

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET,  
PÉTERFY SÁNDOR UTCA 22. FÖLDSZINT Ü-1B  
(33144/0/A/6 HELYRAJZI SZÁM)  
ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ FÖLDSZINTI ÜZLETHELYISÉG  
PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK  
MEGHATÁROZÁSÁRÓL

VC  
2017. MÁJ. 10.  
Jue



## 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

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

Ruzsinszki Zsolt  
ingatlanvagyon-értékelő  
Ruzsinszki Zsolt  
ingatlanvagyon-értékelő  
PMIK 2101/2011.

Budapest, 2017. május 09.

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT

009292 nyilvántartási számon  
az IRMIKSF/1742/2010. határozattal bejegyzett  
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ  
beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés;  
építésgépesítés, építéstechnológia;  
épületfizika; épületszerkezet; ingatlan-értékbécselés;  
tartószerkezet (statika) szakterületeken



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

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

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés; építésgépesítés; építéstechnológia;  
épületfizika; épületszerkezet; ingatlan-értékbécselés; tartószerkezet (statika) szakterületeken  
(https://szakertok.kim.gov.hu/Szakertok)

## TARTALOMJEGYZÉK

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

### MELLÉKLETEK

1. SZÁMÚ MELLÉKLET: AZ INGATLAN TULAJDONI LAPJA
2. SZÁMÚ MELLÉKLET: TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT KIVONATA
3. SZÁMÚ MELLÉKLET: A HELYSZÍNI SZEMLÉN KÉSZÜLT FÉNYKÉPFELVÉTELEK

## NYILATKOZAT

Alulírott ingatlan értékbecslők kijelentjük, hogy a

Budapest VII. kerület, Péterfy Sándor utca 22. földszint Ü-1B

(33144/0/A/6 helyrajzi szám)

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

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

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

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

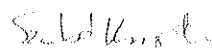
Budapest, 2017. május 09.



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



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

Ruzsinszki Zsolt  
ingatlanvagyon-értékelő  
PMIK 2101/2011.

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT

009292 nyilvántartási számon

az IRM/IKSZP/01/1742/2010. határozattal bejegyzett

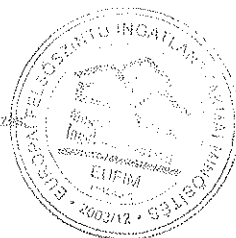
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

beruházás, beruházás lebonyolítása, építésszervezés, építésszervezés

építésszervezés, építésszervezés

építésszervezés, építésszervezés, ingatlan-értékelés,

ingatlan-értékelés (szállók) szakértői feladatok



KÉSZÍTETTE:

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

# ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY (ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP)

## Az ingatlan adatai:

Az ingatlan címe	:	Budapest VII. ker., Péterfy S. utca 22. fsz. Ü-1B
Helyrajzi szám	:	33144/0/A/6
Az ingatlan típusa	:	utcai bejáratú földszinti üzlethelyiség
Alapterület	:	58 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	:	274/10000
Albetét műszaki állapota	:	jó (eredetileg: felújítandó)
Bérlő neve	:	T & T 22 Kft.

## Az értékbecslés adatai:

Értékbecslés célja	:	piaci-forgalmi érték meghatározása
Helyszíni szemle időpontja	:	2017. április 07.
Az értékbecslés fordulónapja	:	2017. május 09.
Az értékbecslés érvényessége	:	6 hónap
Megállapított fajlagos érték	:	227 586,- Ft/m <sup>2</sup> (eredeti állapot)
Megállapított fajlagos érték	:	355 172,- Ft/m <sup>2</sup> (meglévő állapot)

A vizsgált ingatlan megállapított piaci-forgalmi értéke kerekítve:

Eredeti állapot: 13 200 000,- Ft,

azaz tizenhárommillió-kettőszázezer forint.

Meglévő állapot: 20 600 000,- Ft,

azaz húszmillió-hatszázezer forint.

## Megjegyzés:

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

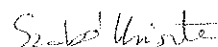
Budapest, 2017. május 09.



Muszely Péter  
okl. építőmérnök  
ingatlanvagyon-értékelő  
igazságügyi szakértő



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



Ruzsinszki Zsolt  
ingatlanvagyon-értékelő

Ruzsinszki Zsolt  
ingatlanvagyon-értékelő  
PMIK 2101/2011.

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

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT  
009292 nyilvántartási számon  
az IRMISZFG/1742/2010. határozattal bejegyzett  
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ  
bontás, építkezés, felújítás, építésszerelés, építésszerelés;  
építésszerelés, építésszerelés, építésszerelés;  
építésszerelés, építésszerelés, építésszerelés;  
tartószerkezet (statika) azonosítás



# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

## A BUDAPEST VII. KERÜLET, PÉTERFY SÁNDOR UTCA 22. FÖLDSZINT Ü-1B (33144/0/A/6 HELYRAJZI SZÁM) ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ FÖLDSZINTI ÜZLETHELYISÉG 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, Péterfy Sándor utca 22. földszint Ü-1B  
(33144/0/A/6 helyrajzi szám)

alatti utcai bejáratú földszinti üzlethelyiség

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

- Satori Sándor okl. szerkezetépítő- és gazdaságimérnök, okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő, okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM, a Szakértői Team vezetője;
- Muszely Péter okl. építőmérnök, igazságügyi ingatlan-forgalmi szakértő, ingatlanvagyon-értékelő / EUFIM;
- Ruzsinszki Zsolt ingatlanvagyon-értékelő;
- Satori Orsolya okl. 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 tisztá jövedelmek jelenértéke. Ez az értékforma a vállalkozások elterjedésével jut nagy szerephez, az ingatlanok azokat az adottságait kell értékelni, amelyek funkcionálisan, közlekedési és környezeti szempontból, közművesítettség szintjétől 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 2017. április 07-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.

