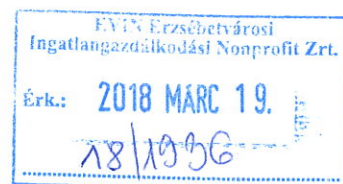


# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET,  
**DAMJANICH UTCA 44.**

(33480/0/A/1 HELYRAJZI SZÁM)

ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ FÖLDSZINTI ÜZLETHELYISÉG  
PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK  
MEGHATÁROZÁSÁRÓL



MEGBÍZÓ:

ERZSÉBETVÁROSI INGATLANGAZDÁLKODÁSI  
NONPROFIT ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG  
1071 Budapest VII. kerület, Damjanich utca 12. szám

KÉSZÍTETTE:

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

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

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

*Ruzsinszki Zsolt*  
Ruzsinszki Zsolt  
ingatlanvagyon-értékelő

Budapest, 2018. március 06.

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



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

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

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

# 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. / INGATLANPIACI ELEMZÉS	16
8. / AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	17
8.1./ EREDETI ÁLLAPOT – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER	17
8.2./ EREDETI ÁLLAPOT – HOZAMSZÁMÍTÁS	18
8.3./ MEGLÉVŐ ÁLLAPOT – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER	20
8.4./ MEGLÉVŐ ÁLLAPOT – HOZAMSZÁMÍTÁS	21
8.5./ AZ INGATLAN PIACI-FORGALMI ÉRTÉKE	22
9. / ÖSSZEFOGLALÁS	24
MELLÉKLETEK	
1. SZÁMÚ MELLÉKLET: AZ INGATLAN TULAJDONI LAPJA	
2. SZÁMÚ MELLÉKLET: A HELYSZÍNI SZEMLÉN KÉSZÜLT FÉNYKÉPFELVÉTELEK	



## NYILATKOZAT

Alulírott ingatlan értékbecslők kijelentjük, hogy a

Budapest VII. kerület, Damjanich utca 44.

(33480/0/A/1 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.

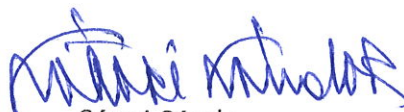
Kijelentjük továbbá, hogy jelen értékelési dokumentációt elfogulatlanul, külső körülményektől nem zavartatva készítettük el, az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségünk nem áll fenn, díjazásunk nincs összefüggésben a megállapított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

Budapest, 2018. március 06.



Muszely Péter  
okl. építőmérnök  
ingatlanvagyon-értékelő  
igazságügyi szakértő

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



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

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



Ruzsinszki Zsolt  
ingatlanvagyon-értékelő

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



# ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY (ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP)

## Az ingatlan adatai:

Az ingatlan címe	:	Budapest VII. ker., Damjanich utca 44.
Helyrajzi szám	:	33480/0/A/1
Az ingatlan típusa	:	utcai bejáratú földszinti üzlethelyiség
Alapterület	:	100 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	:	219/10000
Albetét műszaki állapota	:	jó (eredetileg: felújítandó)
Bérlő neve	:	Csanód Vendéglátó Kft.

## Az értékbecslés adatai:

Értékbecslés célja	:	piaci-forgalmi érték meghatározása
Helyszíni szemle időpontja	:	2018. március 01.
Az értékbecslés fordulónapja	:	2018. március 06.
Az értékbecslés érvényessége	:	6 hónap
Megállapított fajlagos érték	:	171 000,- Ft/m <sup>2</sup> (eredeti állapot)
Megállapított fajlagos érték	:	224 000,- Ft/m <sup>2</sup> (meglévő állapot)

A vizsgált ingatlan megállapított piaci-forgalmi értéke kerekítve:

Eredeti állapot: 17 100 000,- Ft,  
azaz tizenhétmillió-egyszázezer forint.

Meglévő állapot: 22 400 000,- Ft,  
azaz huszonkettőmillió-négyszázezer forint.

## Megjegyzés:

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

Budapest, 2018. március 06.

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

Muszely Péter  
okl. építőmérnök  
ingatlanvagyon-értékelő  
igazságügyi szakértő

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

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

**Ruzsinszki Zsolt**  
ingatlanvagyon-értékelő

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

KÉSZÍTETTE:

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



# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

## A BUDAPEST VII. KERÜLET, DAMJANICH UTCA 44. (33480/0/A/1 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, Damjanich utca 44.

(33480/0/A/1 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, ingatlanvagyon-értékelő / EUFIM.

