

# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1071 Budapest, Damjanich utca 45. -1.emelet 1. alatti  
33464/0/A/1 hrsz-ú,  
egyéb helyiség megnevezésű ingatlanról



Budapest, 2021. június 21.

## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5
1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA	6
2. KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI	8
3. A TULAJDONI LAP ADATAI	8
4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI	9
5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE	9
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	9
5.2. A telek bemutatása	10
5.3. A felépítmény(ek) bemutatása	11
5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása	11
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	13
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	13
6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága	15
6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	15
6.4. Hozamszámításon alapuló értékelés	17
6.5. Végző forgalmi érték meghatározása	19
7. MEGJEGYZÉSEK	19
MELLÉKLETEK	20
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
Társasház Alapító Okirat részlete	
alaprajzok	

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### 1. Megbízó

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

### 2. Megbízott

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

### 3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1071 Budapest, Damjanich utca 45. -1.emelet 1.
Helyrajzi szám:	33464/0/A/1
Megnevezése tul.lapon:	egyéb helyiség
természetben:	használaton kívüli pincehelyiség
Területe (tul.lap):	23 m <sup>2</sup>
Értékelt tul. hányad:	1/1

### 4. Az értébecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

### 5. Az értébecslés módszere

Az értékelés a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak.

### 6. Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értébecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értébecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

### 7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

### 8. Az értébecslés fordulónapja, érvényességi ideje

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

A keltezés dátuma egyúttal az értébecslés fordulónapja.

## 9. Az értébecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értébecslését elvégeztük.

A vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítjuk, hogy a szakvéleményben foglaltaknak megfelelően:

**az**  
**1071 Budapest, Damjanich utca 45. -1.emelet 1. alatti, 33464/0/A/1 helyrajzi**  
**számú, egyéb helyiség megnevezésű ingatlan becsült**

**Forgalmi értéke kerekítve:**

**1 500 000,- Ft, azaz egymillió-ötszázezer Ft + 27% áfa**

## 10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. áfatörvény Tv. alapján a régi ingatlanok és nem beépíthető földterületek értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az áfatörvény *nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként áfa mentes körbe tartozik.* Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve áfa alanyiságot választott. Az ingatlanpiacon azonban az általános forgalmi adót csak akkor lehet érvényesíteni, ha a vevőnek módjában van visszaigényelni. Értékelő az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálta.

## 11. A szakvéleményt készítette:

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

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

Budapest, 2021. június 21.

Krisánszky Tímea  
Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

## KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket, ill. az értékelés fordulónapját követően a piaci gazdasági helyzetben bekövetkezett változások miatti értékváltozásért.
2. Az ingatlan tulajdoni lapját beszereztük, a társasházi alapító okiratot és az alaprajzot megkaptuk, a helyszínen ellenőriztük, alapterületben a tulajdoni laptól eltérést nem tapasztaltunk. További információkat is Megbízótól kaptunk. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat hitelesnek fogadtuk el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
3. Az értékelő nem végzett az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása. Az értékelésben feltételeztük, hogy a szóban forgó ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk. Az ingatlan tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszerezték. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. A szemle során környezetszennyezésre utaló nyomokat nem láttunk.
5. A megállapított forgalmi érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet.
6. Jelen szakvélemény 2 eredeti példányban készült. Az értékelők előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem megengedett.
7. A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeljük egyúttal kijelentjük, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeink, díjazásunk nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta. Munkánkat az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudásunk szerint, lelkiismeretesen végeztük. Értékelő az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtotta végre.

Budapest, 2021. június 21.

Krisánszky Tímea

## 1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Hazánkban csak az ingatlanértékelések szűk körére, a hitelbiztosítéki érték meghatározására van rendeleti szabályozás. Egyéb ingatlanértékelési célok esetén a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards ) Európai Értékelési Szabvány ajánlásai vehetők figyelembe.

Jelen szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a TEGoVA irányelveiben (jelenleg EVS) előírt módszertani elveknek és követelményeknek, ill. a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak. Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

Az EVS a „piaci értékre” a következő definíciót használja:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.”

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

### Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A módszer akkor alkalmazható, ha kellő számú adatból álló alaphalmazunk van, amelynek földrajzi elhelyezkedése és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során az ingatlanpiacon a közelmúltban eladott, vagy kínált ingatlanokat kell elemezni és összehasonlítani az értékelés tárgyát képező ingatlannal.

Az értékelt ingatlan forgalmi értékét tehát a közel azonos tulajdonságokkal rendelkező - kiválasztott - ingatlanok áraiból képzett korrigált fajlagos árakból képezzük, azok átlagolásával. Az összehasonlítás során a korrekciók alapja és mértéke a jogszabályban részletezett értékelemek szerint kerül kiválasztásra, mint pl. a vizsgált ingatlan fekvése, infrastruktúrája, beilleszkedése, egyedisége, közműkapcsolatai, közlekedési és üzleti adottságai, stb.

### Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, így ingatlanok esetében a bérbeadás útján megszerezhető jövedelem képezi a becslés alapját.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb illetve diszkontráta meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

### **Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása**

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségből való értéklevezetés.

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

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

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

### **Az értékelési módszer kiválasztása**

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

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

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

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

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

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

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

### **Alkalmazott módszerek, sajátosságok**

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. A környezetben a raktárak bérleti hasznosítása jellemzőnek tekinthető, ezért a hozamszámításos értékelési módszert ellenőrzésként alkalmazzuk.

## 2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

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

Jelen voltak: PROAC Kft. részéről – Kis Antónia ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (nem hiteles-szemle másolat: 2021.02.03.)

- társasházi alapító okirat

- társasházi alapító okirat alaprajzi melléklete - pinceszint

Az ingatlant bejártuk, az alaprajzot ellenőriztük, a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

## 3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2021.02.03. (nem hiteles-szemle másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon) (természetben):	1071 Budapest, Damjanich utca 45. -1.emelet 1.		
	1071 Budapest, Damjanich utca 45. -1.emelet pinceszint 1.		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33464/0/A/1		
Megnevezése:	egyéb helyiség		
Területe:	23 m <sup>2</sup>	eszmei hányad:	64/10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	I/1. Társasház. Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek		
Terhelések:	nincs		

### Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 33464/0/A/1 hrsz-ú, 23 m<sup>2</sup>-es egyéb helyiség megnevezésű ingatlan természetben 1 helyiségből áll, közmű nélküli.

A Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (2005.10.17.) nem tartalmaz az értékelt helyiségekre vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

### Pince:

1./ A VII. ker. Önkormányzatot illeti az alaprajzon 1. sorszámmal jelölt, 33464/0/A/1 helyrajzi számon felvett, pincei raktár, amely áll: nem lakás céljára szolgáló helyiségből összesen 23 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös 64/10.000 tulajdoni hányad.

Az ingatlan jogilag rendezett, per-, teher és igénymentes állapotban értékeltük.





A VII. kerület tömbszerűen beépített nagyvárosias megjelenésű, rendkívül sűrűn lakott városrész, átlagosan 4-5-6 emeletes, 1900-1920 között épült egykori bérházakkal, ma túlnyomó részt társasházakkal beépített. Ingatlanforgalmi szempontból a kerületet két fő területre osztó Erzsébet körút, a Nagykörút szakasza. A kerület három részre osztható: Belső-Erzsébetváros a Kiskörút és Nagykörút között foglal helyet előregedő lakossággal, jelentős középületekkel, kiváló infrastruktúrával és közlekedéssel. A Középső-Erzsébetváros a Nagykörút és Rottenbiller utca között terül el, a Külső-Erzsébetváros a Rottenbiller utca és Dózsa György utca közötti terület, melynek a Városliget vonzáskörzetébe tartozó területe Ligetvárosnak nevezett, melyet az István utca - Dózsa György út - Damjanich utca - Rottenbiller utca négyszög határol. Legnevezetesebb utcája a patinás Damjanich utca, amely a terület bevásárlóutcája is egyben. A Ligetváros elnevezés elsősorban az ingatlanirodától és az új lakóparki befektetőktől származik, jelezzék ennek a területnek a nagyban különböző adottságait a Külső-Erzsébetváros rosszabb hírű utcáihoz képest, pl. az ún. „Csikágó” elavult lakásállományával, kedvezőtlen tulajdonosi szerkezetével kifejezetten előnytelen helyzetűek.

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

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

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

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

#### Az ingatlan elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan Külső-Erzsébetváros Ligetváros nevű részén, a Damjanich utca 45. szám alatt lévő társasházban található, a Dózsa Gy. út és Murányi utca közötti szakaszon, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan kétirányú közlekedésű, közepes forgalmú, szilárd burkolatú úton könnyen megközelíthető személy- és tehergépjárművekkel, valamint trolival és BKV autóbuszokkal.

Az ingatlan környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak, intézmények találhatók.

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék természetesen összközműves.

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

## **5.2. A telek bemutatása**

A társasház 1144 m<sup>2</sup>-es, szabályos alakú, sík felületű köztes telken épült, utcafronton álló, zárt sorú, keretes beépítésű, két kis belső udvarral. A kapubejárat csak gyalogos bejutást biztosít. A belső udvar burkolt. Az ingatlan összközműves.

### 5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház köztes telken épült, utcafronton álló, zárt sorú, keretes beépítésű, p+fszt+3 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastető, 2 lépcsőházas, lift nincs. A pinceszinten közös tulajdonú tárolók vannak, a földszint utcafrontján 2 üzlet, az udvar felől és az emeleteken lakások kaptak helyet. A társasházban összesen 39 lakás+ 4 helyiség van.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétetes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, cserépfedés
Lépcső:	minkét lépcső 2 karú műkö lépcső, kovácsoltvas korláttal;
Homlokzatképzés	kőporos vakolat
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek
Padlóburkolat	a közös területeken általában mozaiklap
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	kaputelefon

### 5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 33464/0/A/1 hrsz-ú, 23 m<sup>2</sup>-es egyéb helyiség megnevezésű ingatlan természetben több éve már üresen áll, feltételezzük, hogy korábban a felette lévő üzlethelyiség bérelte, mert innen volt külön lejáró (létra) is.

A vizsgált ingatlan az utcafronti szárnyban, a kaputól balra helyezkedik el, de megközelítése jelenleg nagyon nehézkes, csak a hátsó lépcsőházból, a közös tulajdonú, alacsony belmagasságú közlekedőn keresztül lehet.

Az ingatlan természetben 1 helyiségből áll, ablaka nincs, csak egy bevilágító, közművel nem rendelkezik.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	utcára nyíló bevilágító Bejárati ajtó: nincs
Födém:	tégla boltozat,
Belső falfelületek	vakolt; mállik a vakolat, foltokban hiányos
Padlóburkolat	döngölt föld
Közműellátottság	nincs
Közmű-mérők	nincs
Fűtés:	nincs,
Hidegvíz-ellátás	nincs
Melegvíz-ellátás	nincs,
Áram-ellátás	nincs
Egyéb gépészet	nincs

Fizikai állapot:

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

A fizikai állapot: 50%-osnak tekinthető.

Hasznosíthatóság / értéket befolyásoló tényezők:

Megközelítés:	nehézkés, a hátsó lépcsőházból, közös tulajdonú közlekedőkön keresztül
Alaprajzi kialakítás	1 kis méretű helyiségből áll
Belmagasság	2,60 m alatt (boltíves)
Ablakok	nincs
Közmű	nincs
Egyéb	nincs
Állapota	Közepes állapotú épületben, de felújítandó állapotú
Hasznosíthatóság	pincei tároló, társasházi közös pince

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter.	kerek. alapter.	korr.	korr. alapter.
		m2	m2	%	m2
pince 1.	egyéb helyiség	23,36		100%	23,36
TAO szerinti alapterület összesen:					23
biztosított adatszolgáltatás szerinti alapterület:					23
<b>tulajdoni lapon szereplő alapterület:</b>					<b>23</b>

## 6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

### 6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

*A COVID-19 világjárvány átfogó hatást gyakorolt a magyar ingatlanpiac egészére.*

Közismert tény, hogy a világméretű COVID-19 járvány megfékezése érdekében 2020. márciusában számos korlátozó intézkedést vezettek be hazánkban, melyek többsége napjainkig fennmaradt. Az intézkedések elsősorban a lakosság mozgását és gyülekezését korlátozták. Számos országban a járvány olyan súlyos méreteket öltött, hogy ipari termelésük teljességgel leállt, ami beszűkítette az egész európai piacot, beleértve a magyar gyárak termelését is. A pandémiát eddig nem sikerült megfékezni, jelenleg a harmadik hullámát éljük.

A vírus elterjedése és a karantén időszaka visszafordíthatatlan gazdasági-társadalmi változásokat hozott:

- elterjedt az otthoni munkavégzés,
- ugrásszerű változás történt a digitalizációban,
- jelentős mértékben nőtt az online kereskedelem.

