

## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1077 Budapest, Rózsa utca 19. 1. ajtó alatti  
33817/0/A/1 hrsz-ú,  
üzlet megnevezésű ingatlanról



Budapest, 2021. június 10.

## TARTALOMJEGYZÉK

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

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### 1. Megbízó

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

### 2. Megbízott

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

### 3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1077 Budapest, Rózsa utca 19. 1. ajtó „felülvizsgálat alatt”
Helyrajzi szám:	33817/0/A/1
Megnevezése tul.lapon:	üzlet
természetben:	használaton kívüli pinceszinti üzlet
Területe (tul.lap):	241 m <sup>2</sup>
Értékelt tul. hányad:	1/1

### 4. Az értébecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

### 5. Az értébecslés módszere

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

### 6. Megbízó külön feltételei

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

### 7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

### 8. Az értébecslés fordulónapja, érvényességi ideje

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

A keltezés dátuma egyúttal az értébecslés fordulónapja.

## 9. Az értébecslés eredménye

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

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

**az**  
**1077 Budapest, Rózsa utca 19. 1. ajtó alatti 33817/0/A/1 helyrajzi számú,**  
**üzlet megnevezésű ingatlan becsült**

**Forgalmi értéke kerekítve:**

**29 200 000,- Ft, azaz huszonkilencmillió-kétszázezer Ft + 27% áfa**

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

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

## 11. A szakvéleményt készítette:

Krisánszky Tímea      igazságügyi ingatlan-értébecslő, ig.szám: 007014  
                                 EUFIM minősített ingatlanértékelő  
                                 Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: BP 018187/2018

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

Budapest, 2021. június 10.

Krisánszky Tímea  
Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

## KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

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

Budapest, 2021. június 10.

Krisánszky Tímea

## 1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

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

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

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

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

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

### Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

### Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

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

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

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

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

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

### **Az értékelési módszer kiválasztása**

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

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

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

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

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

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

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

### **Alkalmazott módszerek, sajátosságok**

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja.

## 2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2021.02.16.

Jelen voltak: PROAC Kft. részéről – Krisánszky Tímea ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (nem hiteles-szemle másolat: 2021.02.04.)

- társasházi alapító okirat alaprajzi melléklete - pinceszint

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

## 3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2021.02.04. (nem hiteles-szemle másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon) (természetben:)	1077 Budapest, Rózsa utca 19. 1. ajtó „felülvizsgálat alatt”		
	1077 Budapest, Rózsa utca 19. 1. ajtó		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33817/0/A/1		
Megnevezése:	üzlet		
Területe:	241 m <sup>2</sup>	eszmei hányad: 1352/10000	
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	I/1. Társasház Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.		
Terhelések:	nincs		

### Jogi helyzet:

A vizsgált ingatlan a Rózsa utca és a Wesselényi utca sarkán található épületben helyezkedik el.

A tulajdoni lapon 33817/0/A/1 hrsz-ú, 241 m<sup>2</sup>-es üzlet megnevezésű ingatlan, természetben **az épület pince szintjén található, két utcai bejárattal rendelkező szuterén jellegű üzlet.**

**Az üzlethelyiség két külön részre tagolódik, melyek külön-külön az utcáról közelíthetők meg. A két részre tagolódo üzletet elválasztja egy 9,82 m<sup>2</sup> területű közlekedő, melynek magassága változó a legkisebb 1,30 m. A közlekedő mindenütt 1,90 m alatti belmagassággal rendelkezik, ezért átjárásra nem alkalmas, továbbá ez a terület nem tartozik az ingatlan tulajdoni lap szerinti területéhez.** A közlekedő természetben egy csőfolyosó, amin keresztül az átjutás nehézkes, közlekedésre nem használható.

Társasház Alapító Okirat nem állt rendelkezésünkre, feltételeztük, hogy a vizsgált albetétre vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést nem tartalmaz.

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



## 4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének – Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló - 25/2018. (XII. 21.) számú rendelete szerint az ingatlan Ln-1/1 övezetbe tartozik:



### Megjegyzés:

Tekintettel arra, hogy a szakvélemény tárgya társasházi albetét, az övezeti paraméterekkel nem foglalkozunk bővebben.

## 5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

### 5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete

Budapest VII. kerülete – Erzsébetváros - a pesti oldal középső részén helyezkedik el, Budapest legkisebb területű, egyúttal legnagyobb népsűrűségű kerülete.