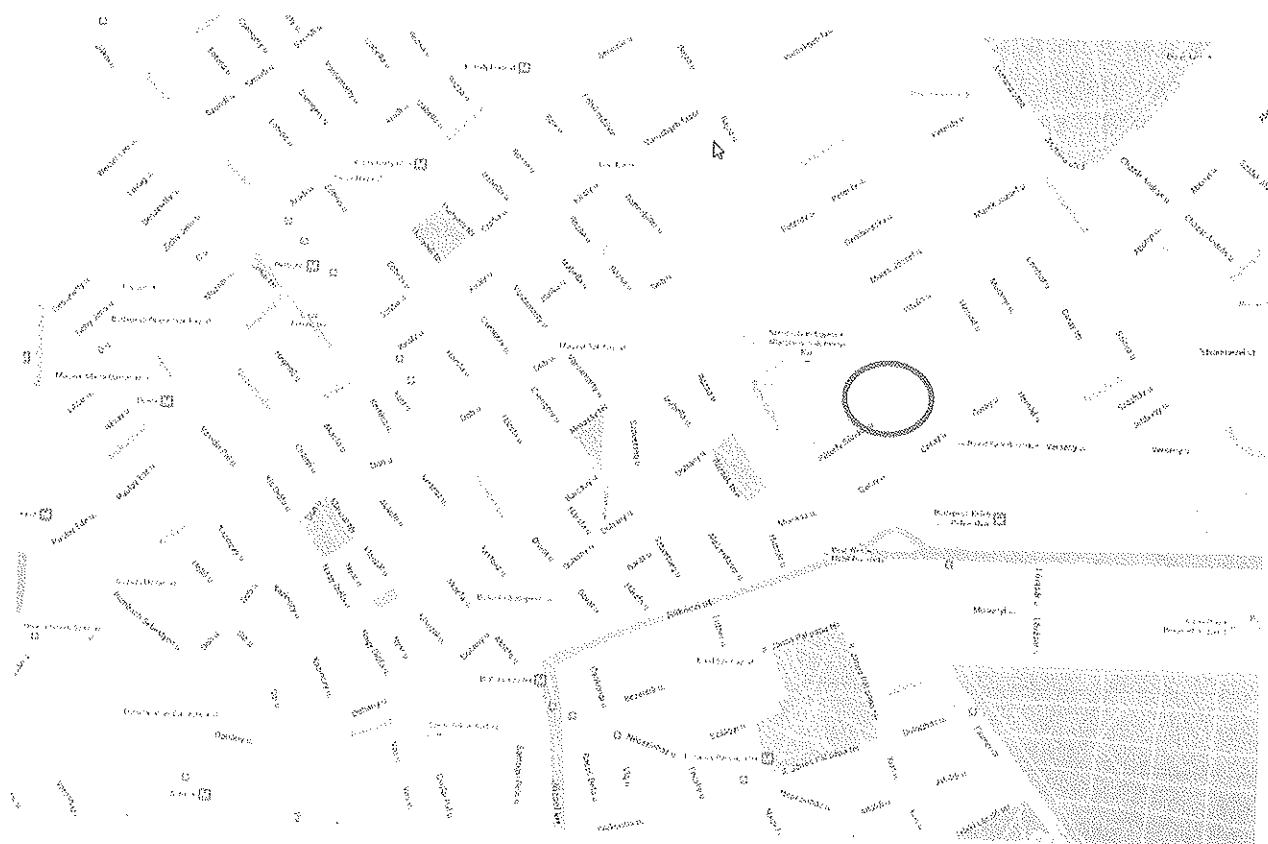
## 5. / MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK

- 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

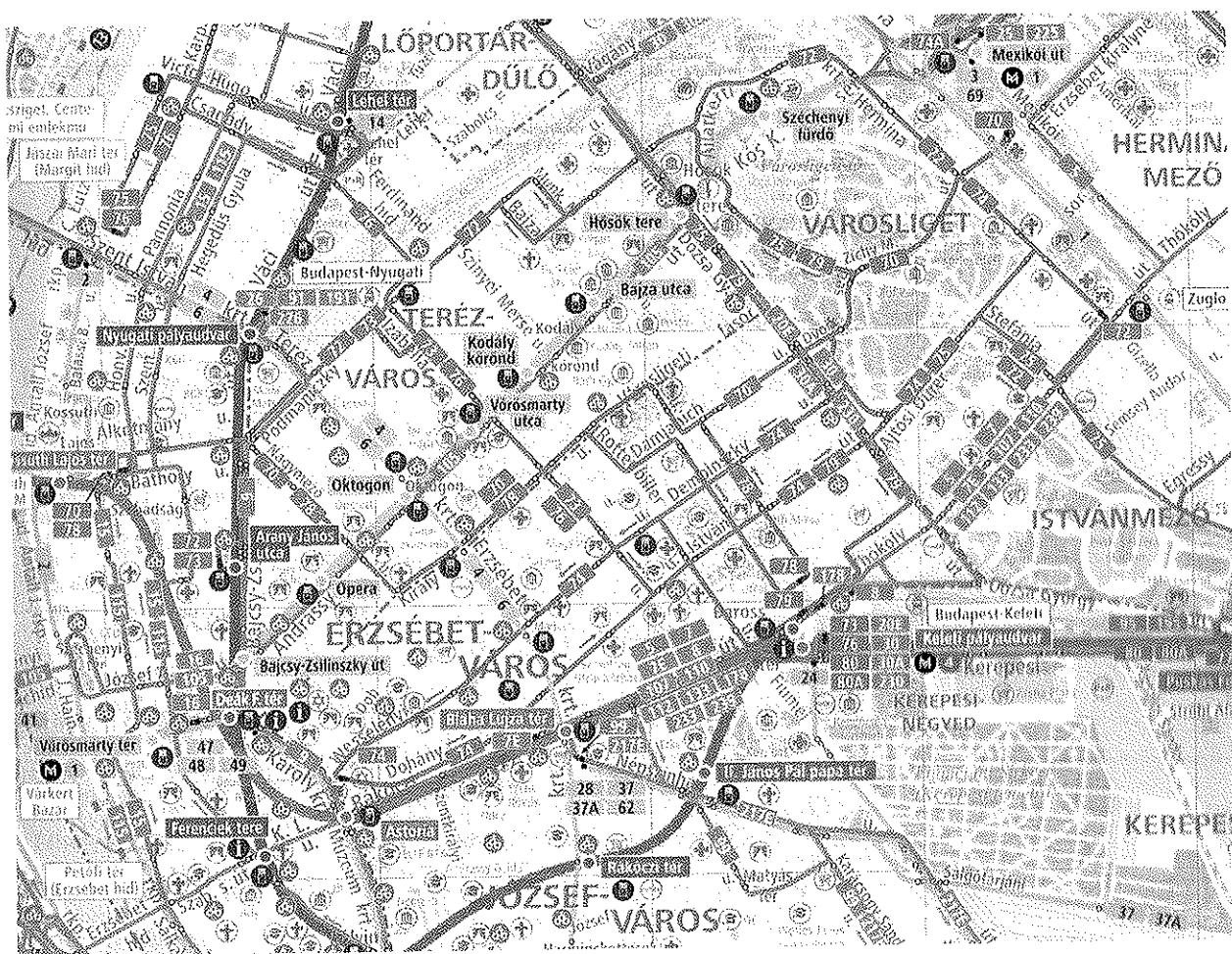
A vizsgált ingatlan Budapest VII. kerületében, Erzsébetvárosban található. A VII. kerület a főváros legkisebb kerülete, alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese ( $2,1 \text{ km}^2$ ), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a,  $22.000 \text{ m}^2$ . 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 2x3 sávú út Budapest legforgalmasabb útjére, 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. Ezeken 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, szolgáltatások stb.).

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

Budapest VII. kerület, Belterület 33144/0/A/6 helyrajzi szám

A tulajdoni lap kelte: 2017. április 24.

## Széljegy

A tulajdoni lapon széljegy nem szerepel.

## I. rész – Alapadatok

Megnevezés	Terület	Eszmei hányad
üzlethelyiség	58 m <sup>2</sup>	274/10000

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	Külső-Erzsébetváros
Elhelyezkedés	Péterfy Sándor utca és Bethlen Gábor 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 + 2 emelet
Tetőszint	beépített tetőtér
Építés ideje / épület kora	1900-as évek eleje
Műemléki védettség	nincs róla információ
Épületben lévő lakások száma	kb. 25 db
Üzlethelyiség az épületben	van, pincészinon és földszinten
Lakások megközelíthetősége	udvarról, a belső lépcsőházból illetve a függőfolyosókról
Lift az épületben	nincs

## 6.6./ AZ ÉPÜLET SZERKEZETE

Alapozás	vélhetően vegyes szerkezetű sávalap
Falazat	hagyományos falazott tömör téglaszerkezet
Födémek	pince felett téglaboltzat, közbenső földem gerendás, a zárófödém fafödém
Lépcső, korlát	kőszerkezetű lépcső fém korláttal
Függőfolyosó	vasbeton lemez, a felső szinten acélgerendás, trapézlemez + beton szerkezetű
Tetőszerkezet	hagyományos fa fedélszék
Tető alakja	összetett nyeregtető
Tető héjalása	kerámia cserép
Utcai homlokzat	vakolt, részben kváderes kialakítású
Udvari homlokzat	vakolt, egyszerű kialakítású
Építészeti megjelenés	igényes kialakítású
Homlokzati nyílászárók	fém szerkezetű kapu, egyszerű üvegezésű, kapcsolt gerébtokos, faszerkezetű ablakok

