

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET,
WESSELÉNYI UTCA 56.
(33884/0/A/4 HELYRAJZI SZÁM)
ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ PINCEHELYISÉG
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
igazságügyi szakértő

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

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő

Budapest, 2017. május 22.

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

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-értékbecslés;
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-értékbecslés; 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 ÉRTÉKBESZLÉS 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: A HELYSZÍNI SZEMLÉN KÉSZÜLT FÉNYKÉPFELVÉTELEK	

NYILATKOZAT

Alulírott ingatlan értékbecslők kijelentjük, hogy a

Budapest VII. kerület, Wesselényi utca 56.

(33884/0/A/4 helyrajzi szám)


alatti utcai bejáratú pincehelyiség 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, 2017. május 22.



Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő

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



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 IRMIKSF01742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
beruházás, bontás, felújítás, építésgazdálkodás, építész tervezés;
építésgazdálkodás; építészeti tanácsadás;
építészeti, építészeti, ingatlan-értékelés;
ingatlan-értékelés (jelenleg) azonosított



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY (ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP)

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan címe	:	Budapest VII. ker., Wesselényi utca 56.
Helyrajzi szám	:	33884/0/A/4
Az ingatlan típusa	:	utcai bejáratú pincehelyiség
Alapterület	:	123 m ²
Eszmei hányad	:	981/10000
Albetét műszaki állapota	:	jó (eredetileg: felújítandó)
Bérlő neve	:	ORTOBRACE Kft.

Az értékbecslés adatai:

Értékbecslés célja	:	piaci-forgalmi érték meghatározása
Helyszíni szemle időpontja	:	2016. szeptember 14.
Az értékbecslés fordulónapja	:	2017. május 22.
Az értékbecslés érvényessége	:	6 hónap
Megállapított fajlagos érték	:	134 146,- Ft/m ² (eredeti állapot)
Megállapított fajlagos érték	:	169 919,- Ft/m ² (meglévő állapot)

A vizsgált ingatlan megállapított piaci-forgalmi értéke kerekítve:

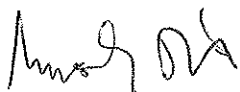
Eredeti állapot: 16 500 000,- Ft,
azaz tizenhatmillió-ötszázezer forint.

Meglévő állapot: 20 900 000,- Ft,
azaz húszmillió-kilencszázezer forint.

Megjegyzés:


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

Budapest, 2017. május 22.



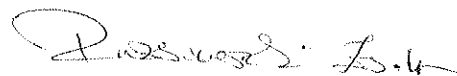
Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő

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



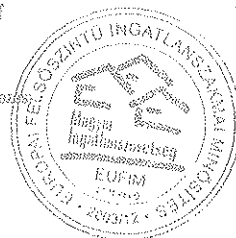
Satori Sándor
okl. szerkezetépítő- és gazdaságimérnök
okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő
okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM

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



Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.



INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET, WESSELÉNYI UTCA 56. (33884/0/A/4 HELYRAJZI SZÁM) ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ PINCEHELYISÉG PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSÁRÓL

1. / A MEGBÍZÁS – A SZAKÉRTŐI FELADAT

Az ERZSÉBETVÁROSI INGATLANGAZDÁLKODÁSI 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, Wesselényi utca 56.

(33884/0/A/4 helyrajzi szám)

alatti utcai bejáratú pincehelyiség

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

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

3.2./ 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 tiszta jövedelmek jelenértéke. Ez az értékforma a vállalkozások elterjedésével jut nagy szerephez, az ingatlanok azokat az adottságait kell értékelni, amelyek funkcionálisan, közlekedési és környezeti szempontból, közművesítettségi 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 2016. szeptember 14-én került sor. A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejárásra került. Az ingatlanról digitális technikával fényképfelvételek készültek, melyek egy része jelen szakértői vélemény mellékletében becsatolásra 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.”

6. / AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN ISMERTETÉSE

6.1./ AZ INGATLAN KERÜLETEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



6.2./ AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

A kerület legfőbb adatai

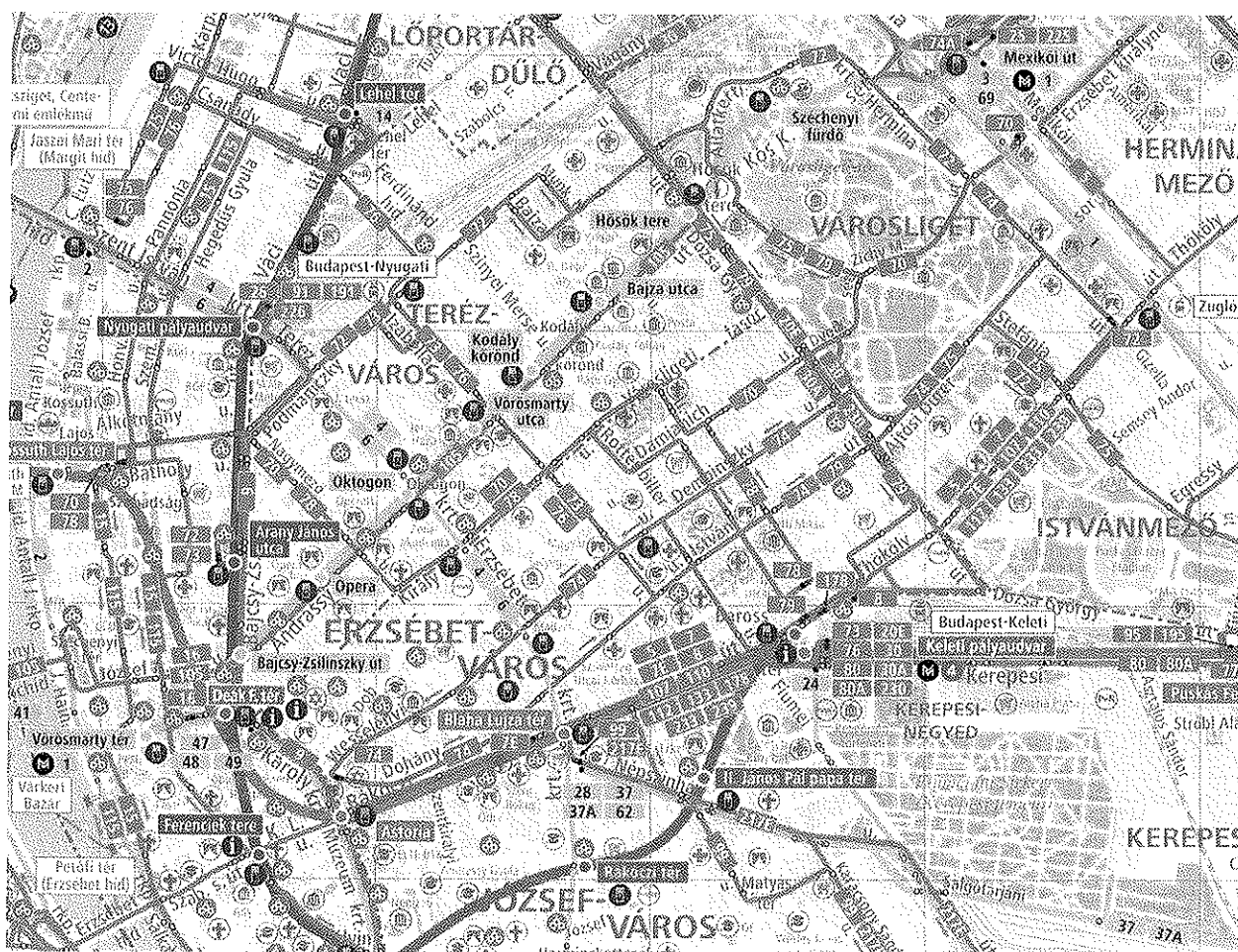
A vizsgált ingatlan Budapest VII. kerületében, Erzsébetvárosban található. A VII. kerület a főváros legkisebb kerülete, alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a, 22.000 m². Lakosainak számát tekintve – megközelítőleg 80.000 fő – viszont a nagyobb budapesti kerületek közé tartozik, és ugyanide 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 terület megközelíthetősége, közlekedése

Megközelítésében legnagyobb szerepet a Rákóczi út alatt közlekedő kelet-nyugati (piros) metróvonal játssza, annak ellenére, hogy a terület határán fut. Felette a 2×3 sávós út Budapest legforgalmasabb útőere, ahol a Pest és Buda összekapcsolásában nagy szerepet játszó 7-es és 173-as 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. Ezekon kívül villamosok csak a terület határán, a Kiskörúton járnak (47, 49). A terület belső közlekedését elsősorban trolibuszok biztosítják.



