

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

## A BUDAPEST VII. KERÜLET, KIRÁLY UTCA 15. (34184/0/A/4 ÉS A/5 HELYRAJZI SZÁM) ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ FÖLDSZINTI VENDÉGLÁTÓ EGYSÉG 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*

Muszely Péter  
okl. építőmérnök  
ingatlanvagyon-értékelő  
igazságügyi szakértő

*Sátori Sándor*

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

*Ruzsinszki Zsolt*

Ruzsinszki Zsolt  
ingatlanvagyon-értékelő

Muszely Péter  
okl. építőmérnök  
ingatlanvagyon-értékelő  
igazságügyi szakértő  
Ing. nívó: 05440/2007  
Ig. szak. nyilv.: 210622

**Budapest, 2017. május 31.**

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;  
tervezéshatározat (statika) szakterületeken



Ruzsinszki Zsolt  
ingatlanvagyon-értékelő  
PMIK 2101/2011.

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

**IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ**

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

## TARTALOMJEGYZÉK

CÍMOLDAL	1
TARTALOMJEGYZÉK	2
NYILATKOZAT	3
ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	4
1. / A MEGBÍZÁS – A SZAKÉRTŐI FELADAT	6
2. / JOGSZABÁLYI HÁTTÉR	7
3. / AZ ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS ALAPELVEI	7
3.1./ FOGALMI MAGYARÁZATOK	7
3.2./ A PIACI-FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSÁNAK MÓDSZEREI	8
4. / AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE	10
5. / MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK	10
6. / AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN ISMERTETÉSE	11
6.1./ AZ INGATLAN KERÜLETEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE	11
6.2./ AZ INGATLAN KÖRNYEZETE	11
6.3./ AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT	13
6.4./ AZ ÉPÜLET KÖRNYEZETE	14
6.5./ AZ ÉPÜLET ÁLTALÁNOS ADATAI	15
6.6./ AZ ÉPÜLET SZERKEZETE	15
6.7./ KÖZMŰVEK, GÉPÉSZET	16
6.8./ AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ÁLLAPOTA	16
6.9./ AZ ALBETÉT BEMUTATÁSA	16
7. / AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	18
7.1./ EREDETI ÁLLAPOT – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER	18
7.2./ EREDETI ÁLLAPOT – HOZAMSZÁMÍTÁS	19
7.3./ MEGLÉVŐ ÁLLAPOT – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER	21
7.4./ MEGLÉVŐ ÁLLAPOT – HOZAMSZÁMÍTÁS	22
7.5./ AZ INGATLAN PIACI-FORGALMI ÉRTÉKE	23
8. / ÖSSZEFOGLALÁS	25
MELLÉKLETEK	
1. SZÁMÚ MELLÉKLET: AZ INGATLAN TULAJDONI LAPJA	
2. SZÁMÚ MELLÉKLET: TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT KIVONATA	
3. SZÁMÚ MELLÉKLET: ALAPRAJZ	
4. SZÁMÚ MELLÉKLET: A HELYSZÍNI SZEMLÉN KÉSZÜLT FÉNYKÉPFELVÉTELEK	

## NYILATKOZAT

Alulírott ingatlan értékbecslők kijelentjük, hogy a

**Budapest VII. kerület, Király utca 15.**

**(34184/0/A/4 és A/5 helyrajzi szám)**

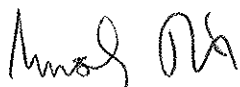
alatti utcai bejáratú földszinti vendéglátó egység piaci-forgalmi értékének meghatározására vonatkozó ingatlan szakértői dokumentációt a Megbízó adatszolgáltatására építve, helyszíni szemrevételezéses vizsgálatok alapján, a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb szakmai tudásunk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

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

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

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

Budapest, 2017. május 31.



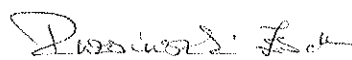
Muszely Péter  
okl. építőmérnök  
ingatlanvagyon-értékelő  
igazságügyi szakértő

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 MÉRNÖKI IRODA KFT  
009292 nyilvántartási számon  
az IFM/KSZFCH/742/2010. határozattal bejegyzett  
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ  
belsőépítés, bontásépítés, felújítás, építésgazdaság, építésszervezés,  
építésgépesítés, építéstechnológia;  
architektúra, építészeti tervezés, ingatlan-értékbecslés;  
belsőépítészeti (szilika) szakértőket



Ruzsinszki Zsolt  
ingatlanvagyon-értékelő

Ruzsinszki Zsolt  
ingatlanvagyon-értékelő  
PMIK 2101/2011.



## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY (ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP)

### Az ingatlan adatai:

Az ingatlan címe	:	Budapest VII. ker., Király utca 15.
Helyrajzi szám	:	34184/0/A/4 és A/5
Az ingatlan típusa	:	utcai bejáratú földszinti vendéglátó egység
Alapterület (A/4 és A/5)	:	86 m <sup>2</sup> (25 m <sup>2</sup> és 61 m <sup>2</sup> )
Eszmei hányad (A/4 és A/5)	:	156/10000 (46/10000 és 110/10000)
Albetét műszaki állapota	:	jó (eredetileg: felújítandó)
Bérlő neve	:	Game Partner Kft.

### Az értékbecslés adatai:

Értékbecslés célja	:	piaci-forgalmi érték meghatározása
Helyszíni szemle időpontja	:	2017. május 30.
Az értékbecslés fordulónapja	:	2017. május 31.
Az értékbecslés érvényessége	:	6 hónap
Megállapított fajlagos érték	:	384 884,- Ft/m <sup>2</sup> (eredeti állapot)
Megállapított fajlagos érték	:	460 465,- Ft/m <sup>2</sup> (meglévő állapot)

A vizsgált ingatlan megállapított piaci-forgalmi értéke kerekítve:

Eredeti állapot:	33 100 000,- Ft,
azaz harminchárommillió-egyszázezer forint.	
Meglévő állapot:	39 600 000,- Ft,
azaz harminckilencmillió-hatszázezer forint.	

A vizsgált vendéglátó egység megállapított eredeti és meglévő állapotra megállapított piaci-forgalmi értékei albetétenként feltüntetve:

Albetétek	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Eredeti állapot piaci-forgalmi értéke (Ft)	Meglévő állapot piaci-forgalmi értéke (Ft)
A/4	25	9 622 093	11 511 628
A/5	61	23 477 907	28 088 372
Összesen: (A/4 és A/5)	86	33 100 000	39 600 000

**Megjegyzés:**

- A megállapított érték az ingatlan igény-, per- és tehermentes állapotára vonatkozik.
- A megállapított érték általános forgalmi adót (ÁFA) nem tartalmaz.
- A vendéglátó egység két albetét (A/4-5) összenyitásával jött létre. Az albetéteknek egy közös bejárata, és fűtésrendszere van, így az albetétek külön-külön csak korlátozottan forgalomképesek, jelenlegi műszaki kialakítás révén nem megosztható külön álló albetétekre, ezért az albetétek együttesen egy egységként kerültek figyelembe vételre.

Budapest, 2017. május 31.



Muszely Péter  
okl. építőmérnök  
ingatlanvagyon-értékelő  
igazságügyi szakértő

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



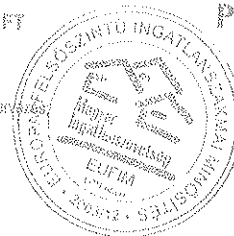
Satori Sándor  
okl. szerkezetépítő- és gazdaságimérnök  
okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő  
okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT  
009292 nyilvántartási számon  
az IRMKSZFC/1742/2010. határozattal bejegyzett  
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ  
belsőépítés, belföldi építkezés, építésgazdálkodás, építésszervezés,  
építésgazdálkodás, építéstechnológia;  
szállásépítések, építésszervezés; ingatlan-értékelés;  
költségvetés (jelölés) szerkesztése



Ruzsinszki Zsolt  
ingatlanvagyon-értékelő

Ruzsinszki Zsolt  
ingatlanvagyon-értékelő  
PMIK 2101/2011.



# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

## A BUDAPEST VII. KERÜLET, KIRÁLY UTCA 15. (34184/0/A/4 ÉS A/5 HELYRAJZI SZÁM) ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ FÖLDSZINTI VENDÉGLÁTÓ EGYSÉG 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, Király utca 15.

(34184/0/A/4 és A/5 helyrajzi szám)

alatti utcai bejáratú földszinti vendéglátó egység

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

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

A Szakértői Team tagjai szakmájukban megfelelő iskolai végzettséggel, kellő szakmai jártassággal és szakmai ismerettel rendelkeznek, hasonló ügyekben megfelelő szakértői referenciákkal bírnak. Ingatlanforgalmi szakértői véleményüket a következőkben adják meg:

## 2. / JOGSZABÁLYI HÁTTÉR

Az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározásánál a következő jogszabálykeretek és szakmai iránymutatások kerültek figyelembe vételre:

- 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről,
- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv.),
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK),
- 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról,
- 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról (BVKSZ),
- Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2000. (XII. 23.) számú önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről,
- Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2004. (II. 23.) számú önkormányzati rendelete Budapest, VII. kerület Erzsébetváros Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról,
- MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) szakmai ajánlásai,
- TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyoneértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató”-ja alapján összeállított EVS értékelési irányelvek,
- RICS Értékbecslési Szabványok 2008, 6. kiadás (Red Book),
- Kereskedelmi illetve jelzálogbankok ajánlásai.