## 6.7./ KÖZMŰVEK, GÉPÉSZET

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

## 6.8./ AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ÁLLAPOTA

Statikai hibák	Statikai problémákra utaló repedések nem tapasztalhatók.
Vízszigetelési hibák	A pincében és a felmenő falakon kismértékű vízesedések tapasztalhatók.
Homlokzat állapota	A homlokzatok megfelelő állapotúak.
Függőfolyosók állapota	A függőfolyosók megfelelő állapotúak.
Tető állapota	A tető megfelelő állapotú. Beázásokról nincs információ.
Nyílászárók állapota	A nyílászárók részben korhadtak, vetemedettek.
Energetikai állapot	Az épület jelen kor energetikai igényeit nem elégíti ki.
Gépészet állapota	Az épületgépészet avult, általános felülvizsgálata, javítása indokolt. A meglévő hálózatok a funkciójukat be tudják tölteni, az üzemeltetés e tekintetben biztosított.
Műszaki állapot értékelése	Az épület megfelelő műszaki állapotú, részleges felújítást igényel.
Figyelembe vett műszaki állapot	átlagos

## 6.9./ AZ ALBETÉT BEMUTATÁSA

Elhelyezkedés	földszint
Megközelíthetőség	utcáról
Funkció	üzlet
Alaprajzi leírás	Az albetét bejárata az üzlettérbe nyílik, innen nyílik egy vizesblokk, és egy zuhanyzó, továbbá innen érhető el a galéria és a pince. A galérián található a váró és a masszázsszoba. A pince külön utcai bejáráttal is rendelkezik.
Kilátás	utcai
Benapozás	jó
Környezeti zajhatás	átlagos
Bejárati ajtó	faszerkezetű, üvegezett, fémszerkezetű (pince)
Belső ajtók	faszerkezetű
Ablakok	faszerkezetű, hőszig. üvegezésű
Nyílászárók állapota	jók
Padozatburkolatok	kerámia és laminált parketta

Oldalfalak	lambériázottak, tapétázottak, festettek, csempézettek
Burk. és felületképz. állapota	jók
Fűtés	kombi cirkó gázkazán
Kazán esetén hőleadó	lapradiátor
Melegvíz	kombi cirkó gázkazán
Szellőzés	természetes
Hűtés	split klíma
Gázóra	van
Villanyóra	van
Vízóra	van
Gépeszeti rendszer állapota	jó
Karbantartottság	jól karbantartott
Tapasztalható hibák	erős beázásnyomok, repedések a burkolaton
Bérlői beruházás	alaprajzi átalakítás, zuhanyzó helyiség kialakítása, szaniterek beépítése, elektromos hálózat teljes felújítása, víz- és csatornahálózat teljes felújítása, gázhálózat teljes felújítása, fűtés és melegvíz-ellátás korszerűsítése, nyílászárók felújítása, festés, galéria kiépítése, gipszkartonozás, új belső ajtók beépítése
Műszaki állapot (eredetileg)	felújítandó
Műszaki állapot (jelenleg)	jó
Egyéb megjegyzés	A pincét korábban elöntötte az utcáról betörő csapadékvíz, így az használhatatlanná vált. Az ott lévő szolárium, és egyéb berendezések miatt a bérlőt jelentős anyagi kár érte. A vízvezetetés az utcáról azóta sem megoldott, így egy nagyobb esőzésnél várható, hogy a vízbetörés megismétlődik. A burkolaton süllyedés következtében fellépő repedések mutatkoznak. A bérlő által kiépített galériát az eredeti állapotra meghatározott piaci-forgalmi érték nem tartalmazza.

## Helyiséglista:

Megnevezés	alapterület	padozat	oldalfal
üzlettér	25,49 m <sup>2</sup>	kerámia	lambéria + festett
mosdó + WC	2,65 m <sup>2</sup>	kerámia	csempe + festett
közlekedő	5,61 m <sup>2</sup>	kerámia	lamb. + tap. + festett
zuhanyzó (galéria)	1,97 m <sup>2</sup>	kerámia	tapétázott + festett
váró (galéria)	13,40 m <sup>2</sup>	lam. parketta	tapétázott + festett
masszázsstér (galéria)	14,17 m <sup>2</sup>	lam. parketta	tap. + festett + csempe
üzlettér (pince)	24,23 m <sup>2</sup>	kerámia	lamb. + tap. + fest.
összesen	87,51 m <sup>2</sup>		

Az értékbecslés során az ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterület kerül figyelembe vételre. A felmért alapterület már a bérlő által kialakított galéria alapterületét is tartalmazza.

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	Péterfy Sándor utca	Murányi u.	Rottenbiller u.	Thököly út	Damjanich u.	Murányi u.
alapterület [m²]	58	55	44	65	150	28
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	24 500 000	21 500 000	16 900 000	34 000 000	8 500 000
adat dátuma	-	2017	2017	2017	2017	2017
fajlagos ár	-	445 455	488 636	260 000	226 667	303 571
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	rosszabb	hasonló	jobb	jobb	rosszabb
		2%	0%	-3%	-2%	2%
épület műszaki állapota	átlagos	átlagos	átlagos	gyenge	jó	átlagos
		0%	0%	5%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
		0%	0%	0%	0%	0%
lift	nem releváns	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
		0%	0%	0%	0%	0%
megközelítés	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról
		0%	0%	0%	0%	0%
albetét műszaki állapota	felújítandó	felújított	felújított	jó	jó	megfelelő
		-20%	-20%	-10%	-10%	-5%
fűtés	kombi cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	nincs	split klíma
		0%	0%	0%	10%	5%
funkció	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
		0%	0%	0%	0%	0%
alapterületi eltérés	-	hasonló	kisebb	nagyobb	nagyobb	kisebb
		0%	-2%	1%	9%	-3%
vizesedés	-	-	-	-	-	-
		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
összesen	-	-26%	-30%	-15%	-6%	-9%
korr. tényező	-	0,74	0,70	0,85	0,94	0,91
mód. fajl. ár	-	329 637	342 045	221 000	213 067	276 250
átlagár	-	276 400				

