével:

4 300 000,- Ft,

azaz négymillió-háromszázezer forint.

Meglévő állapot:

Módszer	Összeg	Súly	Érték
Piaci összehasonlító módszer	11 900 000,- Ft	50%	5 950 000,- Ft
Hozamszámítás	12 800 000,- Ft	50%	6 400 000,- Ft
Összesen			12 350 000,- Ft

lehát a piaci-forgalmi érték meglévő állapot figyelembe vételével:

12 400 000,- Ft,

azaz tizenkettőmillió-négyszázezer forint.

Megjegyzések:

- Az eredeti állapotot a helyszíni szemlén látottak és hallottak alapján rekonstruáltuk.
- A bérleti beruházásoknál nem kerültek figyelembe vételre azok a ráfordítások, amelyeket a bérlet a bérletre háruló karbantartási, javítási, felújítási vagy csere kötelezettség alapján végzett.
- A szakértői munka során nem vizsgáltuk, hogy a munkálatok engedéllyel történtek-e.
- Az eredeti és a meglévő állapot közötti különbség nem egyezik teljes mértékben a bérlet által az ingatlanra költött összeggel. Ennek több oka van:
 - Legfőbb oka a piac jellemzőiben keresendő. Vannak olyan esetek, amikor egy jelentős ráfordítást nem lehet érvényesíteni a vételárban, más esetekben pedig kis ráfordítással is lényeges értéknövekedés érhető el.
 - A házilagos kivitelezések számlákkal nem igazolhatók.
 - A felújítási munkák egyes esetekben folyamatosan, évek alatt történtek, így egy néhány évvel ezelőtti felújítás értéke mai áron nem ugyanannyi, mint ami a számlákon szerepel.

II. / ÖSSZEFOGLALÁS

Az ingatlan értékének meghatározása során a piaci összehasonlító módszer és a hozamszámítás került alkalmazásra. A vonatkozó okmányok és a piaci viszonyok alapos tanulmányozása után, az ingatlan értékét befolyásoló összes tényező és körülmény megismerése, mérlegelése és figyelembe vétele szerint, a helyszíni bejárás tapasztalatai és az értékelési számítás alapján a

Budapest VII. kerület, Hársfa utca 23.

(33710/0/A/1 helyrajzi szám)

alatti utcai bejáratú pinceszinti üzlethelyiség megállapított piaci-forgalmi értéke:
eredeti, bérleti beruházások előtti állapot figyelembe vételével:

4 300 000,- Ft,

azaz négymillió-háromszázezer forint.

Meglévő állapot figyelembe vételével:

12 400 000,- Ft,

azaz tizenkettőmillió-négyszázezer forint.

Budapest, 2016. szeptember 26.



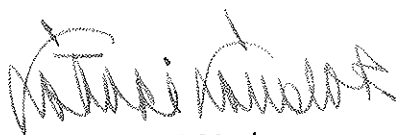
Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő

Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlan értékecselő
05440/2007.



Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.



Satori Sándor
okl. szerkezetépítő- és gazdaságimérnök
okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő
okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT

009292 nyilvántartási számon
az IRMVKSZFO/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
beruházás, beruházás lebonyolítása, építésgazdálkodás, építésszervezés,
építésgépesítés, építéstechnológia;
építési feladatok, építési engedély, ingatlan-értékelés;
tartószerkezet (statika) szakértői feladatok



KÉSZÍTETTE:

SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT
009292 NYILVÁNTARTÁSI SZÁMON BEJEGYZETT IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

MELLÉKLETEK

A BUDAPEST VII. KERÜLET,
HÁRSFA UTCA 23.

(33710/0/A/1 HELYRAJZI SZÁM)

ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ PINCESZINTI ÜZLETHELYISÉG
PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK
MEGHATÁROZÁSÁRÓL KÉSZÍTETT
INGATLANFORGALMI
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNYHEZ

1. SZÁMÚ MELLÉKLET
AZ INGATLAN TULAJDONI LAPJA

Budapesti Pótváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Bp. Pf.: 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/142549/2015

2015.05.18

BUDAPEST VII.KER.

Ingatlan 33710/0/A/1 helyrajzi szám

114 BUDAPEST VII.KER. Mátyás utca 23. ajtó:P-1. "Földhivatal alatt"

I.RÉSZ

Egyéb önálló ingatlan adatai:

Ingatlan	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
Ingatlan	71	0 0	692/10000	önkormányzati
Ingatlan jogyzó határozat:			törzshatározat: 216932/3/2006/06.08.17	
Ingatlan	71	0 0	740/10000	önkormányzati
Ingatlan jogyzó határozat:	216932/3/2006/06.08.17		törzshatározat: 227766/1/2006/06.08.17	
Ingatlan	71	0 0	692/10000	önkormányzati
Ingatlan jogyzó határozat:	227766/1/2006/06.08.17			

Ingatlan

Ingatlan alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

Tulajdoni hányad: 1/1

Ingatlan határozat, érkezési idő: 102128/1994.IV.26./

Ingatlan 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 40006/1993.I.27./

Ingatlan eredeti felvétel

Ingatlan tulajdonos

Ingatlan VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

Ingatlan 1073 BUDAPEST VII.KER. Részletet köröt

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

2. SZÁMÚ MELLÉKLET
TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT KIVONATA

T.T.