Infrastrukturális ellátottság

A terület 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 található 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 33884/0/A/4 helyrajzi szám

A tulajdoni lap kelte: 2016. augusztus 16.

Széljegy

A tulajdoni lapon széljegy nem szerepel.

I. rész – Alapadatok

Megnevezés	Terület	Eszmei hányad
iroda	123 m ²	981/10000

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	Wesselényi utcában, a Wesselényi utca és a Csengery utca sarkán
Ingatlan előtti közterület	rendezett, kiépített szilárd burkolatú úttest és járda
Megközelíthetőség	gépkocsival és gyalogosan is jól megközelíthető
Épület előtti gépkocsi forgalom	közepes
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 + 1 emelet
Tetőszint	üres padlástér
Építés ideje / épület kora	1900-as évek eleje
Műemléki védetség	nincs róla információ
Épületben lévő lakások száma	kb. 18 db
Üzlethelyiség az épületben	van, pincszinten és földszinten
Lakások megközelíthetősége	udvarról 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
Tetőszerkezet	hagyományos fa fedélszék
Tető alakja	összetett nyeregtető
Tető héjalása	kerámia cserép
Utcai homlokzat	részben vakolt kváderes, 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	közcatornára kötve
Csapadékvíz elvezetés	közcatornára 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 jelentős vizesedések tapasztalhatók.
Homlokzat állapota	A homlokzatról a vakolat több helyen levált.
Függőfolyosók állapota	A függőfolyosók szerkezetei előregedtek, 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 épületről összességében rögzíthető, hogy mindenre kiterjedő (szerkezeti, építészeti, energetikai, gépészeti- és közműellátási) felújítása indokolt.
Figyelembe vett műszaki állapot	gyenge

6.9./ AZ ALBETÉT BEMUTATÁSA

Elhelyezkedés	pince
Megközelíthetőség	utcáról
Funkció	iroda
Alaprajzi leírás	Az albetét bejárata az előtérbe nyílik, innen nyílik a műhely, az iroda, és a közlekedő. A közlekedőről érhető el a raktár, és a konyha/étkező. A raktárból közelíthető meg a másik raktár, az irodából pedig a másik iroda helyiség.
Kilátás	utcai
Benapozás	kedvezőtlen
Környezeti zajhatás	zajos
Bejárati ajtó	fém szerkezetű
Belső ajtók	faszerkezetű
Ablakok	faszerkezetű, egyszerű üvegezéssel

Nyílászárók állapota	kopottak, vetemedettek
Padozatburkolatok	kerámia
Oldalfalak	festettek, csempézettek
Burk. és felületképz. állapota	jók
Fűtés	kombi cirkó gázkazán
Kazán esetén hőleadó	lapradiátor
Melegvíz	kombi cirkó gázkazán
Szellőzés	természetes
Hűtés	nincs
Gázóra	van
Villanyóra	n.a.
Vízóra	van
Gépészeti rendszer állapota	jó
Karbantartottság	megfelelően karbantartott
Tapasztalható hibák	falazati vizesedés, vakolatleválás, penészesedés, beázásnyomok
Bérlői beruházás	elektromos vezetékek cseréje, elektromos szerelvények cseréje, víz- és csatornahálózat teljes felújítása, gázvezetékek teljes cseréje, fűtés-melegvíz korszerűsítés (kombi cirkó kazán + lapradiátorok, kéménybélelés, gépészeti előtétfalak építése, falszáritás kiépítése, egyes nyílászárók cseréje, burkolás (csempe + padlólap), festés
Műszaki állapot (eredetileg)	felújítandó
Műszaki állapot (jelenleg)	jó
Egyéb megjegyzés	Az értékbecslés során az ingatlannyilvántartás szerinti alapterület került figyelembe vételre. Jelenleg az albetét összesenyítésre került a szomszédos magántulajdonban lévő albetéttel. A vizsgált albetét utca felőli megközelítése korlátozott, jelenleg a szomszédos albetétből, azon keresztül közelíthető meg.