Az egyes eltérő jellegű ingatlanrészek fajlagos értéke korrekciós tényezőkkel kerül figyelembe vételre. Így az ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszer alapján a következő:

Megnevezés	Alapterület	Korr.tény.	Korr.fajl. ár	Összérték
földszint	34	1,00	276 400	9 397 600
pince	24	0,50	138 200	3 316 800
összesen				12 714 400
kerekítve				12 700 000



## 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	Péterfy Sándor utca	Damjanich u.	Baross tér	Murányi u.	Garay tér	István u.
alapterület [m <sup>2</sup> ]	58	93	48	62	36	45
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ing. bérleti díja	-	223 200	300 000	200 000	150 000	180 000
adat dátuma	-	2017	2017	2017	2017	2017
fajlagos bérlet. díj	-	2 400	6 250	3 226	4 167	4 000
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	jobb	jobb	rosszabb	jobb	hasonló
		-2%	-5%	2%	-3%	0%
épület műszaki állapota	átlagos	átlagos	gyenge	átlagos	átlagos	átlagos
		0%	5%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
		0%	0%	0%	0%	0%
lift	nem releváns	nincs	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
		0%	0%	0%	0%	0%
megközelítés	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról
		0%	0%	0%	0%	0%
albetét műszaki állapota	felújítandó	jó	felújított	felújított	felújított	felújított
		-10%	-20%	-20%	-20%	-20%
fűtés	kombi cirkó gázkazán	házközp. kazán	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán
		0%	0%	0%	0%	0%
funkció	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	iroda	üzlet
		0%	0%	0%	-5%	0%
alapterületi eltérés	-	nagyobb	kisebb	hasonló	kisebb	kisebb
		3%	-2%	0%	-3%	-2%
vizesedés	-	-	-	-	-	-
		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
összesen	-	-17%	-30%	-26%	-39%	-30%
korr. tényező	-	0,83	0,70	0,74	0,61	0,70
mód. fajl. b. díj	-	1 992	4 375	2 387	2 542	2 800
átlag fajl. b. díj	-			2 819		

Megjegyzés: Tekintettel az értékelés tárgyát képező ingatlan "egyedi" jellegére, nem lehetséges 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 egyes eltérő jellegű ingatlanrészek fajlagos bérleti díja korrekciós tényezőkkel kerül figyelembe vételre. Így a figyelembe vehető havi bérleti díj a következő:

Megnevezés	Alapterület	Korr.tény.	Korr.fajl. bérlet. díj	Össz. bérlet. díj
földszint	34	1,00	2 819	95 846
pince	24	0,50	1 410	33 828
összesen				129 674
kerekítve				130 000

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	58 m <sup>2</sup>	
Maximálisan elérhető bérleti díjbevétel	130 000 Ft/hó	1 560 000 Ft
Kihasználtság (működési-, beszedési veszteség figyelembe vételével)	90 %	
Tervezhető éves bérleti díjbevétel		1 404 000 Ft
A tulajdonos fenntartási költségei (tervezhető bevétel %-a)	1,5 %	21 060 Ft
Menedzselési költségek (tervezhető bevétel %-a)	3,0 %	42 120 Ft
Felújítási költségalap	1 000 Ft/m <sup>2</sup> /év	58 000 Ft
Egyéb költségek, pl. biztosítás, ingatlanadó	1 000 Ft/m <sup>2</sup> /év	58 000 Ft
Kiadás, költség összesen		179 180 Ft
Tiszta jövedelem (NOI)		1 224 820 Ft
Tőkésítési ráta	9,0 %	
Tőkésített érték		13 609 111 Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve		13 600 000 Ft

## 7.3./ MEGLÉVŐ 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	Péterfy Sándor utca	Murányi u.	Rottenbiller u.	Damjanich u.	Dembinszky u.	Murányi u.
alapterület [m <sup>2</sup> ]	58	55	44	102	22	28
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	24 500 000	21 500 000	41 000 000	9 400 000	8 500 000
adat dátuma	-	2017	2017	2017	2017	2017
fajlagos ár	-	445 455	488 636	401 961	427 273	303 571
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	rosszabb	hasonló	jobb	rosszabb	rosszabb
		2%	0%	-2%	1%	2%
épület műszaki állapota	átlagos	átlagos	átlagos	jó	átlagos	átlagos
		0%	0%	-5%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
		0%	0%	0%	0%	0%
lift	nem releváns	n.a.	n.a.	van	n.a.	n.a.
		0%	0%	0%	0%	0%
megközelítés	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról
		0%	0%	0%	0%	0%
albetét műszaki állapota	jó	felújított	felújított	jó	jó	megfelelő
		-10%	-10%	0%	0%	5%
fűtés	kombi cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	gázkonvektor	split klíma
		0%	0%	0%	5%	5%
funkció	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
		0%	0%	0%	0%	0%
alapterületi eltérés	-	hasonló	kisebb	nagyobb	kisebb	kisebb
		0%	-2%	5%	-3%	-2%
beázásny., rep. a burkolaton, átviz. pince	-	-	-	-	-	-
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
galéria	-	-	-	-	-	-
		20%	20%	20%	20%	20%
összesen	-	2%	-2%	8%	13%	20%
korr. tényező	-	1,02	0,98	1,08	1,13	1,20
mód. fajl. ár	-	454 364	478 863	434 118	482 818	364 285
átlagár	-	442 890				