Budapest, VII., Hársfa u. 23.

1

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA	
Érkező idője:	1994 -04- 26
Ügyirat száma:	102 128
Melléklet	Előirat száma: Előadó:

T Á R S A S H Á Z

A L A P I T O O K I R A T

Az ingatlan fekvése: 1074 Budapest, Hársfa u. 23.

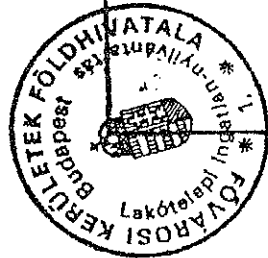
Helyrajzi szám: 33710

Tulajdoni lapszám: 898

A bejegyzés a Bp. VII ker.,
 898/1-25 sz. tulajdoni lapon
 sorszám alatt megtörtént.

Budapest, 1984 év. V hó. 10 nap

Tánczos
 főelőadó



XLIV.	Melléklépcsőház	16,18 m ²
XLV.	Közös WC, 4 db.	4,27 m ²
XLVI.	Légakna (méretváltozás)	11,14 m ²

II. emelet

XLVII.	Főlépcsőház	19,35 m ²
XLVIII.	Függőfolyosó	39,22 m ²
XLIX.	Melléklépcsőház	18,68 m ²
L.	Közös WC, 2 db.	1,76 m ²

Padlástér

LI.	Padlásfeljárát	4,29 m ²
LII.	Padlástér	332,00 m ²

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

III.

Külön tulajdon

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

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

① A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 1. számmal jelölt P-1. sz. alatti (Raktár) kettő raktárból álló 71,16 m² kerekítve 71 m² alapterületű helyiségek, valamint a közös tulajdonból 692/10.000 hányad.

② A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 2. számmal jelölt P-2. sz. alatti (Raktár) három raktárból álló 66,73 m² kerekítve 67 m² alapterületű helyiségek, valamint a közös tulajdonból 649/10.000 hányad.

3. SZÁMÚ MELLÉKLET
FELÚJÍTÁSI MUNKÁKRA VONATKOZÓ
SZÁMLÁK

Japszer Kft.
2336 Talsony,
Vársányi út 1.
Adószám: 14617520-2-13

Yabab Consulting
Pörpöfő kft.
1016 Bp. Gellértbánya 18

Adózási alázattal:				A kiadás helye	A kiadás időpontja
2015. IV. 15.				2015. IV. 15.	2015. IV. 15.
Adózási alázattal	Adózási alázattal	Adózási alázattal	Adózási alázattal	Adózási alázattal	Adózási alázattal
Képviselet munkái					
Változat	levegő	elvezetők			580.000,-
Tégla	hűtőszellőztető	+ fűtőszel			480.000,-
Refektetési	munkák				390.000,-
Cipőkezelési	munkák	azokkal			850.000,-
Változat	üzemeltetés	változat			320.000,-
Árnyékolás	fűtő + WC				300.000,-
összesen					2.920.000,-
adó					788.400,-
Hozamulási - költségkezelés - 400.000,-					3.708.400,-

Adózási alázattal: 2015. IV. 15.

Japszer Kft.
2336 Talsony,
Vársányi út 1.
Adószám: 14617520-2-13

Yabab Consulting
Pörpöfő kft.
1016 Bp. Gellértbánya 18

Adózási alázattal:				A kiadás helye	A kiadás időpontja
2015. IV. 15.				2015. IV. 15.	2015. IV. 15.
Adózási alázattal	Adózási alázattal	Adózási alázattal	Adózási alázattal	Adózási alázattal	Adózási alázattal
Képviselet munkái					
Változat	levegő	elvezetők			480.000,-
Tégla	hűtőszellőztető	+ fűtőszel			380.000,-
Refektetési	munkák				
Cipőkezelési	munkák	azokkal			
Változat	üzemeltetés	változat			
Árnyékolás	fűtő + WC				
összesen					830.000,-
adó					224.100,-
Hozamulási - költségkezelés - 400.000,-					1.054.100,-

Adózási alázattal: 2015. IV. 15.