A kerület beékelődik a Belváros és a külvárosok "harmadik" övezete közé. Nyugatról az V. kerület határolja, ÉNy-i határa a Király utca és annak folytatása, a Városligeti fasor - közös a VI. kerülettel. ÉK-en a Dózsa György út illetve a XIV. kerülethez tartozó Városliget és az Istvánmezőhöz tartozó városrész alkotja, míg déli oldalát a Keleti pályaudvar, valamint a VIII. kerülettel közös Rákóczi út zárja le, DNy-ról pedig a Károly körút határolja. Városrészei: Erzsébetváros és Istvánmező (egy része).

Területe 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. Lakosainak számát tekintve - 52 362 fő (2019.01.) – rangsorban a 16. helyen áll.

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

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

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

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

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

#### Az ingatlan elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan Középső-Erzsébetváros nevű részen, a Wesselényi és a Rózsa utca sarkán a Rózsa utca 19. szám alatt lévő társasházban található, két bejárattal rendelkezik, így megközelíthető a Rózsa utcából és a Wesselényi utcából egyaránt. A Wesselényi utca, a Rózsa utca, a Dob utca és a Rottenbiller utca által határolt tömbben, zárt sorúan beépített sarok telken, nagyvárosias környezetben helyezkedik el.

Az ingatlan egyirányú, szilárd burkolatú úton könnyen megközelíthető személygépkocsival. Az épület Wesselényi utcai bejárata előtt közvetlen található a 74-es, a 76-os és a 73-as jelű trolibusz megállója. Az Erzsébet körúton haladó villamosok megállója kb.: 600 m távolságban találhatóak. A Blaha Lujza téri metró megálló kb.: 900 m távolságban érhető el.

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

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék természetesen összközműves.

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

## **5.2. A telek bemutatása**

A társasház sík felületű sarok telken épült, utcafronton álló, „U” alakú beépítésű, összközműves ingatlan.

### 5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház utcafrontokon álló, „U” alakú beépítésű, p+fszt+2 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastető, 2 lépcsőházas, lift nincs. A pinceszinten üzlethelyiségek, tárolók vannak, a földszinten üzletek és tároló, míg az emeleten lakások kapnak helyet. Az épületben összesen 30 lakás+ 4 üzlethelyiség + 1 tároló került kialakításra.

Szerkezeti ismertetés:

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

### 5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 33817/0/A/1 hrsz-ú, 241 m<sup>2</sup>-es üzlet megnevezésű ingatlan természetben több éve már üresen áll. Utcáról két irányból megközelíthető a Rózsa utca felől és a Wesselényi utca felől egyaránt.

**Az üzlethelyiség az épület pince szintjén található, szuterén jellegű, dongaboltozatos helyiség, mely két külön részre tagolódik, a két ingatlanrész külön-külön az utcáról közelíthető meg.**

A vizsgált üzlethelyiség, az épület **mindkét utcafronti homlokzata felől megközelíthető**. A több egymásból nyíló helyiségekből álló szuterén, ablakai szintén mindkét utcára nyílnak.

Az üzlethelyiség „L” alakú, melynek terület kb. 50%-50% mértékben, az épület Wesselényi utcai szárnyában, illetve a Rózsa utcai szárnyában helyezkedik el.

Közművekkel nem rendelkezik, de radiátorok láthatók egyes helyiségeiben, régen vélhetően fűtés biztosított volt. A helyszíni szemle alkalmával külön mérőórát nem találtunk.

A Rózsa utca felőli részen kialakításra került több mellékhelyiség.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	Ablakok: kis méretű, két utcára néző fém szerkezetű ablakok cserére szorulnak Bejárati ajtó: kétszárnyúak, fémszerkezetűek, gyenge állapotúak Belső ajtók egyszerű kivitelű faajtók elkorhadtak
Belső falfelületek	vakoltak festettek, vizeshelyiségekben részben csempézettek;
Padlóburkolat	beton, nagy részben kerámia burkolat
Közműellátottság	nincs, korábban minden közmű biztosított volt
Közmű-mérők	nincs
Fűtés:	nincs
Hidegvíz-ellátás	nincs
Melegvíz-ellátás	nincs
Áram-ellátás	nincs
Egyéb gépészet	nincs

Fizikai állapot:

A pincehelyiség korábban üzletként működött, több éve üresen áll, elhanyagolt, a szigetelés hiánya miatt, a falakon felszívódó nedvesség látható, a vakolat több helyen mállik. Részben betonozott, nagy részben kerámia burkolat padozatú a burkolat néhány helyen hiányos.

Összességében az ingatlan felújítandó állapotú.