Az egyes eltérő jellegű ingatlanrészek fajlagos értéke korrekciós tényezőkkel kerül figyelembe vételre. Így az ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszer alapján a következő:

Megnevezés	Alapterület	Korr.tény.	Korr.fajl. ár	Összérték
földszint	34	1,00	442 890	15 058 260
pince	24	0,50	221 445	5 314 680
összesen				20 372 940
kerekíftve				20 400 000

## 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	Péterfy Sándor utca	Damjanich u.	Baross tér	Murányi u.	Garay tér	István u.
alapterület [m <sup>2</sup> ]	58	93	48	62	36	45
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ing. bérleti díja	-	223 200	300 000	200 000	150 000	180 000
adat dátuma	-	2017	2017	2017	2017	2017
fajlagos bérl. díj	-	2 400	6 250	3 226	4 167	4 000
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	jobb	jobb	rosszabb	jobb	hasonló
		-2%	-5%	2%	-3%	0%
épület műszaki állapota	átlagos	átlagos	gyenge	átlagos	átlagos	átlagos
		0%	5%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
		0%	0%	0%	0%	0%
lift	nem releváns	nincs	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
		0%	0%	0%	0%	0%
megközelítés	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról
		0%	0%	0%	0%	0%
albetét műszaki állapota	jó	jó	felújított	felújított	felújított	felújított
		0%	-10%	-10%	-10%	-10%
fűtés	kombi cirkó gázkazán	házközponti kazán	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán
		0%	0%	0%	0%	0%
funkció	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	iroda	üzlet
		0%	0%	0%	-5%	0%
alapterületi eltérés	-	nagyobb	kisebb	hasonló	kisebb	kisebb
		4%	-1%	0%	-2%	-1%
beázásny., rep. a burkolaton, átviz. pince	-	-	-	-	-	-
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
galéria	-	-	-	-	-	-
		20%	20%	20%	20%	20%
összesen	-	12%	-1%	2%	-10%	-1%
korr. tényező	-	1,12	0,99	1,02	0,90	0,99
mód. fajl. b. díj	-	2 688	6 188	3 291	3 750	3 960
átlag fajl. b. díj	-	3 975				

Az egyes eltérő jellegű ingatlanrészek fajlagos bérleti díja korrekciós tényezőkkel kerül figyelembe vételre. Így a figyelembe vehető havi bérleti díj a következő:

Megnevezés	Alapterület	Korr.tény.	Korr.fajl. bérl. díj	Össz. bérl. díj
földszint	34	1,00	3 975	135 150
pince	24	0,50	1 988	47 700
összesen				182 850
kerekítve				183 000

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	58 m <sup>2</sup>	
Maximálisan elérhető bérleti díjbevétel	183 000 Ft/hó	2 196 000 Ft
Kihasználtság (működési-, beszedési veszteség figyelembe vételével)	90 %	
Tervezhető éves bérleti díjbevétel		1 976 400 Ft
A tulajdonos fenntartási költségei (tervezhető bevétel %-a)	1,5 %	29 646 Ft
Menedzselési költségek (tervezhető bevétel %-a)	3,0 %	59 292 Ft
Felújítási költségalap	1 000 Ft/m <sup>2</sup> /év	58 000 Ft
Egyéb költségek, pl. biztosítás, ingatlanadó	1 000 Ft/m <sup>2</sup> /év	58 000 Ft
Kiadás, költség összesen		204 938 Ft
Tiszta jövedelem (NOI)		1 771 462 Ft
Tőkésítési ráta	8,5 %	
Tőkésített érték		20 840 729 Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve		20 800 000 Ft

### 7.5./ AZ INGATLAN PIACI-FORGALMI ÉRTÉKE

Tekintettel arra, hogy az elmúlt időszakban bérloői ráfordítással értéknövelő beruházások történtek, így az ingatlan jelenlegi piaci-forgalmi értéke meghatározásra került az „eredeti”, bérloői 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, bérloői beruházások előtti állapot:

Módszer	Összeg	Súly	Érték
Piaci összehasonlító módszer	12 700 000,- Ft	50%	6 350 000,- Ft
Hozamszámítás	13 600 000,- Ft	50%	6 800 000,- Ft
Összesen			13 150 000,- Ft

Tehát a piaci-forgalmi érték eredeti állapot figyelembe vételével:

13 200 000,- Ft,

azaz tizenhárommillió-kettőszázezer forint.

Meglévő állapot:

Módszer	Összeg	Súly	Érték
Piaci összehasonlító módszer	20 400 000,- Ft	50%	10 200 000,- Ft
Hozamszámítás	20 800 000,- Ft	50%	10 400 000,- Ft
Összesen			20 600 000,- Ft

Tehát a piaci-forgalmi érték meglévő állapot figyelembe vételével:

20 600 000,- Ft,

azaz húszmillió-hatszázezer 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, Péterfy Sándor utca 22. földszint Ü-1B  
(33144/0/A/6 helyrajzi szám)

alatti utcai bejáratú földszinti üzlethelyiség megállapított piaci-forgalmi értéke:

Eredeti, bérleti beruházások előtti állapot figyelembe vételével:

13 200 000,- Ft,

azaz tizenhárommillió-kettőszázezer forint.