Japszer Kft.
2336 Taksány,
Varsányi út 1.
Adószám: 14617520-2-13

Jabsz Conventing
Perprojekt kft.
1016 Bp. Gellért-hegy 11

14342356-1-41

Kp.	2015. IV. 30.	2015. IV. 30.	2015. IV. 30.	2015. IV. 30.
Levegő építés				250.000,-
Védőlevegő				250.000,-
Leművelés				250.000,-
Alapítvány				250.000,-
Feladás				845.000,-

Japszer Kft.
2336 Taksány,
Varsányi út 1.
Adószám: 14617520-2-13

1,192,000,-	321,840,-
1,513,840,-	

Egyesített pénzügyi kimutatás

2015. IV. 30.

Jabsz Conventing
Perprojekt kft.
1016 Bp. Gellért-hegy 11

Japszer Kft.
2336 Taksány,
Varsányi út 1.
Adószám: 14617520-2-13

14342356-1-41

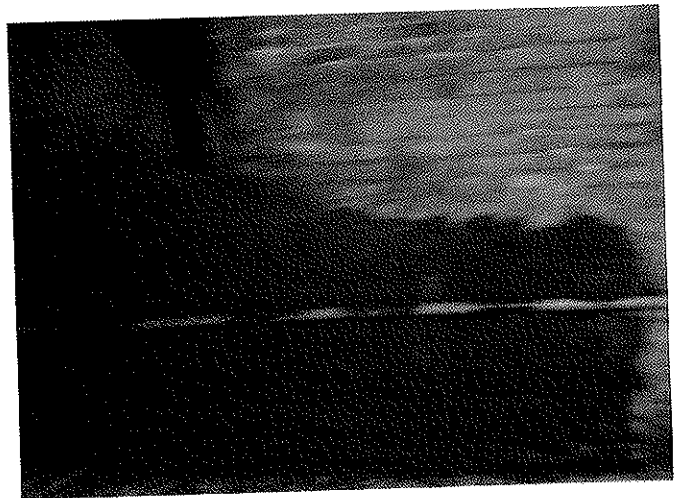
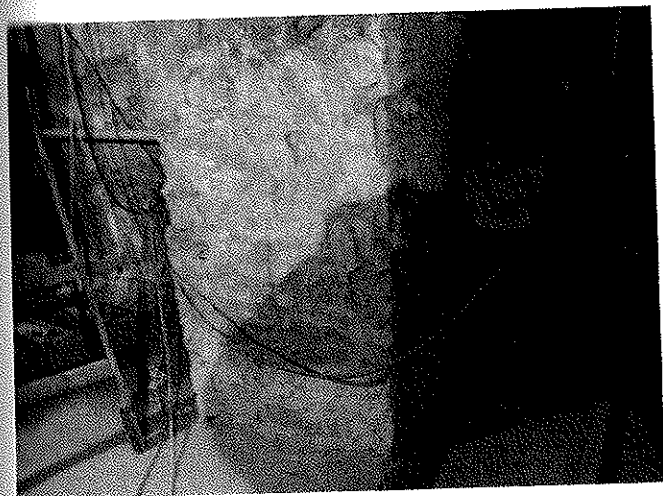