A fizikai állapot: 70%-osnak tekinthető.

Hasznosíthatóság / értéket befolyásoló tényezők:

Megközelítés:	mindkét utcáról több lépcsőn keresztül közelíthető meg,
Alaprajzi kialakítás	az üzlethelyiség az épület pince szintjén található, szuterén jellegű helyiség, mely két külön részre tagolódik, a két ingatlanrész külön-külön az utcáról közelíthető meg
Belmagasság	dongaboltozatos változó, a legmagasabb pontja 2,68 m
Ablakok	utcai ablakok kisméretűek az épület a járdaszintjén helyezkedik el.
Közmű	jelenleg nincs
Állapota	gyenge, felújítandó
Hasznosíthatóság	tároló, raktár, üzlethelyiség

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter.	kerek. alapter.	korr.	korr. alapter.
		m2	m2	%	m2
ajtó 1.	üzlethelyiség	122,30		100%	122,30
	üzlethelyiség	38,50		100%	38,50
	WC-Mosdó	2,26		100%	2,26
	raktár	5,43		100%	5,43
	közlekedő*	9,82		0%	0,00
	üzlethelyiség	72,45		100%	72,45
	WC			100%	0,00
Felmérés szerinti alapterület összesen:					240,94
biztosított adatszolgáltatás szerinti alapterület:					241
tulajdoni lapon szereplő alapterület:					241

\* közlekedő: mindenütt 1,90 m alatti belmagassággal rendelkezik, ezért ez a terület nem tartozik az ingatlan tulajdoni lap szerinti területéhez

## 6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

### 6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

láncban keletkező alapanyaghiány miatt. Ezzel egyidejűleg a digitális eszközök és az élelmiszergyártás fellendült. Hosszú távon kérdés, hogy mennyire fognak az iparágak átalakulni, vagyis *lesz-e tartós hatása a válságnak a fogyasztási szokásokra, foglalkoztatási trendekre, ellátási láncokra.*

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

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

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

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

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

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

Megnőtt a kiadásra váró üzleti ingatlanok száma a második fél évben Budapesten: a tavaszi pandémiás időszak következtében ugyanis nagyon sok vállalkozás kényszerült végleges bezárásra, a második hullám pedig további üzletbezárásokat okoz – tájékoztatta a Világgazdaságot Bogdán Szandra, a Kibérelem.hu nonprofit adatbázisának projektmenedzsere. A fővárosban átlagosan 15-20 százalékkal, a belvárosban 20-25 százalékkal több az üres üzlethelyiség, mint egy évvel korábban.

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

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

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

## 6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

Az üzlet megnevezésű ingatlan természetben jelenleg üres, pincszinten elhelyezkedő helyiség az 5.4. pontban ismertetettek alapján, alternatív hasznosíthatósága: tároló, raktár üzleti hasznosítás.

## 6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

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

A 33817/0/A/1 hrsz-ú, üzlet megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 241 m<sup>2</sup> alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

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

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.	Összehas.4.	Összehas.5.
Cím	1077 Budapest, Rózsa u. 19. ajtó 1.	VII. ker. Középső-Erzsébetváros	VII. ker. Középső-Erzsébetváros	VII. ker. Középső-Erzsébetváros	VII. ker. Középső-Erzsébetváros	VII. ker. Középső-Erzsébetváros
HRSZ	33817/0/A/1	Csengery u.	Almássy utca	Huszár u.	Hevesi Sándor tér	Rózsa u.
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m <sup>2</sup> )	241	137	81	82	305	188
Adásvétel / hird.ár (Ft)		33 062 992	13 779 528	14 094 488	47 165 354	34 566 929
Infó forrás		ingatlan.com/ 22931661	ingatlan.com/ 32196447	ingatlan.com/ 28664840	ingatlan.com/ 32084943	ingatlan.com/ 32085376
Fajlagos ingatlanár (Ft/m <sup>2</sup> )	184 369	241 336	170 118	171 884	154 641	183 867
Az ingatlan megnevezése	üzlet	raktár	raktár	üzlet	üzlet	raktár
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900
Állapot	felújítandó	felújított	felújítandó	átlagos állapotú	felújított	felújítandó
Szint	pincszint	pincszint	pincszint	pincszint	pincszint	pincszint
Fűtési mód /extrák	nincs	gáz cirkó	mobil infra panelekkel	padló fűtés	padló fűtés	gázkazán
Utcai / udvari	utcai	utcai	utcai	utcai	utcai	utcai
Ablakok/felülvilágító	van	ablakos	ablakos	ablakos	nincs	ablakos
Közművek	nincs	összközmű	víz, villany, csat.	Összközmű	összközmű	összközmű
adásvétel/kínálat időpontja		2021.06.hó	2021.06.hó	2021.06.hó	2021.06.hó	2021.06.hó
Infláció/kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	165 932	217 202	153 106	154 696	139 176	165 480
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Építési kor	~1900	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Fizikai állapot	felújítandó	jobb	hasonló	jobb	jobb	hasonló
Felép. alapter.	241	kisebb	kisebb	kisebb	nagyobb	kisebb
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	pincszint	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Fűtési mód	nincs	hasonló	hasonló	jobb	hasonló	jobb
Utcai / udvari	utcai	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Ablakok/felülvilágító	van	hasonló	hasonló	hasonló	rosszabb	hasonló
Közművek	nincs	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
Egyéb	két részre tagolódik	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
korrekciók összesen:		-40%	-20%	-30%	-20%	-20%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	120 964	130 321	122 485	108 287	111 341	132 384
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					120 964 Ft/m <sup>2</sup>	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					241 m <sup>2</sup>	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					29 152 324 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					29 200 000 Ft	