A fenti változások közvetlenül vagy makrogazdasági és szociális hatásuk közvetítésével befolyást gyakoroltak az ingatlanpiac minden szegmensére.

A home-office elterjedése *jelentős mértékben megmozgatta a lakáspiacot*. A gyermekes családok egész tavaszra bezárva maradtak a sok esetben erkély nélküli lakásokban, ahol egyszerre kellett biztosítani a szülők munkavégzésének és a gyermekek tanulásának, mozgásának feltételeit. Ezen körülmények hatására *áramlás indult meg az agglomeráció irányába, a családi házak és a kiskertek, nyaralók kereslete megnőtt*. Igény lett otthoni dolgozószobákra, így a *nagyobb lakásba költözés vágya* is erősítette az ingatlanforgalmat.

A határzár bevezetése, illetve a határátlépést követő karantén elrendelése rendkívüli mértékben csökkentette a külföldről hazánkba látogatók számát. A szállodák bevétele 2020. első félévében felére zuhant az egy évvel ezelőtti adathoz képest. A turizmus visszaesésével a belső kerületekben *magánszálláshelyként használt lakások kiürültek* és tulajdonosaik a hosszú távú bérbeadás felé fordultak, ami *jelentősen növelte a kínálatot és csökkentette a bérleti díjakat az albérleti piacon*.

Az irodapiacra gyakorolt hatások erőteljesek, de ellentmondásos képet mutatnak. A home-office elterjedése miatt hatalmas irodaházak ürültek ki március-április táján és állnak azóta is csaknem üresen. Számos cég részlegesen engedélyezi az otthoni munkavégzést és csak korlátozza az irodában egyidejűleg tartózkodó dolgozók számát. Mindkét megoldás *csökkenti a bériroda terület iránti igényt* és alkupozícióba segíti a bérlőket, akik igyekeznek újratárgyalni a bérleti díjat, illetve rezsi- vagy üzemeltetési díj-csökkentést kérnek. A Covid-19 járvány hatásaira azonban *eltérő reakciókat is tapasztalhatunk*, ugyanis *megnőtt a cellás irodák iránti igény az egyterűekkel szemben és arról is beszámoltak a tanácsadó cégek, hogy számos bérlő növelni szeretné az irodaterületét*, hogy lazábban helyezhesse el a dolgozókat.

Az online-kereskedelem előretörése súlyosan érinti a kereskedelmi ingatlanok piacát, legnagyobb mértékben *a plázák forgalma csökkent*. A vásárlók kerülnek a bevásárlóközpontokat és a nagy közönségforgalmú helyeket, ugyanakkor *a készletezés iránti igény növelte az élelmiszerboltok, drogériák és gyógyszertárak forgalmát*. A vendéglátóhelyek és éttermek bevétele tavasszal elapadt, de többségük a kiszállítási erősítésével talpon tudott maradni és jelenleg az átlagosnál nagyobb forgalmat bonyolítanak, mert a bezártság enyhülésével megnőtt az igény a szórakozás közösségi formái iránt. Maga *az online vásárlás keresletet generál a logisztikai ingatlanok iránt*. Az e-kereskedelem helyigénye ugyanis lényegesen nagyobb, mint a személyes kapcsolaton alapuló értékesítésé, és előbbinél meg kell oldani a visszáru kezelést is. Ennek ellenére nem állítható, hogy az ipari-logisztikai szektort csak pozitívan érintette a Covid-19, hiszen márciusban ideiglenesen leálltak az autógyárak és azok beszállítói is a termelési láncban keletkező alapanyaghiány miatt. Ezzel egyidejűleg a digitális eszközök és az

élelmiszergyártás fellendült. Hosszú távon kérdés, hogy mennyire fognak az iparágak átalakulni, vagyis *lesz-e tartós hatása a válságnak a fogyasztási szokásokra, foglalkoztatási trendekre, ellátási láncokra.*

A legellenállóbb szegmensnek az ipari és logisztikai ingatlanpiac bizonyult, jelenleg is nagyon alacsony kihasználtsági ráta, és lassan reagáló új kínálat jellemzi. Emiatt a még át sem adott új ipari ingatlanoknál is magas az előbérletek aránya.

Az építőipar, az ingatlanfejlesztés és az ingatlanbefektetés jelentős finanszírozási igényű iparágak, amelyek súlyos válságba kerülhetnek, ha a banki hitelezés jelentősen visszaesik vagy megszűnik, ahogy erre már volt példa 2009-ben. Máris *érzékelhető a bankok növekvő kockázatérékenysége, akik nemritkán másodlagos biztosítékokat is kérnek a hitelkihelyezéshez.* A koronavírus járvány *leállásokat és további csúszásokat okozott az amúgy is kapacitáshiánnyal küzdő kivitelezőknél,* ezért valamennyi ingatlanpiaci szegmensnél az új kínálat piacra érkezése alulmúlta a várakozásokat.

A piaci szakértők körében konszenzus mutatkozik abban, hogy a COVID-19 járvány hatásainak leginkább kitett szegmensek a szállodák és a kiskereskedelmi ingatlanok piaca, *de valamennyi szegmensben jellemző lehet, hogy a vállalatok (bérlők) nem lesznek képesek szerződés szerint teljesíteni fizetési kötelezettségeiket.* A kilátásokat illetően bizonytalan, hogy a járvány meddig tart és milyen károkat okoz a gazdaságra, *de maga ez a bizonytalanság is negatívan hat az ingatlanpiacra.*

**Összegezve a leírtakat a COVID-19 világjárvány a magyar ingatlanpiac egészét érintette, valamennyi ingatlanszegmensben érzékelhető hatásai voltak. A különböző hatások számos esetben ellenkező előjellel módosították az ingatlanpiaci mutatószámokat még egy-egy ingatlanpiaci szegmensen belül is, így a végső változások irányának és mértékének megállapítása még korai lenne, és a járvány hosszától, lefutásától is függ. Az azonban egyértelműen kijelenthető, hogy átrendeződés van folyamatban.**

## **A második hullám még több üzletbezárást hozott Budapesten**

***A fővárosban átlagosan 15-20 százalékkal, a belvárosban 20-25 százalékkal több az üres üzlethelyiség, mint egy évvel korábban.***

Megnőtt a kiadásra váró üzleti ingatlanok száma a második fél évben Budapesten: a tavaszi pandémiás időszak következtében ugyanis nagyon sok vállalkozás kényszerült végleges bezárásra, a második hullám pedig további üzletbezárásokat okoz – tájékoztatta a *Világgazdaságot* Bogdán Szandra, a *Kibérelem.hu* nonprofit adatbázisának projektmenedzsere.