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 ingatlannak azokat az adottságait kell értékelni, amelyek funkcionálisan, közlekedési és környezeti szempontból, közművesítettségi színvonalától függően alkalmassá teszik vállalkozási tevékenység folytatására, vagy e célra történő bérbeadásra. Jövedelemtermelő ingatlanok (iroda, üzlet) esetén alkalmazzák. A hozamszámítás lépései:

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

## Költség alapú értékelés

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

A módszer fő lépései:

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



## 4. / AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

Jelen ingatlanforgalmi értékbecslés helyszíni szemrevételezéses módszerrel készült, amire előzetes egyeztetés után 2018. március 01-jén 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.

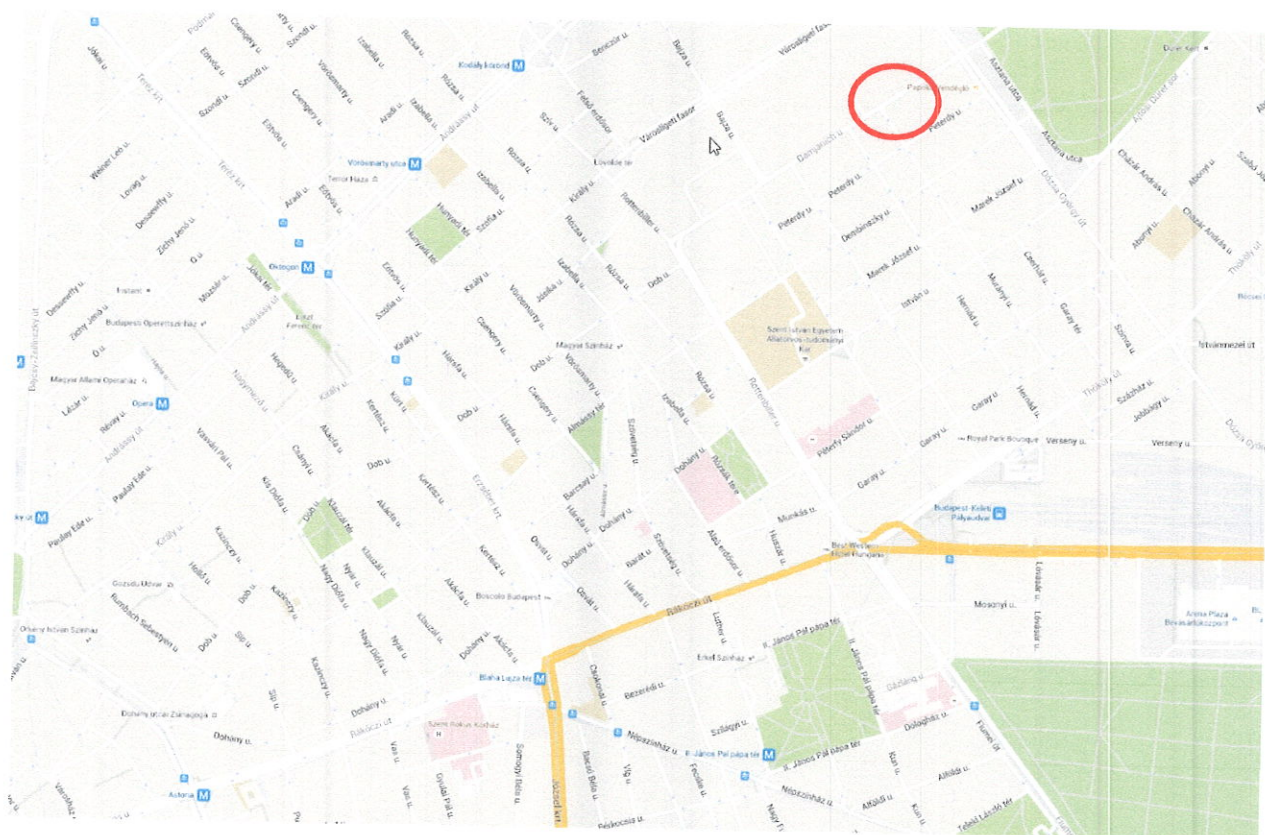
## 5. / MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK

- 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 km<sup>2</sup>), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a, 22.000 m<sup>2</sup>. 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.