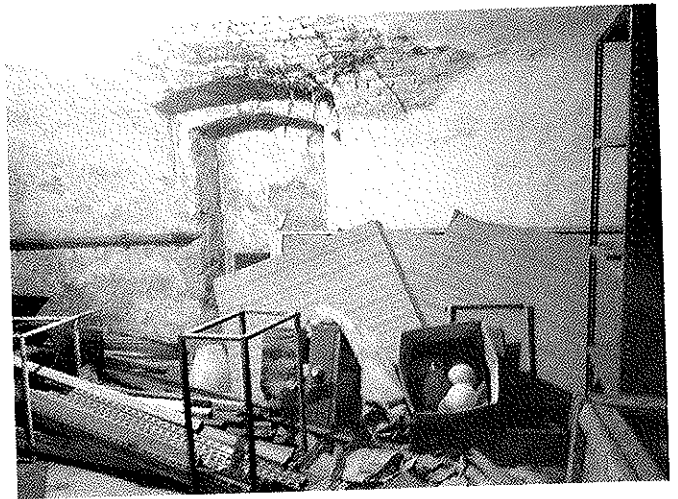
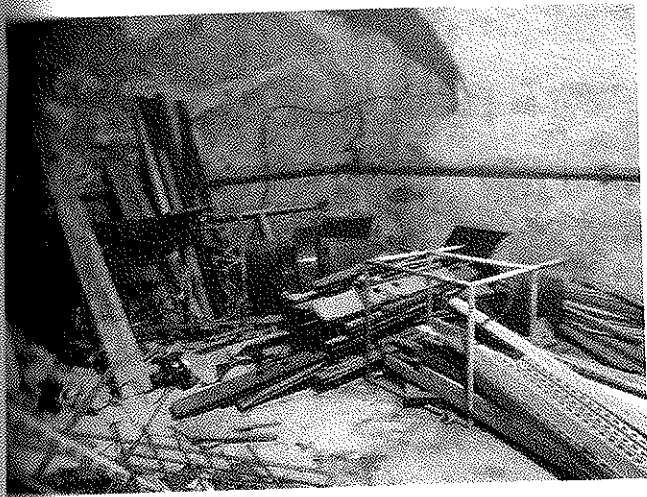
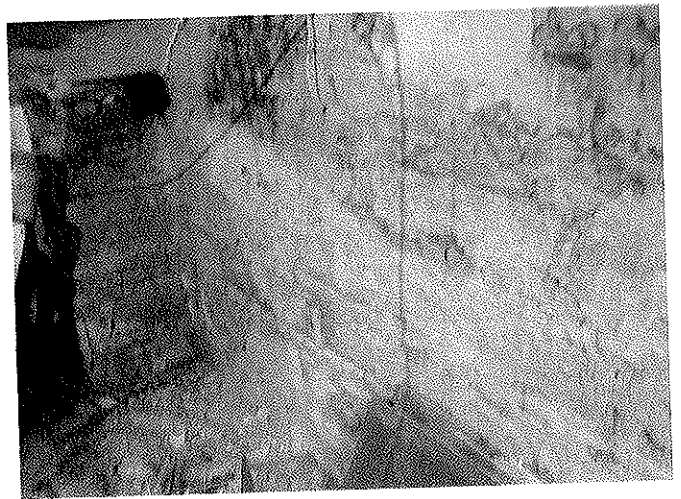
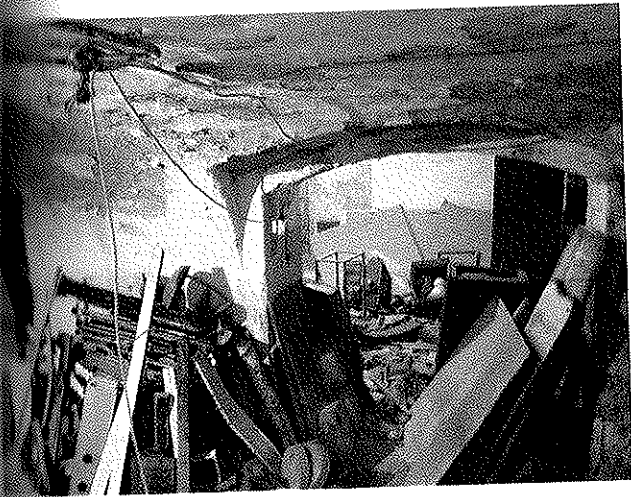
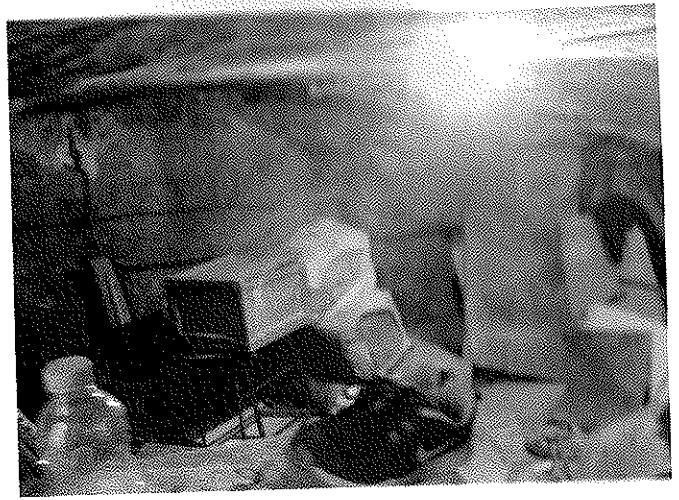
Kp.	2015. IV. 28.	2015. IV. 28.	2015. IV. 28.
Üvegköltség			95.000,-
Üvegköltség			90.000,-
Geotermia			120.000,-
Darabok			150.000,-
Zuhanyzó			150.000,-
Legtérhűtés			210.000,-
Bajleír			48.000,-
Hordó			85.000,-
Yukafelújítás			65.000,-

1,013,000,-	273,770
-------------	---------

Egyesített pénzügyi kimutatás

2015. IV. 28.

4. SZÁMÚ MELLÉKLET
EREDETI ÁLLAPOTRÓL KÉSZÍTETT
FÉNYKÉPFELVÉTELEK



5. SZÁMÚ MELLÉKLET
A HELYSZÍNI SZEMLÉN KÉSZÜLT
FÉNYKÉPFELVÉTELEK

