

ÉRTÉKBECSLÉS AKTUALIZÁLÁS

A BUDAPEST VII. KERÜLET,
HOLLÓ UTCA 1. TETŐTÉR R-4.
(34173/0/A/39 HELYRAJZI SZÁM)
ALATTI RAKTÁRHELYISÉG
(BEÉPÍTETLEN PADLÁSTÉR)
PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK
MEGHATÁROZÁSÁRÓL



MEGBÍZÓ:

ERZSÉBETVÁROSI INGATLANGAZDÁLKODÁSI
NONPROFIT ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
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 / EUFIM
igazságügyi ing. forg. szakértő
okl. építőmérnök

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

Ruzsinszki Zsolt
okl. ingatlanvagyon
értékelő és közvetítő
Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.

Budapest, 2017. június 08.

ing. név: Sátoros János, Munkaügyi Iroda KFT az IRM/IKSZFO/1742/2010. határozattal, 009292 nyilvántartási számon bejegyzett
lg. szak. nyilv.: 010622

NYILATKOZAT

Alulírott ingatlan értékbecslők a

Budapest VII. kerület, Holló utca 1. tetőtér R-4.

(34173/0/A/39 helyrajzi szám)

alatti raktárhelyiség (beépítetlen padlástér) piaci-forgalmi értékével kapcsolatban a következő nyilatkozatot tesszük:

2017 januárjában elkészítettük a hivatkozott ingatlanra vonatkozó ingatlanforgalmi szakértői véleményt. A szakértői vélemény helyszíni szemrevételezéses módszerrel készült.

A vizsgált ingatlan megállapított piaci-forgalmi értéke kerekítve:

82 800 000,- Ft,

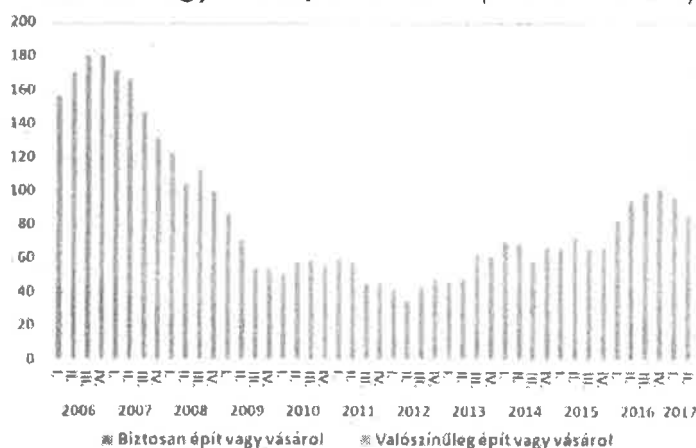
azaz nyolcvankettőmillió-nyolcszázezer forint volt.

A kapott szóbeli információk alapján az ingatlanon semmilyen változás nem történt az elmúlt időszakban, így ismételt helyszíni szemlére nem került sor.

Piacelemzés (GKI):

A GKI lakáspiaci indexe (ami az ingatlanos cégek illetve a lakosság várakozásait sűríti egyetlen számba) értéke a jelen felmérés során Budapestre vonatkozóan mintegy 7, míg az ország egészére vonatkozóan 4 ponttal csökkent idén januárhoz képest. Az egy évvel ezelőttnél a fővárosi index 9, az országos 6 ponttal került lejjebb. A kilátások javuló tendenciája ugyan megtört, de a jelenlegi várakozások még mindig valamivel kedvezőbbek, mint amilyenek ezek a lakáspiaci intézkedés intézkedés-csomag bejelentése (az új lakások áfájának csökkentése, illetve a csok kibővítése) előtt voltak. Budapesten a divatos lokációk esetében nem romlottak a kilátások, ezeken a területeken továbbra is élénk forgalom várható. A külső pesti területek esetében viszont érezhetően romlottak a várakozások, emellett a panelpiacon is jórészt kedvezőtlen irányú változás következett be.

A lakosság lakásépítési és vásárlási szándéka a következő egy évben, 2006-2017 (ezer háztartás)



Forrás: GKI felmérések

A lakásvásárlásra és építésre vonatkozó lakossági várakozások kissé romlottak az előző felméréshez képest. E negatív fejlemény megfigyelhető a biztos szándékú körben (tehát, akik a következő egy évben biztosan elindítanak egy vásárlási vagy építési tranzakciót) és a valószínű szándékú körben egyaránt. Az egy évvel ezelőttihez viszonyítva csak a biztos szándékú körben volt regisztrálható a csökkenés. A lakásfelújításra és korszerűsítésre irányuló lakossági várakozások az egy negyedévvvel ezelőttivel lényegében megegyeznek, de az egy évvel ezelőttinél valamivel kevésbé erőteljesek.

A használt lakások várható áremelkedési ütemét illető várakozások Budapesten átlagosan nem sokat változtak az egy negyedévvvel ezelőttihez képest. Idén januárban a válaszadók 47%-a számított emelkedő árakra, most 44%-uk. A stagnáló árakra számítók aránya ugyanakkor 45-ről 50%-ra emelkedett. A főváros egészét jellemző, a következő egy évre várt átlagos árnövekedés most is a 3%-ot közelíti. A budai oldalon illetve a divatos pesti lokációk esetében ennél gyorsabb, 5% körüli árnövekedés valószínű. A keleti régióban az összesített prognózis kissé emelkedett, míg a nyugati országrészben valamelyest csökkent. Az új lakások ára várhatóan 5-7%-kal emelkedik.

A szakértői álláspont alapján kijelenthető, hogy az elmúlt hónapokban az ingatlanpiacon az árak emelkedtek, ugyanakkor az értékelés óta eltelt rövid időben az árak emelkedése nem haladta meg az értékbecslési pontosságot, így a korábbiakban megállapított érték módosítása nem indokolt.

Az ingatlanon korábbiakban megállapított értéke továbbra is érvényes.

Jelen nyilatkozatunkat a mai naptól további hat hónapig tartjuk fenn.

Jelen nyilatkozatunk a korábbi szakvéleménnyel együtt érvényes.

Budapest, 2017. június 08.



Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő / EUFIM
igazságügyi ing.forg. szakértő

Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő
ing. névj.: 05440/2007
ig. szak. nyilv.: 010622



Satori Sándor

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

SATORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT

009292 nyilvántartási szám

igazságügyi szakértő

IGAZSÁGÜGYI KÉSZÍTETTE:

SATORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT

009292 NYILVÁNTARTÁSI SZÁMON BEJEGYZETT IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

szakértői nyilvántartás



Ruzsinszki Zsolt
okl. ingatlanvagyon
értékelő és közvetítő

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.