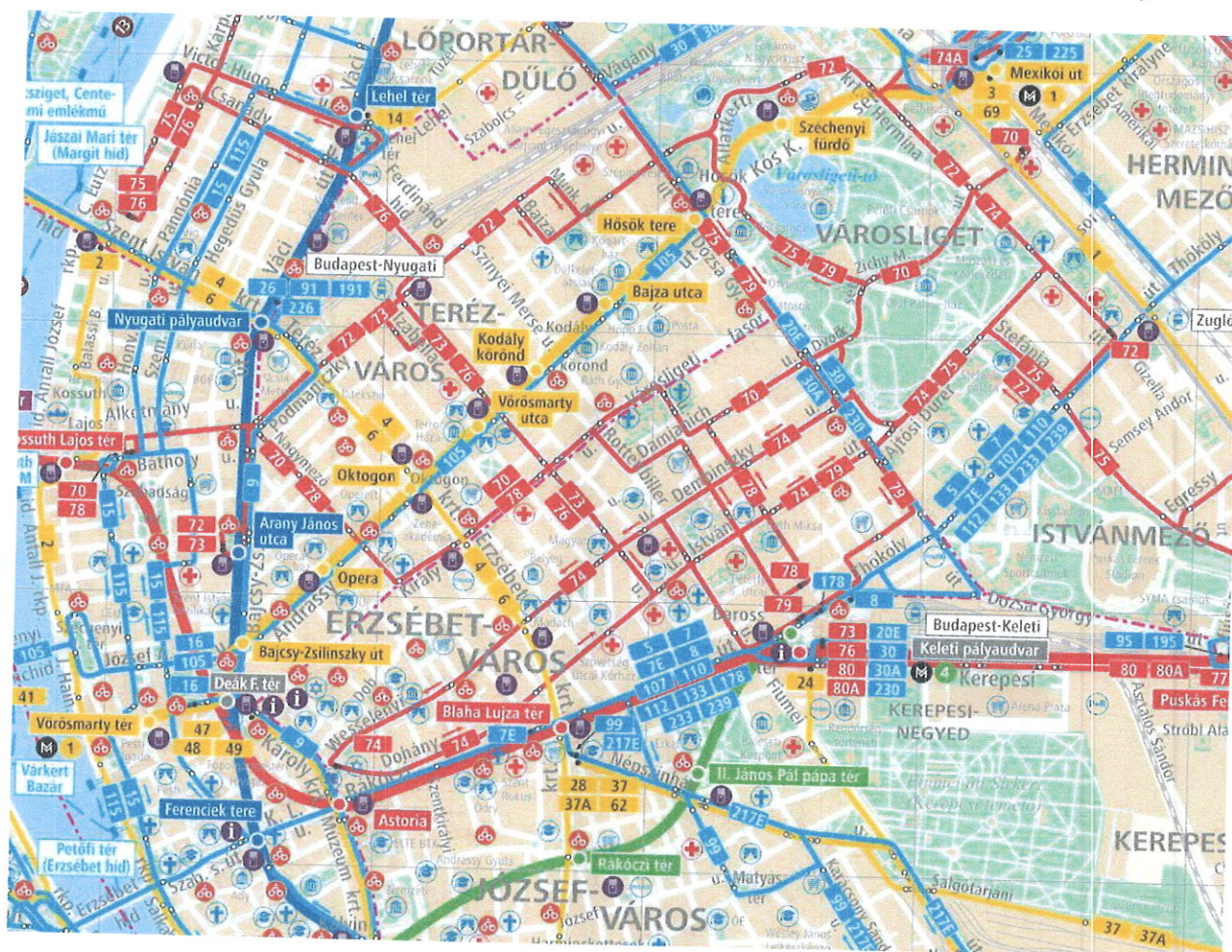
#### A kerület elhelyezkedése, határai

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 kerület megközelíthetősége, közlekedése

Megközelítésében legnagyobb szerepet a Rákóczi út alatt közlekedő kelet-nyugati (piros) metróvonal játssza, annak ellenére, hogy a kerület határán fut. Felette a  $2 \times 3$  sávós út Budapest legforgalmasabb útjaira, ahol a Pest és Buda összekapcsolásában nagy szerepet játszó 7-es és 173-as buszok közlekednek. A Rákóczi út és a Nagykörút találkozásában alakult ki a főváros egyik legismertebb közlekedési csomópontja, a Blaha Lujza tér. Bár a Keleti pályaudvar területe hivatalosan a VIII. kerülethez tartozik, ennek ellenére az Erzsébetváros megközelítésében is fontos szerepe van. A kerületen áthalad a Nagykörút, melynek ezt a szakaszát Erzsébet körútnak hívják. A megközelítésben kiemelt szerepet játszik az itt közlekedő 4-es és 6-os villamosvonal. Ezekon kívül villamosok csak a kerület határán, a Kiskörúton járnak (47, 49). A kerület belső közlekedését elsősorban trolibuszok biztosítják.