A fővárosban átlagosan 15-20 százalékkal, a belvárosban 20-25 százalékkal több az üres üzlethelyiség, mint egy évvel korábban.

Miközben a keresleti oldalon nagyarányú visszaesés figyelhető meg. A belvárosi több ezer kiadatlan üzlethelyiség legnagyobb része tavaly, illetve az év elején még étteremként vagy szórakozóhelyként működött. A szakértők a lakáspiachoz hasonlóan az üzlethelyiségek forgalmában is növekedést várnak 2021-ben. A koronavírus-járvány átalakította a fogyasztói szokásokat és igényeket, ennek pedig haszonélvezői lehetnek azok, akik jól reagáltak a helyzetre, és most a jó helyen lévő üzlethelyiségeket is bérbe tudják venni. A projektmenedzser szerint olyan vállalkozások fognak megerősödni, amelyek a turisták helyett a helyi lakosok igényeinek kiszolgálására fókuszálnak – olvasható

## **Nagyot fordult a világ a bulinegyedben**

A bulituristák alaposan felpörgették a VII. kerület ingatlanpiacát az elmúlt években, az OTP Lakóingatlan Értéktérkép adatai szerint a fővárosban 2013 óta itt volt a legnagyobb mértékű, több mint 230 százalékos drágulás, tavaly már csaknem 703 ezer forinttal ugrott fel az átlagos négyzetméterár. A járvány és a szabályozási környezet változása hatására azonban nagyot fordult a világ.

## 6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

Az egyéb helyiség megnevezésű ingatlan természetben jelenleg üres, pinceszinten elhelyezkedő helyiség az 5.4. pontban ismertetettek alapján, alternatív hasznosíthatósága: pincei tároló, társasházi közös pince használatra hasznosítható.

## 6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

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

A 33464/0/A/1 hrsz-ú, egyéb helyiség megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 23 m<sup>2</sup> alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

Az ingatlan jogilag rendezett, per-, teher és igénymentes állapotban értékeltük.

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.	Összehas.4.	Összehas.5.
Cím	1071 Budapest, Damjanich u. 45. pinceszint 1.	VI. ker. Külső-Terézváros	VIII. ker. Józsefváros-Palotanegyed	VIII. ker. Józsefváros-Magdolnanegyed	VII. ker. Külső-Erzsébetváros	VII. ker. Külső-Erzsébetváros
HRSZ	33464/0/A/1	Rózsa u	Gyulai Pál u	Lujza u.	Thököly út	Thököly út
			(Önk. elektr.árverés)	(Önk. elektr.árverés)		
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat	tény	tény
Felép. red. ater. (m2)	23	57	29	41	40	29
Adásvétel / hird.ár (Ft)		5 433 071	2 376 000	2 552 000	3 533 748	2 500 000
Infó forrás		ingatlan.com/ 28673324	ingatlan.com/ 32055164	ingatlan.com/ 32055422	NAV adat	NAV adat
Fajlagos ingatlanár (Ft/m <sup>2</sup> )	82 809	95 317	81 931	62 244	88 344	86 207
Az ingatlan megnevezése	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900
Állapot	felújítandó	felújítandó	felújítandó	felújítandó	felújítandó	felújítandó
Szint	pinceszint	pinceszint	pinceszint	pinceszint	pinceszint	pinceszint
Fűtési mód /extrák	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Utcai / udvari	utcai	udvari	utcai	utcai	udvari	udvari
Ablakok/felülvilágító	bevilágító	ablakos	ablakos	ablakos	felülvilágító	ablakos
Közművek	nincs	nincs	nincs	összközmű	nincs	nincs
adásvétel/kínálat időpontja		2021.02.hó	2021.03.hó	2021.03.hó	2019.I.név	2020.I.név
Infláció/kínálati korrekció		-20%	0%	0%	10%	5%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	81 625	76 254	81 931	62 244	97 178	90 517
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
Építési kor	~1900	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	felújítandó	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	23	nagyobb 20%	hasonló 0%	nagyobb 10%	nagyobb 10%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	pinceszint	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Utcai / udvari	utcai	rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
Ablakok/felülvilágító	bevilágító	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	hasonló 0%	jobb -10%
Közművek	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%	hasonló 0%	hasonló 0%
Egyéb	megközelíthetőség; önálló bejárat hiánya	jobb -25%	jobb -25%	jobb -25%	jobb -25%	jobb -25%
korrekciók összesen:		-5%	-35%	-35%	-5%	-25%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	65 272	72 441	53 255	40 459	92 319	67 888
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					65 272 Ft/m <sup>2</sup>	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					23 m <sup>2</sup>	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					1 501 256 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					1 500 000 Ft	



#### 6.4. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel

Az ingatlan adottságai alapján a hozamalapú értéket a direkt tőkésítés módszerével határozzuk meg és a tulajdoni lap szerinti alapterületet vesszük alapul. Bérbeadás esetére egy bérlőt feltételeztünk a teljes ingatlanra vonatkozóan. A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerült kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó jövőbeni tiszta jövedelmek jelenértéke.

Üzletek, irodák, raktárak esetében az elérhető bérleti díjak képezik a bevétel becslésének alapját. Hozamszámításos értékelésnél a telek értékhányada beletartozik a hozadéki értékbe, hiszen a felépítményeket csak a hozzájuk tartozó földterülettel együttesen lehet bérbe adni. A hozamértéket kínálati adatok alapján számoltuk. Számításainknál feltételeztük, a jelenlegi trendek alapján, a bérlő fizeti az általa igénybevett mértékig a közüzemi költségeket (fűtés, világítás, víz, csatornadíj), építményadó, és a felújítási költségeket, míg a bérbeadó az ingatlanra vonatkozó működési költségeket. A kihasználatlanság becsülhető mértékét és a direkt tőkésítési ráta mértékét az ingatlan adottságainak megfelelően, az ingatlanértékelési gyakorlatban alkalmazott táblázatok adatai alapján határoztuk meg.

Jelen esetben az adott pincehelyiség használaton kívüli pincehelyiség. A hozamértéket az ingatlanpiacon elérhető bérleti díjak alapján számoljuk.