## 3. / AZ ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS ALAPELVEI

### 3.1./ FOGALMI MAGYARÁZATOK

A megbízás értelmében a vizsgált ingatlan piaci-forgalmi értékét kell meghatározni.

A **piaci-forgalmi érték** azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve, hogy:

- a) az eladó hajlandó az eladásra,
- b) az adásvételi tárgyalások lebonyolítására ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre,
- c) a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik,
- d) a vagyontárgy meghirdetése és értékesítése kellő nyilvánossággal történik,
- e) az átlagostól eltérő, speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe.

A piaci-forgalmi érték egy elképzelt, átlagos ár, a lehetséges, adott időpontbeli árak várható értéke. Az az összeg, amelyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen vételárat többen is megfizetnék az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értékítélete egybeesik. Ez az idealizált ár a legjobb közelítés arra az összegre, amennyiért – valóságos piaci környezetben – a vagyontárgy elkelhetne.

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg:

- a hely, a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet,
- a műszaki paraméterek,
- valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

### 3.2./ A PIACI-FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSÁNAK MÓDSZEREI

A piaci-forgalmi érték meghatározására több módszer áll rendelkezésre:

- a) Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer
- b) Hozamszámításon alapuló módszer
- c) Költségszámításon alapuló módszer

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Csak azonos érték-formákat szabad összehasonlítani, vagy a különböző érték-formák között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adatok és a vizsgált ingatlan közötti kapcsolat erősítésére értékmódosító tényezőket kell alkalmazni. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazán belül változtat az értéken. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer fő lépései:

- a piaci környezet tanulmányozása, összehasonlító adatok beszerzése;
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása;
- fajlagos árak meghatározása;
- összehasonlítási szempontok kijelölése, elemzése;
- értékmódosító tényezők meghatározása;
- korrigált fajlagos árak számítása;
- végső érték számítása az átlagos fajlagos ár és az ingatlan mérete szorzataként.



### Hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Ez az értékforma a vállalkozások elterjedésével jut nagy szerephez, az ingatlanok azokat az adottságait kell értékelni, amelyek funkcionálisan, közlekedési és környezeti szempontból, közművesítettségi színvonalától függően alkalmassá teszik vállalkozási tevékenység folytatására, vagy e célra történő bérbeadásra. Jövedelemtermelő ingatlanok (iroda, üzlet) esetén alkalmazzák. A hozamszámítás lépései:

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

### Költség alapú értékelés

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

A módszer fő lépései:

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

## 4. / AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

Jelen ingatlanforgalmi értékbecslés helyszíni szemrevételezéses módszerrel készült, amire előzetes egyeztetés után 2017. május 30-án 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