### Infrastrukturális ellátottság

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



### 6.3./ AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT

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

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

**Budapest VII. kerület, Belterület 33480/0/A/1 helyrajzi szám**

A tulajdoni lap kelte: 2018. február 20.

#### Széljegy

A tulajdoni lapon széljegy nem szerepel.

#### I. rész – Alapadatok

Megnevezés	Terület	Eszmei hányad
raktár	100 m <sup>2</sup>	219/10000

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	Damjanich utcában, a Murányi utca és Dózsa György út közötti szakaszon
Ingatlan előtti közterület	rendezett, kiépített szilárd burkolatú úttest és járda
Megközelíthetőség	gépkocsival és gyalogosan is jól megközelíthető
Épület előtti gépkocsi forgalom	erős
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 + 4 emelet
Tetőszint	üres padlástér
Építés ideje / épület kora	1900-as évek eleje
Műemléki védetség	nincs róla információ
Épületben lévő lakások száma	kb. 60 db
Üzlethelyiség az épületben	van, földszinten
Lakások megközelíthetősége	udvarról, a belső lépcsőházból illetve a függőfolyosókról
Lift az épületben	van

## 6.6./ AZ ÉPÜLET SZERKEZETE

Alapozás	vélhetően vegyes szerkezetű sávalap
Falazat	hagyományos falazott tömör téglaszerkezet
Födémek	pince felett téglaboltozat, közbenső födém gerendás, a zárófödém fafödém
Lépcső, korlát	kőszerkezetű lépcső fém korláttal
Függőfolyosó	vasbeton lemez
Tetőszerkezet	hagyományos fa fedélszék
Tető alakja	összetett nyeregtető
Tető héjalása	kerámia cserép
Utcai homlokzat	vakolt, díszített
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 jó állapotúak.
Függőfolyosók állapota	A függőfolyosók jó állapotúak.
Tető állapota	A tető jó állapotú. Beázásokról nincs információ.
Nyílászárók állapota	A nyílászárók vegyes állapotúak.
Energetikai állapot	Az épület jelen kor energetikai igényeit nem elégíti ki.
Gépészet állapota	Az épületgépészeti hálózatok megfelelő állapotúak.
Műszaki állapot értékelése	Az épület jó műszaki állapotú, részleges felújítást igényel.
Figyelembe vett műszaki állapot	jó

## 6.9./ AZ ALBETÉT BEMUTATÁSA

Elhelyezkedés	földszint
Megközelíthetőség	utcáról
Funkció	vendéglátó
Alaprajzi leírás	Az albetét bejárata az üzlettérbe nyílik, innen nyílik a konyha és a közlekedő. A konyhából közelíthető meg a raktár helyiség. A közlekedőn át érhető el a vizsblokkok. A konyhából lépcsőn keresztül közelíthető meg a pincésinti raktárhelyiség.
Kilátás	utcai
Benapozás	átlagos
Környezeti zajhatás	zajos
Bejárat ajtó	fém szerkezetű
Belső ajtók	fászerkezetű
Ablakok	fém szerkezetű üvegportál, egyszerű üvegezéssel
Nyílászárók állapota	kopottak, vetemedettek
Padozatburkolatok	kerámia, műkő, PVC
Oldalfalak	festettek, csempézettek, lambériázott



Burk. és felületképz. állapota	megfelelőek
Fűtés	nincs
Kazán esetén hőleadó	-
Melegvíz	villanybojler
Szellőzés	éttermi elszívóberendezés
Hűtés	nincs
Gázóra	van
Villanyóra	van
Vízóra	van
Gépészeti rendszer állapota	megfelelő
Karbantartottság	megfelelően karbantartott
Tapasztalható hibák	pincszint falazata erősen vizesedik, dohos
Bérlői beruházás	alaprajzi átalakítás, vizesblokkok teljes körű kiépítése, szaniterек beépítése, elektromos vezetékek cseréje, víz- és csatornahálózat teljes felújítása, gázhálózat részleges felújítása, elszívóberendezés felszerelése, nyílászárók felújítása (csiszolás, mázolás), melegvízellátás kiépítése - villanybojler felszerelése, burkolás (csempe + padlólap), lambériázás, festés
Műszaki állapot (eredetileg)	felújítandó
Műszaki állapot (jelenleg)	jó
Egyéb megjegyzés	Az értékebecslés során az ingatlannyilvántartás szerinti funkció "raktár" és alapterület került figyelembe vételre, mivel az ingatlanon alaprajzi és funkciót érintő átalakítások történtek. A jelenlegi kialakítás előtt már kezdetleges üzlethelyiség volt, de átműnősítés nem történt, így a funkció figyelembevételénél a raktár és az üzlet közötti állapot került figyelembe vételre. A pince jelenleg teljesen használaton kívüli, meglévő megközelíthetősége is erősen korlátozott, mely értékcsökkentő tényező az értékelés során a pincszinti helyiség fajlagos értékének számítása során alkalmazott korrekciós tényezőjének megállapításában került figyelembe vételre.