Helyiséglista:

Megnevezés	padozat	oldalfal
előtér	kerámia	festett
műhely	kerámia	festett
iroda	kerámia	festett
iroda	kerámia	festett
közeledő	kerámia	festett
konyha/étkező	kerámia	csempe + festett
raktár	kerámia	festett
raktár	kerámia	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						
Adat / szempont	vizsgált ingatlan	1	2	3	4	5
kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület
elhelyezkedés	Wesselényi utca	Király u.	Almássy utca	Dohány u.	Wesselényi u.	Wesselényi u.
alapterület [m ²]	123	252	105	156	86	83
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	40 000 000	19 900 000	31 900 000	16 000 000	12 900 000
adat dátuma	-	2017	2017	2017	2017	2017
fajlagos ár	-	158 730	189 524	204 487	186 047	155 422
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	jobb -2%	jobb -1%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
épület műszaki állapota	gyenge	átlagos -5%	jó -7%	átlagos -5%	gyenge 0%	átlagos -5%
épületen belüli elhelyezkedés	pince	pince 0%	pince 0%	pince 0%	pince 0%	pince 0%
lift	nem releváns	nincs 0%	n.a. 0%	n.a. 0%	n.a. 0%	nincs 0%
megközelítés	utcáról	utcáról 0%	utcáról 0%	utcáról 0%	utcáról 0%	utcáról 0%
albetét műszaki állapota	felújítandó	felújítandó 0%	megfelelő -5%	felújított -20%	megfelelő -5%	felújítandó 0%
fűtés	kombi cirkó gázkazán	házközp.kazán 0%	cirkó gázkazán 0%	cirkó gázkazán 0%	cirkó gázkazán 0%	nincs 10%
funkció	iroda	üzlet 0%	üzlet 0%	üzlet 0%	üzlet 0%	üzlet 0%
alapterületi eltérés	-	nagyobb 12%	kisebb -2%	nagyobb 3%	kisebb -5%	kisebb -6%
fal. vizesedés, vak.leválás, pen., beáz. nyomok	-	- -10%	- -10%	- -10%	- -10%	- -10%
összesen	-	-10%	-30%	-37%	-25%	-16%
korr. tényező	-	0,90	0,70	0,63	0,75	0,84
mód. faji. ár	-	142 857	132 667	128 827	139 535	130 554
átlagár	-	134 888				

Megjegyzés: Tekintettel az értékelés tárgyát képező ingatlan "egyedi" jellegére, nem lelhető 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:

$$123 \text{ m}^2 \times 134\,888,- \text{ Ft/m}^2 = 16\,591\,224,- \text{ Ft}$$

kerekítve

$$16\,600\,000,- \text{ Ft}$$

7.2./ EREDETI ÁLLAPOT – HOZAMSZÁMÍTÁS

Bérleti 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	Wesselényi utca	Szövetség u.	Dohány utca	Izabella u.	Wesselényi u.	Dohány utca
alapterület [m ²]	123	149	80	96	218	268
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ing. bérleti díja	-	250 000	125 000	190 000	300 000	350 000
adat dátuma	-	2017	2017	2017	2017	2017
fajlagos bérlet. díj	-	1 678	1 563	1 979	1 376	1 306
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	rosszabb	hasonló	rosszabb	hasonló	hasonló
		3%	0%	2%	0%	0%
épület műszaki állapota	gyenge	átlagos	átlagos	átlagos	jó	átlagos
		-5%	-5%	-5%	-7%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés	pince	pince	pince	pince	pince	pince
		0%	0%	0%	0%	0%
lift	nem releváns	n.a.	n.a.	n.a.	nincs	n.a.
		0%	0%	0%	0%	0%
megközelítés	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	udvarról
		0%	0%	0%	0%	5%
albetét műszaki állapota	felújítandó	jó	megfelelő	felújított	felújítandó	felújítandó
		-10%	-5%	-20%	0%	0%
fűtés	kombi cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	gázkonvektor	cirkó gázkazán	nincs	cirkó gázkazán
		0%	5%	0%	10%	0%
funkció	iroda	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	raktár
		0%	0%	0%	0%	15%
alapterületi eltérés	-	nagyobb	kisebb	kisebb	nagyobb	nagyobb
		3%	-5%	-4%	10%	12%
fal. vizesedés, vak.leválás, pen., beáz. nyomok	-	-	-	-	-	-
		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
összesen	-	-24%	-25%	-42%	-2%	12%
korr. tényező	-	0,76	0,75	0,58	0,98	1,12
mód. fajl. b. díj	-	1 275	1 172	1 148	1 348	1 463
átlag fajl. b. díj	-	1 281				