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

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

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

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

##### FAJLAGOS BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS

Összehasonlító szempont	Értékelendő	Összeas.1.	Összeas.2.	Összeas.3.	Összeas.4.	Összeas.5.
Cím		VII. ker., Budapest Belső-Erzsebetváros Wesselényi u.	VII. ker., Budapest Külső-Erzsebetváros Dózsa Gy. út	VII. ker., Budapest Középső-Erzsebetváros Rózsa u.	VII. ker., Budapest Belső-Erzsebetváros Wesselényi u.	VII. ker., Budapest Külső-Erzsebetváros Garay tér közelében
<b>Kilinduló alapadatok</b>	<b>33817/0/A/1</b>					
Felép. red. ater. (m <sup>2</sup> )	241	126	138	154	189	180
Bérleti nettó díj (Ft/hó)		200 000	220 000	250 000	311 024	228 346
Info forrás		ingatlan.com 32085562	ingatlan.com 27240406	ingatlan.com 31407805	ingatlan.com 32292592	ingatlantajolo.hu 7623862
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		1 587	1 594	1 623	1 646	1 269
Az ingatlan jellege	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése		utcai bejáratú, szuterén helyiség, járólapos, fűtött felújított állapotú	utcai bejáratú, szuterén helyiség, ablakokkal, járólapos, fűtés központi, közepes állapotú	utcai bejáratú, szuterén helyiség, ablakokkal, járólapos, fűtés központi, közepes állapotú	utcai bejáratú, szuterén helyiség, ablakokkal, járólapos, fűtés központi, felújítandó állapotú	utcai bejáratú, szuterén helyiség, ablakokkal, járólapos, gáz cirkó gyenge állapotú
Közművek	nincs	összközmű	összközmű	összközmű	nincs	összközmű
Kínálati ár / időpontja		2021.06.hó	2021.06.hó	2021.06.hó	2021.06.hó	2021.06.hó
Kínálat miatti korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		1 429	1 435	1 461	1 481	1 142
<b>Értékmódosító tényezők</b>						
Felép. alapter.	241	kisebb -5%	kisebb -5%	kisebb -5%	kisebb -5%	kisebb -5%
Épületen belüli elhelyezkedés utcai/ udvari		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot		jobb -15%	jobb -10%	jobb -15%	hasonló 0%	jobb -5%
Közműellátottság	nincs	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -5%
Funkció raktár/üzlet	üzlet	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód / melegvíz/ klíma		jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -5%
Ablakok/felülvilágító/nincs ablak		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Elhelyezkedés		jobb -5%	rosszabb 5%	hasonló 0%	jobb -5%	rosszabb 10%
<b>korrekciók összesen:</b>		-35%	-20%	-30%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	1 092	929	1 148	1 023	1 333	1 028
<b>PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÁS</b>						
<b>KÖVETKEZTETÉSE</b>						
<b>KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:</b>						<b>1 092 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>