### Helyiséglista:

Szint	Megnevezés	alapterület	padozat	oldalfal
földszint	étterem	21,71 m <sup>2</sup>	kerámia	lambéria + festett
földszint	konyha	21,85 m <sup>2</sup>	műkő, kerámia, PVC	csempe + festett
földszint	raktár	0,90 m <sup>2</sup>	kerámia	csempe + festett
földszint	közlekedő	4,12 m <sup>2</sup>	kerámia	csempe + festett
földszint	férfi WC	0,76 m <sup>2</sup>	kerámia	csempe + festett
földszint	női WC	0,90 m <sup>2</sup>	kerámia	csempe + festett
pincszint	raktár	49,00 m <sup>2</sup>	kerámia	csempe + festett
	összesen	99,24 m <sup>2</sup>	földes	vakolatlan

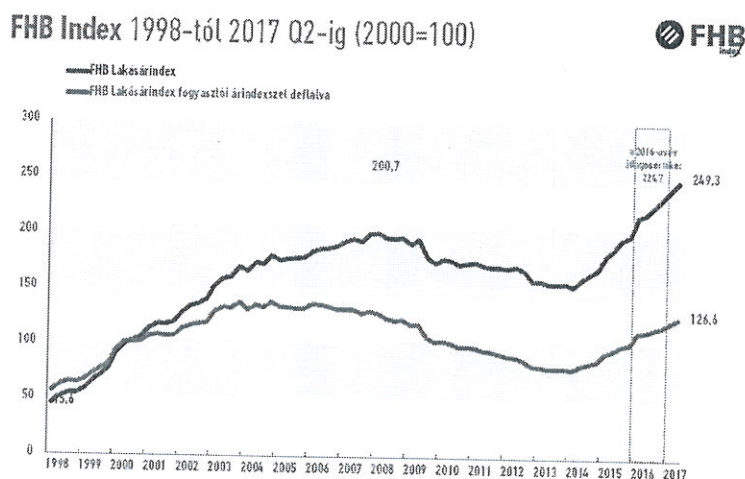
A földszinti alapterület eltér a nyilvántartás szerinti alapterülettől, mivel több alaprajzi átalakítás (válaszfalak beépítése és elbontása) történt. Az értékebecslés során az ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterület került figyelembe vételre, azaz földszint 51 m<sup>2</sup> és a pincszint 49 m<sup>2</sup>, mindösszesen a vizsgált albetét alapterülete 100 m<sup>2</sup>.

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. / INGATLANPIACI ELEMZÉS

Az ingatlanpiacra máig a válságot követő fellendülés jellemző. A világválság 2010 körül Magyarországra is begyűrűzött, ami az ingatlanárak jelentős csökkenését idézte elő. A mélypont 2013-ban volt, az azóta eltelt időszak alatt az árak lassabb, majd egyre gyorsabb szinte ugrásszerű növekedésnek indultak. Az árak növekedése tehát 2013 óta folyamatos, ez a tendencia azonban nem lineáris. A lakások átlagára és az eladásra került ingatlanok száma leggyorsabban a 2014 és 2016 közötti időszakban növekedett. Különösen igaz ez Budapest belső kerületeire, így az VII. kerületre is. A közelmúltban tapasztalható folyamatos emelkedés 2017-ben sem állt meg, csupán kissé lassulóbb tendenciát mutat.