Megjegyzés: Tekintettel az értékelés tárgyát képező ingatlan "egyedi" jellegére, nem lelhető 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:

$$123 \text{ m}^2 \times 1\,281,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} = 157\,563,- \text{ Ft/hó}$$

kerekítve

$$158\,000,- \text{ Ft/hó}$$

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 követők – az ingatlan hozadéki értéke a következők szerint határozható meg:

Megnevezés	Fajlagos menny.	Összeg
Alapterület	123 m ²	
Maximálisan elérhető bérleti díjbevétel	158 000 Ft/hó	1 896 000 Ft
Kihasználtság (működési-, beszedési veszteség figyelembe vételével)	90 %	
Tervezhető éves bérleti díjbevétel		1 706 400 Ft
A tulajdonos fenntartási költségei (tervezhető bevétel %-a)	1,5 %	25 596 Ft
Menedzselési költségek (tervezhető bevétel %-a)	3,0 %	51 192 Ft
Felújítási költségalap	1 000 Ft/m ² /év	123 000 Ft
Egyéb költségek, pl. biztosítás, ingatlanadó	1 000 Ft/m ² /év	123 000 Ft
Kiadás, költség összesen		322 788 Ft
Tiszta jövedelem (NOI)		1 383 612 Ft
Tőkésítési ráta	8,5 %	
Tőkésített érték		16 277 788 Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve		16 300 000 Ft

7.3./ MEGLÉVŐ ÁLLAPOT – PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ 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	Wesselényi utca	Almássy tér	Almássy utca	Almássy tér	Wesselényi u.	Almássy tér
alapterület [m ²]	123	144	105	137	86	75
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	26 000 000	19 900 000	45 900 000	16 000 000	11 600 000
adat dátuma	-	2017	2017	2017	2017	2017
fajlagos ár	-	180 556	189 524	335 036	186 047	154 667
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	jobb	jobb	jobb	hasonló	jobb
		-1%	-1%	-1%	0%	-1%
épület műszaki állapota	gyenge	átlagos	jó	átlagos	gyenge	átlagos
		-5%	-7%	-5%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés	pince	pince	pince	pince	pince	pince
		0%	0%	0%	0%	0%
lift	nem releváns	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	nincs
		0%	0%	0%	0%	0%
megközelítés	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról
		0%	0%	0%	0%	0%
albetét műszaki állapota	jó	jó	megfelelő	felújított	megfelelő	megfelelő
		0%	5%	-10%	5%	5%
fűtés	kombi cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán
		0%	0%	0%	0%	0%
funkció	iroda	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
		0%	0%	0%	0%	0%
alapterületi eltérés	-	nagyobb	kisebb	nagyobb	kisebb	kisebb
		2%	-2%	1%	-5%	-6%
fal. vizesedés, vak.leválás, pen., beáz. nyomok	-	-	-	-	-	-
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
összesen	-	-14%	-15%	-25%	-10%	-17%
korr. tényező	-	0,86	0,85	0,75	0,90	0,83
mód. fajl. ár	-	155 278	161 095	251 277	167 442	128 374
átlagár	-	172 693				