Meglévő állapot figyelembe vételével:

20 600 000,- Ft,

azaz húszmillió-hatszázezer forint.

Budapest, 2017. május 09.

*Muszely Péter*

Muszely Péter  
okl. építőmérnök  
ingatlanvagyon-értékelő  
igazságügyi szakértő

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

*Sátori Sándor*

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

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT  
009292 nyilvántartási számon  
az IRM/KSZF/01742/2010. határozattal bejegyzett  
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ  
beruházás, beruházás lebonyolítása, építésgazdálkodás, építésszervezés,  
építésgépezés, építéstechnológia,  
építészeti, építésszerkezeti, ingatlan-értékelési,  
társasági jogi (stb.) szakértői feladatok



*Ruzsinszki Zsolt*

Ruzsinszki Zsolt  
ingatlanvagyon-értékelő  
Ruzsinszki Zsolt  
ingatlanvagyon-értékelő  
PMIK 2101/2011.



# MELLÉKLETEK

A BUDAPEST VII. KERÜLET,  
PÉTERFY SÁNDOR UTCA 22. FÖLDSZINT Ü-1B  
(33144/0/A/6 HELYRAJZI SZÁM)  
ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ FÖLDSZINTI ÜZLETHELYISÉG  
PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK  
MEGHATÁROZÁSÁRÓL KÉSZÍTETT  
INGATLANFORGALMI  
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNYHEZ



1. SZÁMÚ MELLÉKLET  
AZ INGATLAN TULAJDONI LAPJA

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: 8000004/136157/2017

2017.04.24

BUDAPEST VII.KER.

terület 33144/0/A/6 helyrajzi szám

1076 BUDAPEST VII.KER. Péterfy Sándor utca 22. földszint. ajtó:01B.

I.RÉSZ

Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	aszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	58	0 0	törölő határozat:	állami
Bejegyző határozat:			48/1000	állami
üzlethelyiség	58	0 0	törölő határozat: 78079/1/2002/01.07.04	állami
Bejegyző határozat:			274/10000	állami
üzlethelyiség	58	0 0		
Bejegyző határozat: 78079/1/2002/01.07.04				

Társaasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 71820/1/2003/03.02.17  
bejegyző határozat, érkezési idő: 4741/1952/111.28./

törölő határozat: 71820/1/2003/03.02.17

jogcím: államosítás 4/1952. tvr.  
jogállás: tulajdonos  
név: MAGYAR ÁLLAM  
cím: - - -

hányad: 0/0 törölő határozat: 71820/1/2003/03.02.17  
bejegyző határozat, érkezési idő: 9579/1965/V.20./

törölő határozat: 71820/1/2003/03.02.17

jogcím: -  
jogállás: kezelő  
név: FŐV. VII.KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT  
cím: 1071 BUDAPEST VII.KER. Damjanich utca 48.

tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 71820/1/2003/03.02.17  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §  
jogállás: tulajdonos  
név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1075 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

2. SZÁMÚ MELLÉKLET  
TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT KIVONATA

Dr. Stumpfoll Dezső ügyvéd  
Budapest, Zoltán u.16.III.em.

Társasháztulajdoni alapító okirat,

az 1924. évi XII.t.c. és a 4360/1948 Korm.számú rendelet alapján.

Alulírottak névszerint:

Özv. Dr.Kakuk Jánosné, szül: Korossy Margit, nyugdíjas, Balaton-földvár, Sarkady Lászlóné szül: Kakuk Margit, htb. Budapest II. Ostrom u.15.sz., Kádár Henrik kőművesmester, Budapest VII.Péterffy Sándor u.22.sz., Ifj. Kádár Henrik építőtechnikus, Budapest VII. Péterffy Sándor u.22.sz., Katona Imre kereskedő Budapest VII.Péterffy Sándor u.37.sz., Kerek István kereskedő, Budapest VII.Péterffy Sándor u.22.sz. alatti lakosok, mint a Budapest Székesfőváros dunabalparti rész 9951 számú telekkönyvi betétjében 33144 hrsz. alatt felvett 220 II/100 négyyszögöl területű, VII. Péterffy S.u. 22.sz. alatti két emeletes bérház közös tulajdonosai, - megpecsételt Özv. Dr. Kakuk Jánosné és Sarkady Lászlóné együttesen és egymás közötti egyenlő arányban 17/20-ad, Kádár Henrik és Ifj. Kádár Henrik együttesen és egymás közötti egyenlő arányban 1/20-ad, Katona Imre 1/20-ad és Kerek István 1/20-ad részben, - egymással kötelezően megegyezően abban, hogy ezen bérházat a jelen okirathoz 1./-7./ alatt csatolt tervrajzok szerint és az 1924. évi XII.t.c. értelmében öröklakásos társasházzá alakítjuk át és a társasháztulajdon céljára fogjuk azt az alábbi részletezett felszerelésekkel és berendezésekkel fenntartani és ezt a lakóházat a jelen okirat rendelkezéseinek megfelelően, természetben megosztva, a közösen maradó részek közös használatának jogával fogjuk külön-külön tulajdonba venni és birtokban tartani.