Valamennyi hazai (MNB, FHB, GKI-MGYOSZ) és nemzetközi ingatlanpiaci elemzés és jelentés alátámasztja, hogy a budapesti lakásárak szárnyalása még nem ért véget, azok várható stagnálására, kisebb mértékű emelkedésére számítanak. A lakásárak változását, az elmúlt időszak növekedését vizuálisan jól szemlélteti az FHB lakásárindex, mely a lakóingatlanok eladási árának átlagos mérőszáma. Az FHB lakásárindex az ingatlan-szakértői gyakorlatban elterjedt és „szabványként” elfogadott mutató. A mutató mind időintervallumában, mind adatminőségében, mind módszertani megalapozottságában kiemelkedik a magyar lakáspiaci adatok közül. A Magyar Nemzeti Bank, az RICS nemzetközi szervezete (The Royal Institution of Chartered Surveyors), az IMF, a European Mortgage Federation és az Európai Bizottság is kiemelt lakáspiaci mutatóként említi.



A görbe látványosan szemlélteti a 2008-as világválság hatását, és a 2013 környéki mélypontot és az azóta megindult látványos áremelkedést. 2017-ben a növekedés kissé megtorpant, a görbe meredeksége csökkent, de a drágulás folyamata még nem állt meg.

Mindezek miatt kijelenthető, hogy az ingatlanpiacon a válságot követő fellendülés óta folyamatos drágulás figyelhető meg. A drágulás mértéke az elmúlt egy évben csökkent ugyan, de stagnáló piacról még nem beszélhetünk.

Megjegyzendő továbbá, hogy hasonló tendenciát mutatnak a bérleti díjak, valamint a nem lakás célú helyiségek (irodák, üzletek, vendéglátó egységek) piaca is. A drágulás itt sem állt meg, csak lelassult.



## 8. / AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

## 8.1./ 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	Damjanich utca	Damjanich u.	Rottenbiller u.	Damjanich u.	Nefelejcs u.	Verseny u.
alapterület [m <sup>2</sup> ]	100	100	55	101	51	37
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	41 000 000	34 900 000	35 900 000	13 700 000	7 300 000
adat dátuma	-	2018	2018	2018	2018	2018
fajlagos ár	-	410 000	634 545	355 446	268 627	197 297
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	hasonló	rosszabb	hasonló	rosszabb	rosszabb
		0%	2%	0%	3%	5%
épület műszaki állapota	jó	jó	újépítésű	jó	átlagos	átlagos
		0%	-12%	0%	5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	szuterén	földszint	szuterén	szuterén	pince
		10%	0%	10%	10%	20%
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	újszerű	jó	megfelelő	felújítandó
		-25%	-25%	-15%	-10%	0%
fűtés	nincs	cirkó gázkazán	házközponti kazán	cirkó gázkazán	n.a.	nincs
		-5%	-10%	-10%	0%	0%
funkció	raktár (üzlet)	üzlet	vendéglátó	üzlet	üzlet	raktár
		-3%	-8%	-3%	-3%	2%
alapterületi eltérés	-	hasonló	kisebb	hasonló	kisebb	kisebb
		0%	-4%	0%	-5%	-6%
összesen	-	-28%	-62%	-23%	-5%	21%
korr. tényező	-	0,72	0,38	0,77	0,95	1,21
mód. fajl. ár	-	295 200	241 127	273 693	255 196	238 729
átlagár	-	260 789				

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	51	1,00	260 789	13 300 239
pince	49	0,30	78 237	3 833 598
összesen				17 133 837
kerekítve				17 100 000



## 8.2./ 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	Damjanich utca	Dózsa György út	Damjanich u.	Dembinszky u.	Damjanich u.	Rottenbiller u.
alapterület [m <sup>2</sup> ]	100	200	85	42	53	54
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ing. bérleti díja	-	400 000	229 500	145 000	200 000	220 000
adat dátuma	-	2018	2018	2018	2018	2018
fajlagos bérl. díj	-	2 000	2 700	3 452	3 774	4 074
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	jobb	hasonló	rosszabb	hasonló	rosszabb
		-2%	0%	2%	0%	2%
épület műszaki állapota	jó	átlagos	jó	jó	jó	jó
		5%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	pince	földszint	földszint	földszint	földszint
		20%	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	megfelelő	jó	felújított	felújított	jó
		-10%	-15%	-25%	-25%	-15%
fűtés	nincs	cirkó gázkazán	házközponti kazán	cirkó gázkazán	padlófűtés, elektromos	n.a.
		-10%	-10%	-10%	-5%	0%
funkció	raktár (üzlet)	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
alapterületi eltérés	-	nagyobb	kisebb	kisebb	kisebb	kisebb
		10%	-1%	-6%	-5%	-4%
összesen	-	5%	-34%	-47%	-43%	-25%
korr. tényező	-	1,05	0,66	0,53	0,57	0,75
mód. fajl. b. díj	-	2 100	1 782	1 830	2 151	3 056
átlag fajl. b. díj	-	2 184				