A piaci összehasonlító módszer alapján az ingatlan értéke a következő:

$$123 \text{ m}^2 \times 172\,693,- \text{ Ft/m}^2 = 21\,241\,239,- \text{ Ft}$$

kerekítve

21 200 000,- Ft

7.4./ MEGLÉVŐ ÁLLAPOT – HOZAMSZÁMÍTÁS

Bérleti 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	Wesselényi utca	Szövetség u.	Almássy tér	Izabella u.	Wesselényi u.	Dohány utca
alapterület [m ²]	123	149	38	96	218	118
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ing. bérleti díja	-	250 000	85 000	190 000	300 000	230 000
adat dátuma	-	2017	2017	2017	2017	2017
fajlagos bérlet. díj	-	1 678	2 237	1 979	1 376	1 949
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	rosszabb	jobb	rosszabb	hasonló	hasonló
		3%	-1%	2%	0%	0%
épület műszaki állapota	gyenge	átlagos	átlagos	átlagos	jó	átlagos
		-5%	-5%	-5%	-7%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés	pince	pince	földszint	pince	pince	pince
		0%	-20%	0%	0%	0%
lift	nem releváns	n.a.	van	n.a.	nincs	n.a.
		0%	0%	0%	0%	0%
megközelítés	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról
		0%	0%	0%	0%	0%
albetét műszaki állapota	jó	jó	felújítandó	felújított	felújítandó	jó
		0%	10%	-10%	10%	0%
fűtés	kombi cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	elektromos hőtár. kályha	cirkó gázkazán	nincs	cirkó gázkazán
		0%	7%	0%	10%	0%
funkció	iroda	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
		0%	0%	0%	0%	0%
alapterületi eltérés	-	nagyobb	kisebb	kisebb	nagyobb	hasonló
		3%	-8%	-2%	10%	0%
fal. vizesedés, vak.leválás, pen., beáz. nyomok	-	-	-	-	-	-
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
összesen	-	-9%	-27%	-25%	13%	-15%
korr. tényező	-	0,91	0,73	0,75	1,13	0,85
mód. fajl. b. díj	-	1 527	1 633	1 484	1 555	1 657
átlag fajl. b. díj	-	1 571				

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

$$123 \text{ m}^2 \times 1\,571,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} = 193\,233,- \text{ Ft/hó}$$

kerekítve

$$193\,000,- \text{ Ft/hó}$$

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 követők – az ingatlan hozadéki értéke a következők szerint határozható meg:

Megnevezés	Fajlagos menny.	Összeg
Alapterület	123 m ²	
Maximálisan elérhető bérleti díjbevétele	193 000 Ft/hó	2 316 000 Ft
Kihasználtság (működési-, beszedési veszteség figyelembe vételével)	90 %	
Tervezhető éves bérleti díjbevétele		2 084 400 Ft
A tulajdonos fenntartási költségei (tervezhető bevétel %-a)	1,5 %	31 266 Ft
Menedzselési költségek (tervezhető bevétel %-a)	3,0 %	62 532 Ft
Felújítási költségalap	1 000 Ft/m ² /év	123 000 Ft
Egyéb költségek, pl. biztosítás, ingatlanadó	1 000 Ft/m ² /év	123 000 Ft
Kiadás, költség összesen		339 798 Ft
Tiszta jövedelem (NOI)		1 744 602 Ft
Tőkésítési ráta	8,5 %	
Tőkésített érték		20 524 729 Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve		20 500 000 Ft

7.5./ 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	16 600 000,- Ft	50%	8 300 000,- Ft
Hozamszámítás	16 300 000,- Ft	50%	8 150 000,- Ft
Összesen			16 450 000,- Ft

Tehát a piaci-forgalmi érték eredeti állapot figyelembe vételével:

16 500 000,- Ft,

azaz tizenhatmillió-ötszázezer forint.

Meglévő állapot:

Módszer	Összeg	Súly	Érték
Piaci összehasonlító módszer	21 200 000,- Ft	50%	10 600 000,- Ft
Hozamszámítás	20 500 000,- Ft	50%	10 250 000,- Ft
Összesen			20 850 000,- Ft

Tehát a piaci-forgalmi érték meglévő állapot figyelembe vételével:

20 900 000,- Ft,

azaz húszmillió-kilencszázezer forint.

Megjegyzések:

- Az eredeti állapotot a helyszíni szemlén látottak és hallottak alapján rekonstruáltuk.
- A bérlői beruházásoknál nem kerültek figyelembe vételre azok a ráfordítások, amelyeket a bérlő a bérlőre 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 bérlő 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.

8. / 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, Wesselényi utca 56.

(33884/0/A/4 helyrajzi szám)

alatti utcai bejáratú pincehelyiség megállapított piaci-forgalmi értéke:

Eredeti, bérleti beruházások előtti állapot figyelembe vételével:

16 500 000,- Ft,

azaz tizenhatmillió-ötszázezer forint.