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

<b>Ingatlan címe</b>	<b>ajtó 1.</b>
<b>Funkció tulajdoni lap szerint</b>	üzlet
<b>Jelenlegi használat</b>	használaton kívüli üzlet
<b>Fizikai állapot</b>	gyenge, felújítandó
<b>Hasznos alapterület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>241</b>
Bérbeadható terület (m <sup>2</sup> )	241
Redukált terület (m <sup>2</sup> )	241
<b>Bérbeadható terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>241</b>
Bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	1 092
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	85
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	2 684 354
<b>Realizálható bérleti bevétel ( Ft/év )</b>	<b>2 684 354</b>
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	2,0
Menedzsment díj (Ft/év)	53 687
Felújítási költségalap (%) *	1,0
Felújítási költségalap (Ft/év)	361 500
Építményadó (Ft/m <sup>2</sup> /év)	0
Építményadó (Ft/év)	0
Összes kiadás (Ft/év)	415 187
<b>Összes kiadás (Ft/év)</b>	<b>415 187</b>
Tiszta jövedelem (Ft/év)	2 269 167
<b>Tiszta jövedelem (Ft/év)</b>	<b>2 269 167</b>
Tőkésítési ráta (%)	8,0
<b>Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)</b>	<b>28 364 591</b>
<b>Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve</b>	<b>28 400 000</b>

<b>Kiegészítő adatok</b>	
Pótlási költség (Ft)	36 150 000
**A kihasználatlansággal és behajtási veszteséggel csökkentett éves árbevétel %-ban	
* A felépítmény pótlási költsége %-ában	

## 6.5. Végző piaci érték megállapítása

Érték megállapítás módja	Megállapított nettó érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	29 200 000	100%	29 200 000 Ft
Hozamalapú módszer	28 400 000	0%	0 Ft
<b>Egyeztetett érték:</b>			<b>29 200 000 Ft</b>

### Következtetések:

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

A hozamszámítással meghatározott érték tükrözi legerősebben a befektetői elvárásokat, a bérleti díjak meghatározásán keresztül erősebben tükrözi az ingatlan használhatóságát.

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

az  
1077 Budapest, Rózsa utca 19. 1. ajtó. alatti 33817/0/A/1 helyrajzi számú,  
üzlet megnevezésű ingatlan becsült

**Forgalmi értéke kerekítve:**

**29 200 000,- Ft, azaz huszonkilencmillió-kétszázézer Ft + 27% áfa**

## 7. MEGJEGYZÉSEK

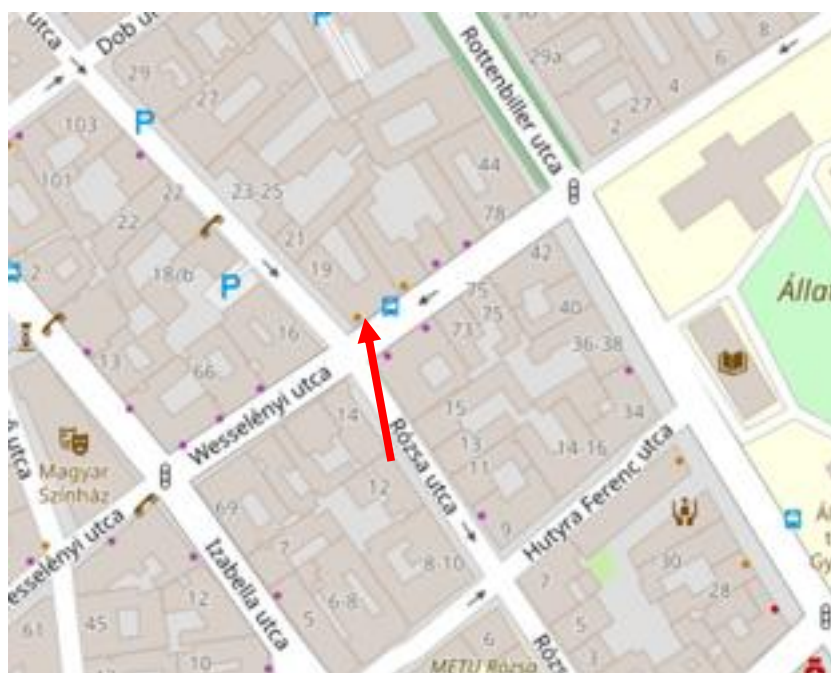
- Az értékbecsléshez 2021.02.04-i keltezésű tulajdoni lap (nem hiteles-szemle másolat) állt rendelkezésünkre.
- Az ingatlan forgalomképes.
- Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtiszta ingatlanra vonatkozik
- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- A szemle során környezetszennyezésre utaló jeleket nem tapasztaltunk.
- Jelen értékbecslés a keltezést követő 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