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	51	1,00	2 184	111 384
pince	49	0,30	655	32 105
összesen				143 489
kerekítve				143 000



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	100 m <sup>2</sup>	
Maximálisan elérhető bérleti díjbevétel	143 000 Ft/hó	1 716 000 Ft
Kihasználtság (működési-, beszedési veszteség figyelembe vételével)	90 %	
Tervezhető éves bérleti díjbevétel		1 544 400 Ft
A tulajdonos fenntartási költségei (tervezhető bevétel %-a)	1,5 %	23 166 Ft
Menedzselési költségek (tervezhető bevétel %-a)	3,0 %	46 332 Ft
Felújítási költségalap	1 000 Ft/m <sup>2</sup> /év	100 000 Ft
Egyéb költségek, pl. biztosítás, ingatlanadó	1 000 Ft/m <sup>2</sup> /év	100 000 Ft
Kiadás, költség összesen		269 498 Ft
Tiszta jövedelem (NOI)		1 274 902 Ft
Tőkésítési ráta	7,5 %	
Tőkésített érték		16 998 693 Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve		17 000 000 Ft

## 8.3./ 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	Damjanich utca	Damjanich u.	Rottenbiller u.	Damjanich u.	Nefelejcs u.	Péterfy Sándor u.
alapterület [m <sup>2</sup> ]	100	100	55	101	51	60
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	41 000 000	34 900 000	35 900 000	13 700 000	19 300 000
adat dátuma	-	2018	2018	2018	2018	2018
fajlagos ár	-	410 000	634 545	355 446	268 627	321 667
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	hasonló	rosszabb	hasonló	rosszabb	rosszabb
		0%	2%	0%	3%	2%
épület műszaki állapota	jó	jó	újépítésű	jó	átlagos	jó
		0%	-12%	0%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	szuterén	földszint	szuterén	szuterén	földszint
		10%	0%	10%	10%	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	jó	felújított	újszerű	jó	megfelelő	felújított
		-10%	-12%	0%	5%	-10%
fűtés	nincs	cirkó gázkazán	házközponti kazán	cirkó gázkazán	n.a.	cirkó gázkazán
		-5%	-10%	-10%	0%	-10%
funkció	vendéglátó	üzlet	vendéglátó	üzlet	üzlet	üzlet
		10%	0%	10%	10%	10%
alapterületi eltérés	-	hasonló	kisebb	hasonló	kisebb	kisebb
		0%	-5%	0%	-5%	-4%
összesen	-	0%	-42%	5%	23%	-17%
korr. tényező	-	1,00	0,58	1,05	1,23	0,83
mód. fajl. ár	-	410 000	368 036	373 218	330 411	266 984
átlagár	-	349 730				

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	51	1,00	349 730	17 836 230
pince	49	0,30	104 919	5 141 031
összesen				22 977 261
kerekítve				23 000 000



## 8.4./ 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	Damjanich utca	Dózsa György út	Damjanich u.	Dembinszky u.	Damjanich u.	Rottenbiller u.
alapterület [m <sup>2</sup> ]	100	200	85	42	53	92
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ing. bérleti díja	-	400 000	229 500	145 000	200 000	250 000
adat dátuma	-	2018	2018	2018	2018	2018
fajlagos bérl. díj	-	2 000	2 700	3 452	3 774	2 717
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	jobb	hasonló	rosszabb	hasonló	rosszabb
		-2%	0%	2%	0%	2%
épület műszaki állapota	jó	átlagos	jó	jó	jó	jó
		5%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	pince	földszint	földszint	földszint	földszint
		20%	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	jó	megfelelő	jó	felújított	felújított	jó
		5%	0%	-10%	-10%	0%
fűtés	nincs	cirkó gázkazán	házközponti kazán	cirkó gázkazán	padlófűtés, elektromos	cirkó gázkazán
		-10%	-10%	-10%	-5%	-10%
funkció	vendéglátó	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	vendéglátó
		10%	10%	10%	10%	0%
alapterületi eltérés	-	nagyobb	kisebb	kisebb	kisebb	hasonló
		10%	-2%	-6%	-5%	0%
összesen	-	33%	-7%	-19%	-15%	-13%
korr. tényező	-	1,33	0,93	0,81	0,85	0,87
mód. fajl. b. díj	-	2 660	2 511	2 796	3 208	2 364
átlag fajl. b. díj	-	2 708				