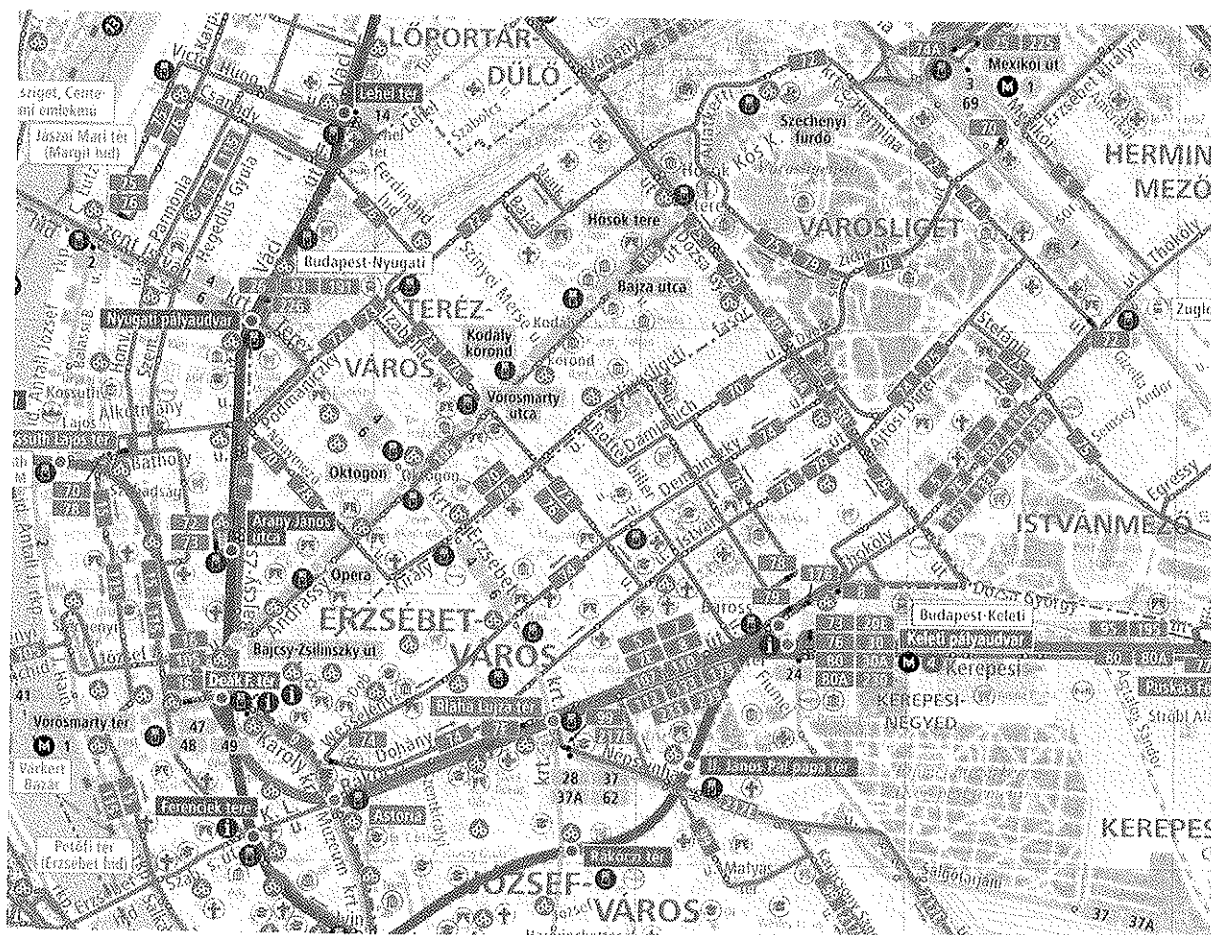
A vizsgált ingatlan Budapest VII. kerületében, Erzsébetvárosban található. A VII. kerület a főváros legkisebb kerülete, alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km<sup>2</sup>), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a, 22.000 m<sup>2</sup>. Lakosainak 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 2x3 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 ingatlanok tulajdoni lapját.

**Budapest VII. kerület, Belterület 34184/0/A/4 helyrajzi szám**

A tulajdoni lap kelte: 2017. május 24.

#### Széljegy

A tulajdoni lapon széljegy nem szerepel.

#### I. rész – Alapadatok

Megnevezés	Terület	Eszmei hányad
üzlethelyiség	25 m <sup>2</sup>	46/10000

Társasház - Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

Műemlék

Műemléki jelentőségű terület

#### 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.

## Budapest VII. kerület, Belterület 34184/0/A/5 helyrajzi szám

A tulajdoni lap kelte: 2017. május 24.

## Széljegy

A tulajdoni lapon széljegy nem szerepel.

## I. rész – Alapadatok

Megnevezés	Terület	Eszmei hányad
üzlethelyiség	61 m <sup>2</sup>	110/10000

Társasház - Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

Műemlék

Műemléki jelentőségű terület

## 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	Belső-Erzsébetváros
Elhelyezkedés	Király utcában, a Király utca és a Holló utca sarkán
Ingatlan előtti közterület	rendezett, kiépített szilárd burkolatú úttest és járda
Megközelíthetőség	gépkocsival és gyalogosan is jól megközelíthető
Épület előtti gépkocsi forgalom	közepes
Parkolás	épület előtt, fizetős övezetben
Tömegközlekedés	az ingatlan közelében számos BKV járat közlekedik
Közvetlen környezet	döntően lakóépületek, üzletek

## 6.5./ AZ ÉPÜLET ÁLTALÁNOS ADATAI

Épület beépítettsége	zárt sorú
Épület szerkezete	hagyományos, falazott
Épület jellege	zárt belső udvaros, függőfolyosós
Szintek száma	pince + földszint + 3 emelet
Tetőszint	üres padlástér
Építés ideje / épület kora	1900-as évek eleje
Műemléki védetség	nincs róla információ
Épületben lévő lakások száma	kb. 50 db
Üzlethelyiség az épületben	van, földszinten
Lakások megközelíthetősége	udvarról, a belső lépcsőházból illetve a függőfolyosókról
Lift az épületben	nincs

## 6.6./ AZ ÉPÜLET SZERKEZETE

Alapozás	vélhetően vegyes szerkezetű sávalap
Falazat	hagyományos falazott tömör téglaszerkezet
Födémek	pince felett téglaboltozat, közbenső födém gerendás, a zárófödém fafödém
Lépcső, korlát	kőszerkezetű lépcső fém korláttal
Függőfolyosó	kőkonzolokon fekvő kőlemezek
Tetőszerkezet	hagyományos fa fedélszék
Tető alakja	összetett nyeregtető
Tető héjalása	kerámia cserép
Utcai homlokzat	vakolt, díszített
Udvári homlokzat	vakolt, egyszerű kialakítású
Építészeti megjelenés	egyszerű megjelenésű
Homlokzati nyílászárók	fa szerkezetű kapu, egyszerű üvegezésű, kapcsolt gerébtokos, faszerkezetű ablakok