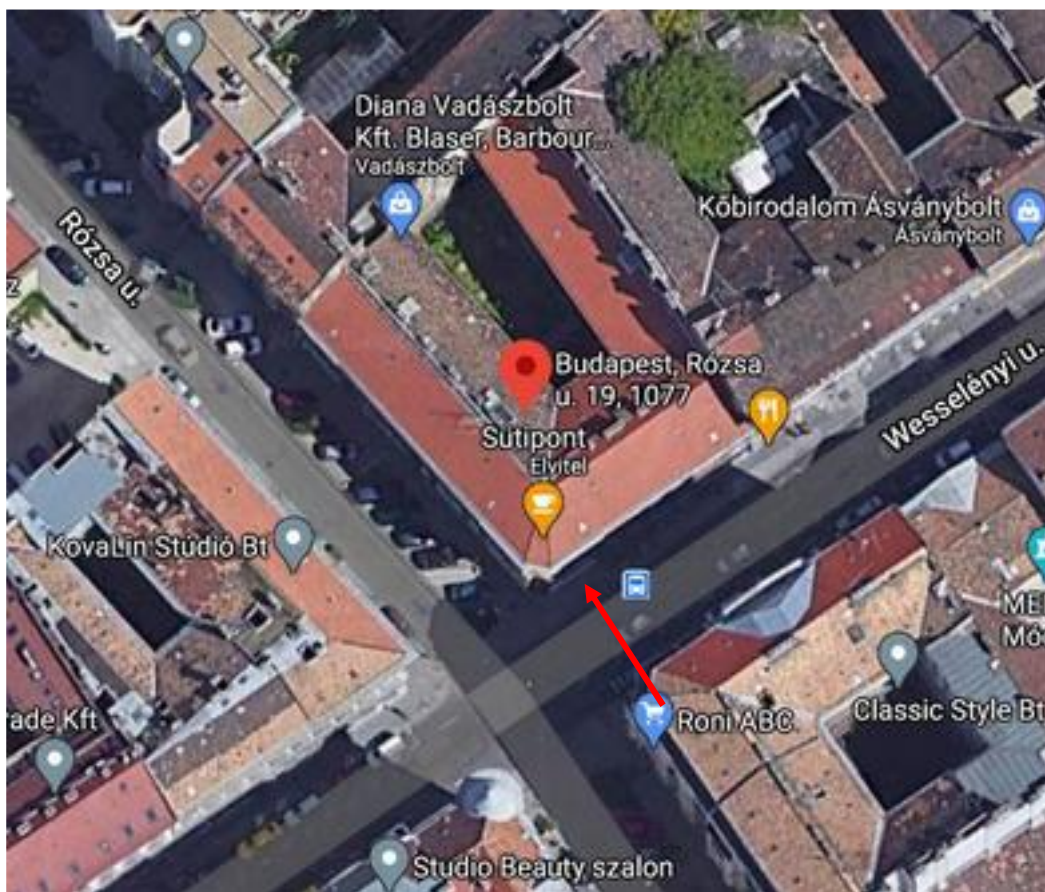
Budapest 2021. június 10.

Krisánszky Tímea  
Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

## Térképrészletek







## FOTÓMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2021.02.16.



Utcakép - környezet



Wesselényi homlokzat és Rózsa utcai homlokzat



Ablakok a Rózsa utca felől



Bejárat a Rózsa utca felől



Bejárat a Wesselényi utca felől



Bejáratí lépcső



Bejáratí lépcső



Pincszinti helyiségek, üzlet



Pincszinti helyiségek, üzlet





Pincszinti helyiségek, üzlet



Pincszinti helyiségek, üzlet



Radiátor



Radiátor



WC



Pincszinti helyiségek, üzlet





Pincszinti helyiségek, üzlet



Pincszinti helyiségek, üzlet



Pincszinti helyiségek, üzlet



Rózsa utcai felőli kijárat



Rózsa utca felőli kijárat



WC



Pincszinti helyiségek, üzlet



Bojler



WC helyiségek



WC helyiségek

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Boryád tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 8000004/37780/2021

2021.02.04

BUDAPEST VII.KER.

Beltérület: 33817/0/A/1 helyrajzi szám

1077 BUDAPEST VII.KER. Rózsa utca 19. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
üzlet	241	0 0	1352/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat:  
Társasház

2.

Az alapító okirat szerint borsátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

Bejegyző határozat, érvényes idő: 195011/1995.10.09.

Jogcím: 1991. évi XXXII. tv. 40/06/1993.01.27.

Jogcím: eredeti felvétel

Jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1071 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**ALAPRAJZ**