FAJLAGOS BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS				
Összehasonlító szempont	Értékelendő	Összehas.1.	Összehas.2.	Összehas.3.
Cím	1071 Budapest, Damjanich u. 45. pincszint 1.	VII. ker., Budapest Középső-Erzsébetváros Hársfa u.	VII. ker., Budapest Belső-Erzsébetváros Hársfa u.	VII. ker., Budapest Középső-Erzsébetváros Cserhát u.
<b>Kiinduló alapadatok</b>				
Felép. red. ater. (m <sup>2</sup> )	23	62	24	30
Bérleti nettó díj (Ft/hó)		60 000	200 000	120 000
Infó forrás		ingatlan.com 30679912	ingatlan.com 31785502	ingatlan.com 31750499
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		968	1 238	1 312
Az ingatlan jellege	egyéb helyiség	raktárhelyiség	raktárhelyiség	raktárhelyiség
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése		utcai bejáratú, szuterén helyiség, ablakokkal járólapos, fűtött közepes állapotú	utcai bejáratú, földszinti helyiség, ablakokkal járólapos, fűtetlen közepes állapotú	udvari bejáratú, szuterén helyiség, ablak nélkül száraz, jó állapotú
Közművek	nincs	villany	víz, villany	villany
Kínálati ár / időpontja		2021.05.hó	2021.02.hó	2021.05.hó
Kínálat miatti korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		919	1 176	1 246
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Felép. alapter.	23	nagyobb 30%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés utcai/ udvari	utcai	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%
Épületen belüli elhelyezkedés szint	pincszint	jobb -5%	jobb -10%	jobb -5%
Fizikai állapot	gyenge	jobb -20%	jobb -15%	jobb -20%
Közműellátottság	nincs	jobb -10%	jobb -15%	jobb -10%
Funkció raktár/üzlet	egyéb helyiség	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%
Fűtési mód / melegvíz/ klíma	nincs	jobb -10%	hasonló 0%	hasonló 0%
Ablakok/felülvilágító/nincs ablak	bevilágító	jobb -10%	jobb -10%	hasonló 0%
Elhelyezkedés	megközelíthetőség; önálló bejárat hiánya	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
<b>korrekciók összesen:</b>		-25%	-50%	-40%
<b>Korrigált egységár (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>	<b>675</b>	690	588	748
<b>PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>				
<b>KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:</b>		<b>675 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

**Az ingatlan hozamalapú értéke:****Direkt tőkésítés**

Ingatlan címe	1071 Budapest, Damjanich u. 45. pincszint 1.
<b>Funkció tulajdoni lap szerint</b>	raktár
<b>Jelenlegi használat</b>	használaton kívüli pince
<b>Fizikai állapot</b>	gyenge, felújítandó
<b>Hasznos alapterület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>23</b>
Bérbeadható terület (m <sup>2</sup> )	23
Redukált terület (m <sup>2</sup> )	23
<b>Bérbeadható terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>23</b>
Bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	675
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	70
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	130 410
<b>Realizálható bérleti bevétel ( Ft/év )</b>	<b>130 410</b>
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	2,0
Menedzsment díj (Ft/év)	2 608
Felújítási költségalap (%) *	1,0
Felújítási költségalap (Ft/év)	32 200
Építményadó (Ft/m <sup>2</sup> /év)	0
Építményadó (Ft/év)	0
Összes kiadás (Ft/év)	34 808
<b>Összes kiadás (Ft/év)</b>	<b>34 808</b>
Tiszta jövedelem (Ft/év)	95 602
<b>Tiszta jövedelem (Ft/év)</b>	<b>95 602</b>
Tőkésítési ráta (%)	8,0
<b>Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)</b>	<b>1 195 023</b>
<b>Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve</b>	<b>1 200 000</b>
<b>Kiegészítő adatok</b>	
Pótlási költség (Ft)	3 220 000
**A kihasználatlansággal és behajtási veszteséggel csökkentett éves árbevétel %-ban	
* A felépítmény pótlási költsége %-ában	

## 6.5. Végső piaci érték megállapítása

Érték megállapítás módja	Megállapított nettó érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	1 500 000	100%	1 500 000 Ft
Hozamalapú módszer	1 200 000	0%	0 Ft
<b>Egyeztetett érték:</b>			<b>1 500 000 Ft</b>

### Következtetések:

A kapott értékek az ingatlan adottságai és a módszerek eltéréséből adódóan kismértékben különböznek, de közel azonos nagyságrendet képviselnek.

A hozamszámítással meghatározott érték tükrözi legerősebben a befektetői elvárásokat, a bérleti díjak meghatározásán keresztül erősebben tükrözi az ingatlan használhatóságát, jelen állapotában az ingatlan felújítás nélkül nem, illetve a megközelíthetőség miatt csak nehezen bérbe adható.

A szakvélemény tárgya értékesítésre kínált utcai, pinceszinten elhelyezkedő üres helyiség. Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. A hozamszámítást jelen esetben ellenőrző módszerként alkalmaztuk. Ezért a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

<p style="text-align: center;"><b>az</b>  <b>1071 Budapest, Damjanich utca 45. -1.emelet 1. alatti, 33464/0/A/1 helyrajzi számú, egyéb helyiség megnevezésű ingatlan becsült</b>  <b>Forgalmi értéke kerekítve:</b>  <b>1 500 000,- Ft, azaz egymillió-ötszázezer Ft + 27% áfa</b></p>
--