## 6.7./ KÖZMŰVEK, GÉPÉSZET

Vízellátás	közműhálózatról biztosított
Szennyvízelvezetés	közcsonárra kötve
Csapadékvíz elvezetés	közcsonárra 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 vizesedések tapasztalhatók.
Homlokzat állapota	A homlokzatról a vakolat több helyen levált.
Függőfolyosók állapota	A függőfolyosók szerkezetei előregedtek, felújításra szorulnak.
Tető állapota	A tető felújítandó, helyenként beázásnyomok láthatók.
Nyílászárók állapota	A nyílászárók részben korhadtak, vetemedettek.
Energetikai állapot	Az épület jelen kor energetikai igényeit nem elégíti ki.
Gépészet állapota	Az épületgépészet avult, általános felülvizsgálata, javítása indokolt. A meglévő hálózatok a funkciójukat be tudják tölteni, az üzemeltetés e tekintetben biztosított.
Műszaki állapot értékelése	Az épületről összességében rögzíthető, hogy mindenre kiterjedő (szerkezeti, építészeti, energetikai, gépészeti- és közműellátási) felújítása indokolt.
Figyelembe vett műszaki állapot	gyenge

## 6.9./ AZ ALBETÉT BEMUTATÁSA

Elhelyezkedés	földszint
Megközelíthetőség	utcáról
Funkció	vendéglátó
Alaprajzi leírás	Az albetét bejárata a vendéglátó térbe nyílik, innen nyílik a vizesblokk.
Kilátás	utcai
Benapozás	jó
Környezeti zajhatás	zajos
Bejárati ajtó	fém szerkezetű, üvegezett
Belső ajtók	fászerkezetű
Ablakok	az utcafronton fémszerkezetű, hőszigetelő üvegezéssel, az udvar felől fászerkezetű, egyszerű üvegezésű ablak
Nyílászárók állapota	jók
Padozatburkolatok	műgyanta padló



<b>Oldalfalak</b>	festettek, csempézettek
<b>Burk. és felületképz. állapota</b>	megfelelőek
<b>Fűtés</b>	cirkó gázkazán
<b>Kazán esetén hőleadó</b>	lapradiátor
<b>Melegvíz</b>	elektromos vízmelegítő
<b>Szellőzés</b>	természetes
<b>Hűtés</b>	split klíma
<b>Gázóra</b>	van
<b>Villanyóra</b>	van
<b>Vízóra</b>	van
<b>Gépészeti rendszer állapota</b>	jó
<b>Karbantartottság</b>	megfelelően karbantartott
<b>Tapasztalható hibák</b>	falazati vizesedés, vakolatleválás, salétromosodás
<b>Bérlői beruházás</b>	falak bontása, áthidalások kialakítása, vizesblokk átalakítása és felújítása, aljzatbetonozás, műgyanta burkolat kialakítása, szaniterak cseréje, galéria építése, elektromos vezetékek cseréje, vízhálózat teljes cseréje, fűtőkorszerűsítés, nyílászárók cseréje, vakolás, festés, riasztórendszer kiépítése
<b>Műszaki állapot (eredetileg)</b>	felújítandó
<b>Műszaki állapot (jelenleg)</b>	jó
<b>Egyéb megjegyzés</b>	A vendéglátó egység két albetét (A/4-5) összenyitásával jött létre. Az albetéteknek egy közös bejárata, és fűtésrendszere van, így az albetétek külön-külön csak korlátozottan forgalomképesek, jelenlegi műszaki kialakítás révén nem megosztható külön álló albetétekre, ezért az albetétek együttesen egy egységként kerültek figyelembe vételre.

#### Helyiséglista:

Megnevezés	alapterület	padozat	oldalfal
vendéglátótér	71,42 m <sup>2</sup>	műgyanta padló	festett
előtér	2,55 m <sup>2</sup>	műgyanta padló	csempe + festett
mosdó	3,04 m <sup>2</sup>	műgyanta padló	csempe + festett
WC	0,90 m <sup>2</sup>	műgyanta padló	csempe + festett
WC	0,96 m <sup>2</sup>	műgyanta padló	csempe + festett
WC	1,04 m <sup>2</sup>	műgyanta padló	csempe + festett
mosdó + piszoár	4,51 m <sup>2</sup>	műgyanta padló	csempe + festett
WC	2,04 m <sup>2</sup>	műgyanta padló	csempe + festett
<b>összesen</b>	<b>86,45 m<sup>2</sup></b>		

Az értékbecslés során az ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterület kerül figyelembe vételre. Alapterületi felmérésre nem került sor.