Meglévő állapot figyelembe vételével:

20 900 000,- Ft,

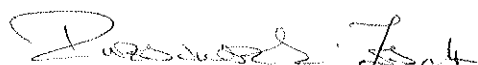
azaz húszmillió-kilencszázezer forint.

Budapest, 2017. május 22.



Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő

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



Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő

Ruzsinszki Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 2101/2011.



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 RM/IKSZFC/1749/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
beruházás, beruházás lebonyolítása, építésgazdálkodás, építésszervezés,
építésgépesítés, építéstechnológia;
építési feladatok; építészeti tervezet; ingatlan-értékelés;
(tervezési) (statikai) szerkezetek



MELLÉKLETEK

A BUDAPEST VII. KERÜLET,
WESSELÉNYI UTCA 56.
(33884/0/A/4 HELYRAJZI SZÁM)
ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ PINCEHELYISÉG
PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK
MEGHATÁROZÁSÁRÓL KÉSZÍTETT
INGATLANFORGALMI
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNYHEZ

1. SZÁMÚ MELLÉKLET
AZ INGATLAN TULAJDONI LAPJA

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/263584/2016

2016.08.16

BUDAPEST VII.KER.

Beltérület 33884/0/A/4 helyrajzi szám

1077 BUDAPEST VII.KER. Mezőlényi utca 56. "Falgilvizsgálat alatt"
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/E41	eszméi hányad	tulajdoni forma
iroda	123	0 0	992/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:			törzs határozat: 263140/1/2001/01.05.15	
iroda	123	0 0	981/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 263140/1/2001/01.05.15				

1.

Fárszék

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 169604/1995/IX.8./

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogcím: eredeti Felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1077 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

2. SZÁMÚ MELLÉKLET
TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT KIVONATA

Budapest, VII., Wesselényi u. 56.

1

FŐVÁROSI KERÜLETI HATÓSÁG	
Érkezési időpont	1995-09-08
Ügyintéző	16.9.6.26
Munkatárs	
Ellátott	

T Á R S A S H Á Z


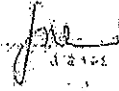
A L A P I T O O K I R A T

Az ingatlan fekvése: 1077 Budapest, Wesselényi u. 56.

Helyrajzi szám: 33884

Tulajdoni lapszám: 1051

A bejegyzés a Fővárosi Hivatalban
1051/1-22
1995. 09. 08.

4. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 4. számmal jelölt U-4. sz. alatti (iroda) irodából, kettő raktárból, előtérből és kettő lejárathoz álló 123,50 m² kerekítve 123 m² alapterületű helyiségek, valamint a közös tulajdonból 992/10.000 hányad.
5. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 5. számmal jelölt U-5. sz. alatti (üzlet) egy üzlethelyiségből álló 27,50 m² kerekítve 27 m² alapterületű helyiség, valamint a közös tulajdonból 221/10.000 hányad.
6. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 6. számmal jelölt Fsz. 1. sz. alatti egy szobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló 32,96 m² kerekítve 33 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 265/10.000 hányad.
7. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 7. számmal jelölt Fsz. 2. sz. alatti egy szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló 44,47 m² kerekítve 44 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 357/10.000 hányad.
8. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 8. számmal jelölt Fsz. 3. sz. alatti kettő szobából, előszobából, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló 72,21 m² kerekítve 72 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 580/10.000 hányad.
9. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 9. számmal jelölt Fsz. 4/a. sz. alatti egy szobából és konyhából álló 25,27 m² kerekítve 25 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 203/10.000 hányad.
10. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 10. számmal jelölt Fsz. 4. sz. alatti három szobából, előszobából, előtérből, konyhából, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló 113,23 m² kerekítve 113 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 910/10.000 hányad.
11. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 11. számmal jelölt Fsz. 5. sz. alatti egy szobából, konyhából és WC-ből álló 28,38 m² kerekítve 28 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 228/10.000 hányad.

3. SZÁMÚ MELLÉKLET
A HELYSZÍNI SZEMLÉN KÉSZÜLT
FÉNYKÉPFELVÉTELEK