## 7. MEGJEGYZÉSEK

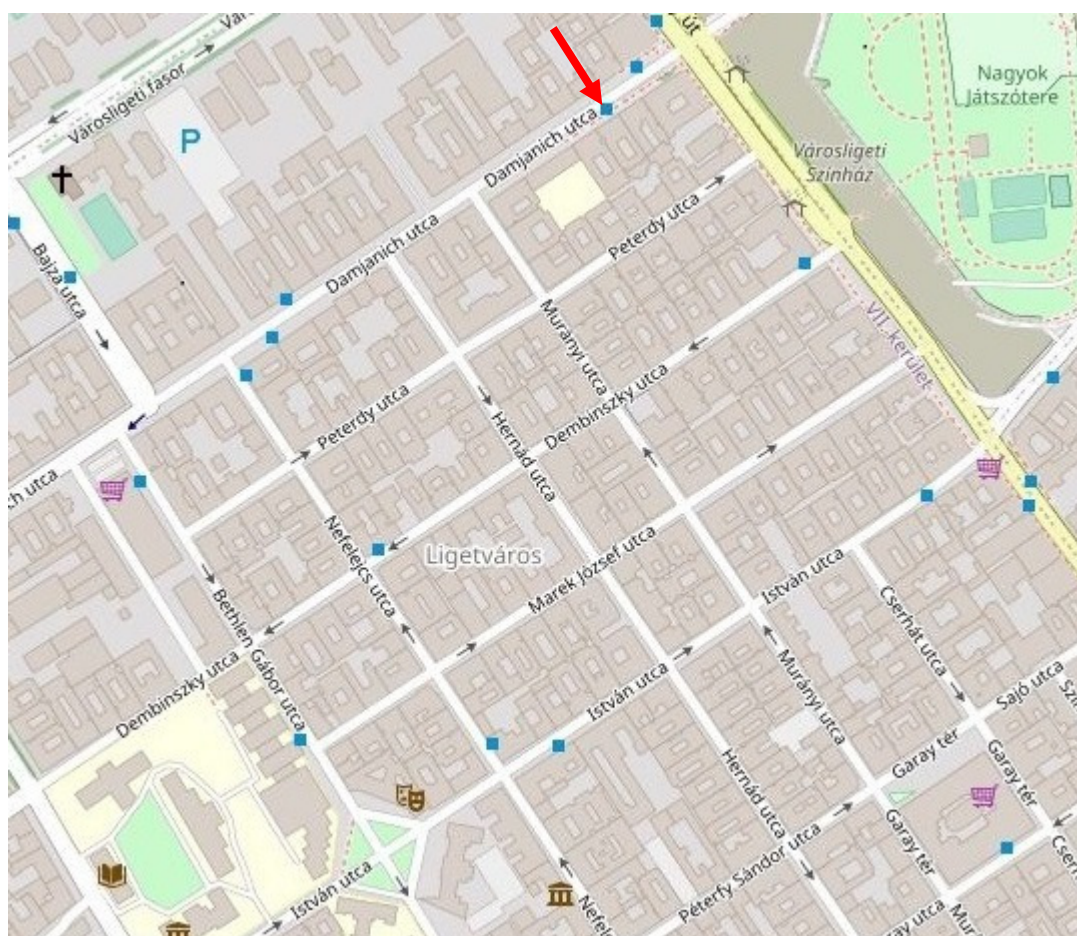
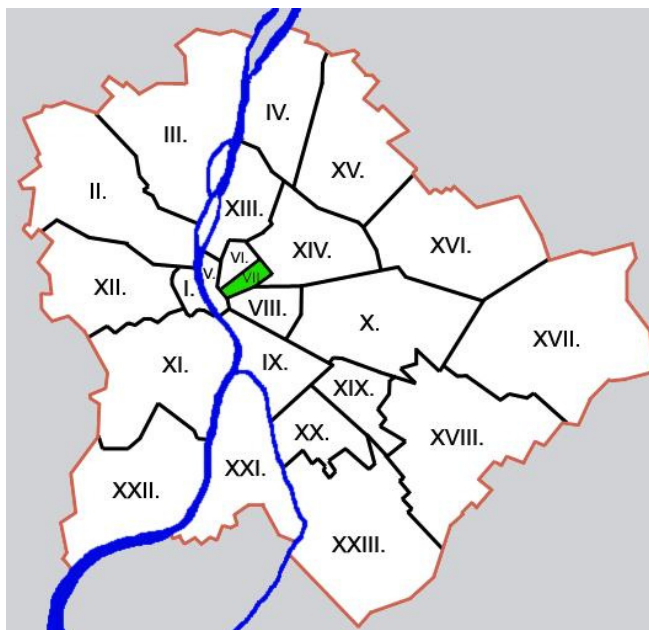
- Az értékbecsléshez 2021.02.03-i keltezésű tulajdoni lap (nem hiteles-szemle másolat) állt rendelkezésünkre.
- Az ingatlan forgalomképes.
- Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtiszta ingatlanra vonatkozik
- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- A szemle során környezetszennyezésre utaló jeleket nem tapasztaltunk.
- Jelen értékbecslés a keltezést követő 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

Budapest, 2021. június 21.

Krisánszky Tímea  
 Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

## Térképrészletek





## Műhold-felvétel:





## FOTÓMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2021.03.30.



Utcakép - környezet



utcakép



társasház bejárata – lift-lépcsőház





belső udvar



hátsó lépcsőház - pincelejáró



tároló – közlekedő (épület hátsó szárnyában)





közlekedő – bejárat a pincehelyiségbe



értékelt pincehelyiség



értékelt pincehelyiség



bevilágító



volt kijárat (feltételezzük, a felette lévő helyiségbe)



pince jelenlegi kijárata



## Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/36653/2021

2021.02.03

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 33464/0/A/1 helyrajzi szám

1071 BUDAPEST VII.KER. Damjanich utca 45. - 1. emelet. ajtó:1.

## I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

egyéb helyiség	23	0 0	64/10000	önkormányzati
----------------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 63488/1/2006/05.10.24

1.

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

## II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 116115/1994/V.25./

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

## III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

## Társasház Alapító Okirat vonatkozó részlete

### TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

módosítása és egységes szerkezetbe foglalása  
a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezéseinek  
figyelembevételével

a 33464 helyrajzi számon nyilvántartott,  
a 1071 Budapest, Damjanich u. 45. szám alatti  
t á r s a s h á z n a k

St. Gy.

Óri Ügyvédi Iroda 1016 Budapest, Naphegy u. 21. II. em. 9/a.

Tel/fax: (36-1) 202-1636

E-mail: origabor@barnes.hu

di. di.

## I.

**Általános rendelkezések**

A Budapest VII. ker. 33464. hrsz alatt felvett, természetben a Budapest 1071 Bp. Damjanich u. 45. szám alatt elhelyezkedő ingatlan tulajdonosai az ingatlant a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései és a korábban mellékelt szintenkénti alaprajzban foglaltak szerint alakították társasházzá akként, hogy az eredeti társasház alapító okirat módosításait a jelen alapító okiratban foglalják egységes szerkezetbe.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában, a külön tulajdonként meg nem határozott telek, épületrészek, berendezések és felszerelések a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

A mindenkori tulajdonostársak egymás közötti viszonyát a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Ttv.) rendelkezései, az alapító okiratban foglaltak, és a Szervezeti Működési Szabályzat szabályozza.