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

## 7. / AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

## 7.1./ EREDETI ÁLLAPOT – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER

Összehasonlító adatok						
Adat / szempont	vizsgált ingatlan	1	2	3	4	5
kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület
elhelyezkedés	Király utca	Wesselényi u.	Kertész u.	Erzsébet krt.	Klauzál tér	Kertész u.
alapterület [m <sup>2</sup> ]	86	153	41	152	90	36
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	74 900 000	22 200 000	85 000 000	54 000 000	16 500 000
adat dátuma	-	2017	2017	2017	2017	2017
fajlagos ár	-	489 542	541 463	559 211	600 000	458 333
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	rosszabb	rosszabb	hasonló	rosszabb	rosszabb
		2%	2%	0%	5%	2%
épület műszaki állapota	gyenge	átlagos	átlagos	jó	átlagos	átlagos
		-5%	-5%	-7%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
		0%	0%	0%	0%	0%
lift	nem releváns	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
		0%	0%	0%	0%	0%
megközelítés	utcáról	utcáról	utcáról	udvarról	utcáról	utcáról
		0%	0%	10%	0%	0%
albetét műszaki állapota	felújítandó	felújított	felújított	felújított	felújított	felújított
		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
fűtés	cirkó gázkazán	split klíma	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	gázkonvektor
		5%	0%	0%	0%	5%
funkció	vendéglátó	vendéglátó	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
		0%	5%	5%	5%	5%
alapterületi eltérés	-	nagyobb	kisebb	nagyobb	hasonló	kisebb
		7%	-4%	7%	0%	-5%
műemlék	-	-	-	-	-	-
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
falazati vize., vakolatlev., salétr.	-	-	-	-	-	-
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
összesen	-	-26%	-37%	-20%	-30%	-33%
korr. tényező	-	0,74	0,63	0,80	0,70	0,67
mód. faji. ár	-	362 261	341 122	447 369	420 000	307 083
átlagár				375 567		

**Megjegyzés:** Tekintettel az értékelés tárgyát képező ingatlan "egyedi" jellegére, nem lehet fel a környezetében kellő számban olyan összehasonlításra alkalmas ingatlan, melynek jellemzői nagy mértékben egyeznének a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlításban használt ingatlanok a vizsgált ingatlan környezetében lévő, hasonló hasznosíthatóságú ingatlanok, de egyes esetekben számos tulajdonságuk lényegesen jobb, mint a vizsgált ingatlané. Emiatt egyes adatoknál a szokásos korrekciókat meghaladó mértékű értékmodosításra volt szükség a számítások során.

A piaci összehasonlító módszer alapján az ingatlan értéke a következő:

$$86 \text{ m}^2 \times 375\,567,- \text{ Ft/m}^2 = 32\,298\,762,- \text{ Ft}$$

kerekítve

**32 300 000,- Ft**

## 7.2./ EREDETI ÁLLAPOT – HOZAMSZÁMÍTÁS

Bérleti összehasonlító adatok						
Adat / szempont	vizsgált ingatlan	1	2	3	4	5
kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület
elhelyezkedés	Király utca	Kertész u.	Király u.	Nyár u.	Wesselényi u.	Síp u.
alapterület [m²]	86	25	40	139	33	60
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ing. bérleti díja	-	90 000	160 000	462 675	125 000	250 000
adat dátuma	-	2017	2017	2017	2017	2017
fajlagos bérlet. díj	-	3 600	4 000	3 329	3 788	4 167
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	rosszabb	hasonló	rosszabb	rosszabb	rosszabb
		2%	0%	2%	2%	2%
épület műszaki állapota	gyenge	gyenge	gyenge	átlagos	gyenge	átlagos
		0%	0%	-5%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
		0%	0%	0%	0%	0%
lift	nem releváns	n.a.	van	nincs	n.a.	n.a.
		0%	0%	0%	0%	0%
megközelítés	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról
		0%	0%	0%	0%	0%
albetét műszaki állapota	felújítandó	jó	felújított	megfelelő	felújított	jó
		-10%	-20%	-5%	-20%	-10%
fűtés	cirkó gázkazán	split klíma	cirkó gázkazán	padlófűtés	infrapanel + elektromos	cirkó gázkazán
		5%	0%	0%	7%	0%
funkció	vendéglátó	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
		5%	5%	5%	5%	5%
alapterületi eltérés	-	kisebb	kisebb	nagyobb	kisebb	kisebb
		-6%	-4%	6%	-5%	-3%
műemlék	-	-	-	-	-	-
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
falazati vizesedés, vakolatleválás, salétromosodás	-	-	-	-	-	-
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
összesen	-	-19%	-34%	-12%	-26%	-26%
korr. tényező	-	0,81	0,66	0,88	0,74	0,74
mód. fajl. b. díj	-	2 916	2 640	2 930	2 803	3 084
átlag fajl. b. díj	-	2 875				