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	51	1,00	2 708	138 108
pince	49	0,30	812	39 808
összesen				177 916
kerekítve				178 000

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	100 m <sup>2</sup>	
Maximálisan elérhető bérleti díjbevétele	178 000 Ft/hó	2 136 000 Ft
Kihasználtság (működési-, beszedési veszteség figyelembe vételével)	90 %	
<b>Tervezhető éves bérleti díjbevétele</b>		<b>1 922 400 Ft</b>
A tulajdonos fenntartási költségei (tervezhető bevétel %-a)	1,5 %	28 836 Ft
Menedzselési költségek (tervezhető bevétel %-a)	3,0 %	57 672 Ft
Felújítási költségalap	1 000 Ft/m <sup>2</sup> /év	100 000 Ft
Egyéb költségek, pl. biztosítás, ingatlanadó	1 000 Ft/m <sup>2</sup> /év	100 000 Ft
<b>Kiadás, költség összesen</b>		<b>286 508 Ft</b>
Tiszta jövedelem (NOI)		1 635 892 Ft
Tőkésítési ráta	7,5 %	
<b>Tőkésített érték</b>		<b>21 811 893 Ft</b>
<b>Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve</b>		<b>21 800 000 Ft</b>

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

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

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

Eredeti, bérleti beruházások előtti állapot:

Módszer	Összeg	Súly	Érték
Piaci összehasonlító módszer	17 100 000,- Ft	50%	8 550 000,- Ft
Hozamszámítás	17 000 000,- Ft	50%	8 500 000,- Ft
<b>Összesen</b>			<b>17 050 000,- Ft</b>

Tehát a piaci-forgalmi érték eredeti állapot figyelembe vételével:

17 100 000,- Ft,

azaz tizenhétmillió-egyszázezer forint.

Meglévő állapot:

Módszer	Összeg	Súly	Érték
Piaci összehasonlító módszer	23 000 000,- Ft	50%	11 500 000,- Ft
Hozamszámítás	21 800 000,- Ft	50%	10 900 000,- Ft
<b>Összesen</b>			<b>22 400 000,- Ft</b>



Tehát a piaci-forgalmi érték meglévő állapot figyelembe vételével:

22 400 000,- Ft,

azaz huszonkettőmillió-négyszázezer forint.

**Megjegyzések:**

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

## 9. / 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, Damjanich utca 44.

(33480/0/A/1 helyrajzi szám)

alatti utcai bejáratú földszinti üzlethelyiség megállapított piaci-forgalmi értéke:

Eredeti, bérleti beruházások előtti állapot figyelembe vételével:

17 100 000,- Ft,

azaz tizenhétmillió-egyszázezer forint.

Meglévő állapot figyelembe vételével:

22 400 000,- Ft,

azaz huszonkettőmillió-négyszázezer forint.

### Megjegyzés:

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

Budapest, 2018. március 06.



Muszely Péter  
okl. építőmérnök  
ingatlanvagyon-értékelő  
igazságügyi szakértő

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



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

**SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNOKI IRODA KFT**  
009292 nyilvántartási számon  
az IRM/KSZFO/1742/2010. határozattal bejegyzett  
**IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ**

beruházás, beruházás lebonyolítása, építésgazdálkodás, építésvezetés

építészeti, építészeti tervezés, építészeti felügyelet

okl. építőmérnök, okl. gazdaságmérnök, okl. ingatlan szakértő



Ruzsinszki Zsolt  
ingatlanvagyon-értékelő

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





# MELLÉKLETEK

A BUDAPEST VII. KERÜLET,  
DAMJANICH UTCA 44.  
(33480/0/A/1 HELYRAJZI SZÁM)  
ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ FÖLDSZINTI ÜZLETHELYISÉG  
PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK  
MEGHATÁROZÁSÁRÓL KÉSZÍTETT  
INGATLANFORGALMI  
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNYHEZ

**1. SZÁMÚ MELLÉKLET**  
**AZ INGATLAN TULAJDONI LAPJA**



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/60266/2018

2018.02.20

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 33480/0/A/1 helyrajzi szám

1071 BUDAPEST VII.KER. Danjanich utca 44. ép.A. pince szint. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
raktár	100	0 0	219/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:				

1.

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40006/1993/01.27./

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**2. SZÁMÚ MELLÉKLET**  
**A HELYSZÍNI SZEMLÉN KÉSZÜLT**  
**FÉNYKÉPFELVÉTELEK**