## II.

**Közös és külön tulajdon****A) Közös tulajdon**

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak a közös telken levő, alább felsorolt, a csatolt tervrajzokon és felmérésben szereplő méretkimutatásban megjelölt építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek 1144 m<sup>2</sup>
- II. Lakóépület alapfalai, teherhordó falai, elválasztó és határoló falak, szellőzők,
- III. Közbenső födémek burkolat nélkül, a zárófödém, koszorúk, kiváltók, kémények, az épület szigetelése, a lépcsőkarok, a pihenők burkolattal,
- IV. Tetőszerkezet héjazattal, függőereszesatornák, egyéb bádogos szerkezetek,
- V. Homlokzatvakolatok, lépcsőházi vakolatok, a közös tulajdonú helyiségek vakolatai, burkolatai, nyílászárói,
- VI. Közös kapubejárat, az udvar burkolatai, személybejárók,
- VII. Lépcsőházak a lépcsőszerkezetekkel,

Ori Ügyvédi Iroda 1016 Budapest, Naphegy u. 21. II. em. 9/a.

Tel/fax: (36-1) 202-1636

E-mail: origabor@barnes.hu

- VIII. Nyomóvíz alap- és felszállóvezetékei, azok elzáró szerelvényei a társasházi öröklakások és külön tulajdonú helyiségek ágvezetékének bekötéséig,
- IX. Csatorna alap- és ejtővezetékek a társasházi öröklakások és külön tulajdonú helyiségek bekötéséig, a közös tulajdonú helyiségek vezetékei, -berendezési tárgyai,
- X. Elektromos bekötéstől a vezetékek a társasházi öröklakások és külön tulajdonú helyiségek árammérőjéig, a közös helyiségek elektromos vezetékei és szerelvényei,
- XI. Gázbekötés alap- és felszállóvezetékei a társasházi öröklakások és külön tulajdonú helyiségek gázmérő órájáig,
- XII. Az épület felvonója, valamint az összes gépi berendezése,
- XIII. Ereszszegély, kéményszegély, tetőkibúvó, tetővilágító ablakok, kéményseprő járdák.

## Közös tulajdonú helyiségek

Pinceszinten:

XIV.	melléklépcső	12,00 m <sup>2</sup>
XV.	tároló 1	23,62 m <sup>2</sup>
XVI.	tároló 2	10,50 m <sup>2</sup>
XVII.	tároló 3	25,20 m <sup>2</sup>
XVIII.	tároló 4	13,65 m <sup>2</sup>
XIX.	tároló 5	8,40 m <sup>2</sup>
XX.	tároló 6	10,43 m <sup>2</sup>
XXI.	tároló 7 (3 db)	18,75 m <sup>2</sup>
XXII.	tároló 8 (3 db)	13,20 m <sup>2</sup>
XXIII.	tároló-9	6,86 m <sup>2</sup>
XXIV.	tároló-10 (13 db)	70,27 m <sup>2</sup>
XXV.	tároló-11 (13 db)	74,69 m <sup>2</sup>
XXVI.	tároló-12	3,78 m <sup>2</sup>
XXVII.	tároló-13	7,95 m <sup>2</sup>
XXVIII.	tároló-14	2,40 m <sup>2</sup>
XXIX.	tároló-15	12,00 m <sup>2</sup>
XXX.	tároló-16 (2 db)	9,37 m <sup>2</sup>
XXXI.	tároló-17	45,57 m <sup>2</sup>
XXXII.	tároló-18 (2 db)	14,85 m <sup>2</sup>
XXXIII.	tároló-19 (3 db)	29,29 m <sup>2</sup>
XXXIV.	közlekedő 1	8,38 m <sup>2</sup>
XXXV.	közlekedő 2	13,16 m <sup>2</sup>
XXXVI.	közlekedő 3	12,18 m <sup>2</sup>
XXXVII.	közlekedő 4	12,74 m <sup>2</sup>
XXXVIII.	közlekedő 5	27,14 m <sup>2</sup>
XXXIX.	közlekedő 6	23,60 m <sup>2</sup>
XL.	közlekedő 7	27,36 m <sup>2</sup>
XLI.	közlekedő 8	15,30 m <sup>2</sup>
XLII.	közlekedő 9	6,32 m <sup>2</sup>
XLIII.	hátsó udvar	61,87 m <sup>2</sup>




Öri Ügyvédi Iroda 1016 Budapest, Naphegy u. 21. II. em. 9/a.

Tel/fax: (36-1) 202-1636

E-mail: origabor@barmes.hu



Földszinten:

XLIV.	kapualj	11,47 m <sup>2</sup>
XLV.	lépcsőház	20,44 m <sup>2</sup>
XLVI.	lift	2,88 m <sup>2</sup>
XLVII.	udvar	231,66 m <sup>2</sup>
XLVIII.	melléklépcső	19,60 m <sup>2</sup>
XLIX.	légudvar-1	1,17 m <sup>2</sup>
L.	légudvar-2	6,30 m <sup>2</sup>
LI.	légudvar-3	0,81 m <sup>2</sup>
LII.	légudvar-4	2,89 m <sup>2</sup>
LIII.	légudvar-5	1,44 m <sup>2</sup>
LIV.	légudvar-6/a	1,12 m <sup>2</sup>
LV.	közös WC	1,69 m <sup>2</sup>
LVI.	előtér	3,42 m <sup>2</sup>

I. emeleten:

LVII.	lépcsőház	20,44 m <sup>2</sup>
LVIII.	függőfolyosó 1	33,30 m <sup>2</sup>
LIX.	függőfolyosó 2	25,77 m <sup>2</sup>
LX.	melléklépcső	19,60 m <sup>2</sup>
LXI.	légudvar 6/b	4,68 m <sup>2</sup>

II. emeleten:

LXII.	lépcsőház	20,44 m <sup>2</sup>
LXIII.	függőfolyosó 1	33,30 m <sup>2</sup>
LXIV.	függőfolyosó 2	25,77 m <sup>2</sup>
LXV.	melléklépcső	19,60 m <sup>2</sup>

III. emeleten:

LXVI.	lépcsőház	20,44 m <sup>2</sup>
LXVII.	függőfolyosó 1	33,30 m <sup>2</sup>
LXVIII.	függőfolyosó 2	33,30 m <sup>2</sup>
LXIX.	előtér	2,43 m <sup>2</sup>
LXX.	melléklépcső	19,60 m <sup>2</sup>

Tetőtérben:

LXXI.	liftgépház	15,68 m <sup>2</sup>
LXXII.	melléklépcső	7,84 m <sup>2</sup>

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000 eszmei hányadból áll.

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosait a B) pontban a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett eszmei hányadrész arányában illeti meg.

Öri Ügyvédi Iroda 1016 Budapest, Naphegy u. 21. II. em. 9/a.