A társasháztulajdon megosztása és a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyai tekintetében alulírott szerződő felek a következőképpen állapodnak meg:

A./

A tulajdonostársak megegyeznek abban, hogy őket a közös telekben, valamint az 1./-7./ alatti tervrajzokban feltüntetett építményrészekben, ugyancsak az alább részletezett felszerelésekben, berendezésekben és egyéb közösségekben maradó vagyontárgyakban a részilletőség /tulajdoni illetőség/ az alábbi kulcszám szerint illeti meg:

1./ Özv. Dr.Kakuk Jánosné szül.: Korossy Margit tulajdoni aránya: a terven megjelölt 1 sorszámú alagsor 1 ajtószám alatti 1 helyiségből álló műhelyt illetően 38/1000 /Harmannyolcezered/ rész.

arányu tulajdoni illetőség a közösségben maradó vagyontárgyakból.

(a) 2./ Üzv. dr. Kakuk Jánosné sz: Korossy Margitot és Sarkady Lászlóné sz: Kakuk Margitot - egymás közötti egyenlő arányban - illeti meg a 2 sorszámú, alagsor 2. ajtószám alatti 2 helyiségből álló raktár 30.03 m2 alapterülettel. Ez a külön tulajdoni illetőség az egész ingatlan 20/1000, Huszszezred része és ehhez tartozik ugyanilyen arányu tulajdoni illetőség a közösségben maradó vagyontárgyakból.

(a) 3./ Sarkady Lászlóné sz: Kakuk Margitot illeti meg a 3. sorszámú, alagsor 3. ajtószám alatti 1 helyiségből álló műhely 46.64 m2 alapterülettel. Ez a külön tulajdoni illetőség az egész ingatlan 30/1000, Harminczszezred része és ehhez tartozik ugyanilyen arányu tulajdoni illetőség a közösségben maradó vagyontárgyakból.

(a) 4./ Üzv. dr. Kakuk Jánosné sz: Korossy Margitot illeti meg a 4. sorszámú, alagsor 4. ajtószám alatti 1 helyiségből álló műhely 51.67 m2 alapterülettel. Ez a külön tulajdoni illetőség az egész ingatlan 32/1000, Harminckétezzred része és ehhez tartozik ugyanilyen arányu tulajdoni illetőség a közösségben maradó vagyontárgyakból.

(a) 5./ Katona Imrét illeti meg az 5 sorszámú, fszt. 1/a. ajtószámu 1 földszinti utcai és 1 alagsori raktárhelyiségből álló üzlet 41.28 m2 alapterülettel. Ez a külön tulajdoni illetőség az egész ingatlan 42/1000, Negyvenkétezzred része és ehhez tartozik ugyanilyen arányu tulajdoni illetőség a közösségben maradó vagyontárgyakból.

6./ Sarkady Lászlóné sz: Kakuk Margitot illeti meg a 6 sorszámú, fszt. 1/b. ajtószám alatti 1 földszinti utcai és 1 alagsori helyiségből álló üzlet 58.18 m2 alapterülettel. Ez a külön tulajdoni illetőség az egész ingatlan 48/1000, Negyvennyolczszezred része és ehhez tartozik ugyanilyen arányu tulajdoni illetőség a közösségben maradó vagyontárgyakból.

(a) 7./ Sarkady Lászlóné sz: Kakuk Margitot illeti meg a 7 sorszámú, fszt. 4. ajtószám alatti 3 utcai szoba, előszoba, személyzeti szoba, konyha, kamra, fürdőszoba és WC-ből álló lakás a hozzátartozó pincerekessel, 93.01 m2 alapterülettel. Ez a külön tulajdoni illetőség az egész ingatlan 62/1000, Hatvankétezzred része és ehhez tartozik ugyanilyen arányu tulajdoni illetőség a közösségben maradó vagyontárgyakból.

(a) 8./ Sarkady Lászlóné sz: Kakuk Margitot illeti meg a 8 sorszámú, fszt. 1. ajtószám alatti 1 utcai szoba, előszoba, konyha, kamra és fürdőszobából álló lakás a hozzátartozó pincerekessel 45.57 m2 alapterülettel. Ez a külön tulajdoni illetőség az egész ingatlan 34/1000, Harminnégyezred része és ehhez tartozik ugyanilyen arányu tulajdoni illetőség a közösségben maradó vagyontárgyakból.

(a) 9./ Üzv. dr. Kakuk Jánosné sz: Korossy Margitot illeti meg a 9 sorszámú, fszt. 2. ajtószám alatti 2 utcai szoba, előszoba, személyzeti szoba, konyha, kamra, fürdőszoba és WC-ből álló lakás a hozzátartozó pincerekessel 83.37 m2 alapterülettel. Ez a külön tulajdoni illetőség az egész ingatlan 54/1000, Ötvennégyezred része és ehhez tartozik ugyanilyen arányu tulajdoni illetőség a közösségben maradó vagyontárgyakból.

(a) 10./ Üzv. dr. Kakuk Jánosné, sz: Korossy Margitot illeti meg a 10 sorszámú, fszt. 3. ajtószám alatti 2 utcai szoba, előszoba, személyzeti szoba, konyha, kamra, fürdőszoba és WC-ből álló lakás a hozzátartozó pincerekessel 78.31 m2 alapterülettel.

3. SZÁMÚ MELLÉKLET  
A HELYSZÍNI SZEMLÉN KÉSZÜLT  
FÉNYKÉPFELVÉTELEK