Tel/fax: (36-1) 202-1636

E-mail: origabor@barmes.hu

St

Öf

di di

**B) Külön tulajdon**

Természetben megosztva ez egyes tulajdonostársak külön tulajdonában vannak – az I. – LXXII. sorszám alatt felsorolt közös tulajdonban maradó ingatlanrészek használatának jogával együtt - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek azok tartozékaival, felszereléseiével az alábbiak szerint:

**Pince:**

1./ **A VII. ker. Önkormányzatot** illeti az alaprajzon 1. sorszámmal jelölt, 33464/0/A/1 helyrajzi számon felvett, pincei raktár, amely áll:nem lakás céljára szolgáló helyiségből összesen 23 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös 64/10.000 tulajdoni hányad.

**Földszint:**

2./ **Leslie & Co Bt-t** (székhely: 1071 Damjanich u. 45., Cg.: 01-06-314865; statisztikai számjel: 28471682-5242-212-01, képviselő: Lévay László; adószám:28471682-2-42) illeti az alaprajzon 2. sorszámmal jelölt, 33464/0/A/2 helyrajzi számon felvett, földszinti üzlethelyiség, amely áll: üzlettérből, teakonyhából, WC + mosdóból összesen 61 m<sup>2</sup> nem lakás céljára szolgáló alapterülettel és a közös tulajdonból 170/10.000 tulajdoni hányad.

3./ **Italia Food Termelő és Kereskedelmi Kft** (székhely: 2040 Budaörs, Zsálya u. 6., Cg.: 13-09-104117; statisztikai számjel: 12220968-6312-113-13, képviselő: Catale Vito; adószám:12220968-2-13) illeti az alaprajzon 3. sorszámmal jelölt, 33464/0/A/3 helyrajzi számon felvett, földszinti üzlethelyiség, amely áll: üzlettérből, teakonyhából, WC + mosdóból, galériából, tárolóból összesen 90 m<sup>2</sup> nem lakás céljára szolgáló alapterülettel és a közös tulajdonból 251/10.000 tulajdoni hányad.

4./ **Somogyi Vilma Erikát** (szül. hely és idő: Gödöllő, 1967; an.: Bánlaki Vilma, lakcím: 1071 Bp. Damjanich u. 45. fszt. 1., személyazonosító szám: 2 671211 1793) illeti az alaprajzon 4. sorszámmal jelölt, 28292/0/A/4 helyrajzi számon felvett fszt. 1. ajtószámú öröklakás, amely áll: előszoba, főzőfülke 2 szoba, fürdőszoba összesen 50 m<sup>2</sup> alapterülettel és a közös tulajdonból 139/10.000 tulajdoni hányad.

5./ **Lipták Györgyöt** (szül. hely és idő: Bocsárlapujtó, 1951, an.: Lantos Irén, lakcím: 1170 Rákoskert sugárút 13., személyazonosító szám: 1 511227 1994)illeti az alaprajzon 5. sorszámmal jelölt, 33464 /0/A/5 helyrajzi számon felvett, földszint 1/a. ajtószámmal jelölt öröklakás, amely áll: konyha, zuhanyzó összesen 9 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 25/10.000 tulajdoni hányad.

6./ **Bócz Pétert** (szül. hely és idő: Budapest, 1955, an.: Fazekas Éva Erzsébet, lakcím: 1071 Bp. Damjanich u. 45. fszt. 2, személyazonosító szám: 1 550927 0403) illeti az alaprajzon 6. sorszámmal jelölt, 33464/0/A/6 helyrajzi számon felvett, földszint 2 ajtószámú öröklakás, amely áll: előszoba, konyhából, kamra, 2 szoba, fürdőszobából, WC-ből, összesen 58 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 161/10.000 tulajdoni hányad.

Öri Ügyvédi Iroda 1016 Budapest, Naphegy u. 21. II. em. 9/a.

Tel/fax: (36-1) 202-1636

E-mail: origabor@barnes.hu



15

okirat - a hatályba lépést követő 30 napon belül - a változás átvezetése érdekében a Fővárosi Kerületek Földhivatalához benyújtásra kerüljön.

A jelen módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratba foglalt rendelkezések minden tulajdonostársra, illetőleg azok jogutódjaira kihatnak.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasháztulajdoni viszonyából felmerült perek eldöntésére kikötik a Pesti Központi Kerületi Bíróság hatáskörét, és kizárólagos illetékességét.

A társasháztulajdon megszüntetését 30 napon belül be kell jelenteni a Fővárosi Kerületek Földhivatalához.

A tulajdonostársak a közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait a Ttv. 13. § (1) és (2) bekezdése szerint meghatározott tartalommal szervezeti-működési szabályzatban állapítják meg.

A szervezeti-működési szabályzatot a társasház a közgyűlésen az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával állapítja meg.

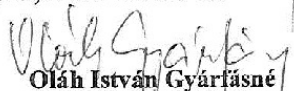
A társasházközösség a szervezeti-működési szabályzatot az előzőekben meghatározott szavazattal bármikor módosíthatja. A szervezeti-működési szabályzatot, illetőleg annak módosítását az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

Jelen módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okirat hatálybalépését követően a Budapesten, 1994. március hó 22. napján kelt társasháztulajdon alapító okirat - a műszaki melléklete kivételével - hatályát veszti.

Jelen módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratban nem érintett és a társasház szervezeti-működési szabályzat által nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk., a Ttv. és az ide vonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezések az irányadók.

Jelen módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okirat 13 oldal terjedelemben 9 egymással szó szerint megegyező példányban készült.

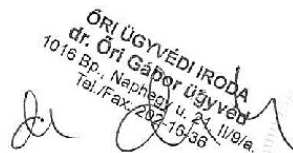
Budapest, 2005. október 17.

  
Oláh István Györfásné  
társ tulajdonos  
(egyben, mint a tulajdonosok nevében aláírásra meghatalmazottak)

  
Steiner Alice  
társ tulajdonos

Ellenjegyzem:

Budapest, 2005. október 17.

  
ÓRI ÜGYVÉDI IRODA  
dr. Óri Gábor ügyvéd  
1016 Bp., Naphegy u. 21. II/9/a.  
Tel./Fax: 202-1636

Óri Ügyvédi Iroda 1016 Budapest, Naphegy u. 21. II. em. 9/a.  
Tel/fax: (36-1) 202-1636  
E-mail: origabor@barmes.hu

## ALAPRAJZOK