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

$$86 \text{ m}^2 \times 2\,875,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} = 247\,250,- \text{ Ft/hó}$$

kerekítve

$$247\,000,- \text{ Ft/hó}$$

Az ingatlan adottságait, jelenlegi hasznosítását és bérbeadási lehetőségeit megvizsgálva, a jövőbeni hasznok és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások figyelembe vételével – feltételezve, hogy a bérleti díjak infláció követőek – az ingatlan hozadéki értéke a következők szerint határozható meg:

Megnevezés	Fajlagos menny.	Összeg
Alapterület	86 m <sup>2</sup>	
Maximálisan elérhető bérleti díjbevétel	247 000 Ft/hó	2 964 000 Ft
Kihasználtság (működési-, beszedési veszteség figyelembe vételével)	90 %	
<b>Tervezhető éves bérleti díjbevétel</b>		<b>2 667 600 Ft</b>
A tulajdonos fenntartási költségei (tervezhető bevétel %-a)	1,5 %	40 014 Ft
Menedzselési költségek (tervezhető bevétel %-a)	3,0 %	80 028 Ft
Felújítási költségalap	1 000 Ft/m <sup>2</sup> /év	86 000 Ft
Egyéb költségek, pl. biztosítás, ingatlanadó	1 000 Ft/m <sup>2</sup> /év	86 000 Ft
<b>Kiadás, költség összesen</b>		<b>292 042 Ft</b>
Tiszta jövedelem (NOI)		2 375 558 Ft
Tőkésítési ráta	7,0 %	
<b>Tőkésített érték</b>		<b>33 936 543 Ft</b>
<b>Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve</b>		<b>33 900 000 Ft</b>

## 7.3./ MEGLÉVŐ ÁLLAPOT – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER

Összehasonlító adatok						
Adat / szempont	vizsgált ingatlan	1	2	3	4	5
kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület
elhelyezkedés	Király utca	Wesselényi u.	Kertész u.	Erzsébet krt.	Klauzál tér	Dohány u.
alapterület [m²]	86	153	41	152	90	149
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	74 900 000	22 200 000	85 000 000	54 000 000	75 000 000
adat dátuma	-	2017	2017	2017	2017	2017
fajlagos ár	-	489 542	541 463	559 211	600 000	503 356
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	rosszabb	rosszabb	hasonló	rosszabb	rosszabb
		2%	2%	0%	5%	2%
épület műszaki állapota	gyenge	átlagos	átlagos	jó	átlagos	átlagos
		-5%	-5%	-7%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
		0%	0%	0%	0%	0%
lift	nem releváns	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
		0%	0%	0%	0%	0%
megközelítés	utcáról	utcáról	utcáról	udvarról	utcáról	utcáról
		0%	0%	10%	0%	0%
albetét műszaki állapota	jó	felújított	felújított	felújított	felújított	felújított
		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fűtés	cirkó gázkazán	split klíma	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán	cirkó gázkazán
		5%	0%	0%	0%	0%
funkció	vendéglátó	vendéglátó	üzlet	üzlet	üzlet	vendéglátó
		0%	5%	5%	5%	0%
alapterületi eltérés	-	nagyobb	kisebb	nagyobb	hasonló	nagyobb
		7%	-4%	7%	0%	7%
műemlék	-	-	-	-	-	-
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
falazati vizesedés, vakolatleválás, salétromosodás	-	-	-	-	-	-
		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
összesen	-	-13%	-24%	-7%	-17%	-18%
korr. tényező	-	0,87	0,76	0,93	0,83	0,82
mód. faji. ár	-	425 902	411 512	520 066	498 000	412 752
átlagár		453 646				

A piaci összehasonlító módszer alapján az ingatlan értéke a következő:

$$86 \text{ m}^2 \times 453\,646,- \text{ Ft/m}^2 = 39\,013\,556,- \text{ Ft}$$

kerekítve

39 000 000,- Ft

## 7.4./ MEGLÉVŐ ÁLLAPOT – HOZAMSZÁMÍTÁS

Bérleti összehasonlító adatok						
Adat / szempont	vizsgált ingatlan	1	2	3	4	5
kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület
elhelyezkedés	Király utca	Kertész u.	Király u.	Nyár u.	Wesselényi u.	Síp u.
alapterület [m <sup>2</sup> ]	86	25	40	139	33	60
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ing. bérleti díja	-	90 000	160 000	462 675	125 000	250 000
adat dátuma	-	2017	2017	2017	2017	2017
fajlagos bérlet. díj	-	3 600	4 000	3 329	3 788	4 167
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
elhelyezkedés	-	rosszabb	hasonló	rosszabb	rosszabb	rosszabb
		2%	0%	2%	2%	2%
épület műszaki állapota	gyenge	gyenge	gyenge	átlagos	gyenge	átlagos
		0%	0%	-5%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
		0%	0%	0%	0%	0%
lift	nem releváns	n.a.	van	nincs	n.a.	n.a.
		0%	0%	0%	0%	0%
megközelítés	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról	utcáról
		0%	0%	0%	0%	0%
albetét műszaki állapota	jó	jó	felújított	megfelelő	felújított	jó
		0%	-10%	5%	-10%	0%
fűtés	cirkó gázkazán	split klíma	cirkó gázkazán	padlófűtés	infrapanel + elektromos	cirkó gázkazán
		5%	0%	0%	7%	0%
funkció	vendéglátó	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
		5%	5%	5%	5%	5%
alapterületi eltérés	-	kisebb	kisebb	nagyobb	kisebb	kisebb
		-6%	-4%	6%	-5%	-3%
műemlék	-	-	-	-	-	-
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
falazati vizesedés, vakolatleválás, salétromosodás	-	-	-	-	-	-
		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
összesen	-	-6%	-21%	1%	-13%	-13%
korr. tényező	-	0,94	0,79	1,01	0,87	0,87
mód. fajl. b. díj	-	3 384	3 160	3 362	3 296	3 625
átlag fajl. b. díj	-	3 365				

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

$$86 \text{ m}^2 \times 3\,365,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} = 289\,390,- \text{ Ft/hó}$$

kerekítve

$$289\,000,- \text{ Ft/hó}$$

Az ingatlan adottságait, jelenlegi hasznosítását és bérbeadási lehetőségeit megvizsgálva, a jövőbeni hasznok és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások figyelembe vételével – feltételezve, hogy a bérleti díjak infláció követők – az ingatlan hozadéki értéke a következők szerint határozható meg:

Megnevezés	Fajlagos menny.	Összeg
Alapterület	86 m <sup>2</sup>	
Maximálisan elérhető bérleti díjbevétel	289 000 Ft/hó	3 468 000 Ft
Kihasználtság (működési-, beszedési veszteség figyelembe vételével)	90 %	
<b>Tervezhető éves bérleti díjbevétel</b>		<b>3 121 200 Ft</b>
A tulajdonos fenntartási költségei (tervezhető bevétel %-a)	1,5 %	46 818 Ft
Menedzselési költségek (tervezhető bevétel %-a)	3,0 %	93 636 Ft
Felújítási költségalap	1 000 Ft/m <sup>2</sup> /év	86 000 Ft
Egyéb költségek, pl. biztosítás, ingatlanadó	1 000 Ft/m <sup>2</sup> /év	86 000 Ft
<b>Kiadás, költség összesen</b>		<b>312 454 Ft</b>
Tiszta jövedelem (NOI)		2 808 746 Ft
Tőkésítési ráta	7,0 %	
<b>Tőkésített érték</b>		<b>40 124 943 Ft</b>
<b>Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve</b>		<b>40 100 000 Ft</b>

## 7.5./ AZ INGATLAN PIACI-FORGALMI ÉRTÉKE

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

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

Eredeti, bérleti beruházások előtti állapot:

Módszer	Összeg	Súly	Érték
Piaci összehasonlító módszer	32 300 000,- Ft	50%	16 150 000,- Ft
Hozamszámítás	33 900 000,- Ft	50%	16 950 000,- Ft
<b>Összesen</b>			<b>33 100 000,- Ft</b>

Tehát a piaci-forgalmi érték eredeti állapot figyelembe vételével:

**33 100 000,- Ft,**

**azaz harminchárommillió-egyszázezer forint.**

Meglévő állapot:

Módszer	Összeg	Súly	Érték
Piaci összehasonlító módszer	39 000 000,- Ft	50%	19 500 000,- Ft
Hozamszámítás	40 100 000,- Ft	50%	20 050 000,- Ft
<b>Összesen</b>			<b>39 550 000,- Ft</b>

Tehát a piaci-forgalmi érték meglévő állapot figyelembe vételével:

39 600 000,- Ft,

azaz harminckilencmillió-hatszázezer forint.

A vizsgált vendéglátó egység megállapított piaci-forgalmi értékei albetétenként feltüntetve:

Albetétek	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Eredeti állapot piaci-forgalmi értéke (Ft)	Meglévő állapot piaci-forgalmi értéke (Ft)
A/4	25	9 622 093	11 511 628
A/5	61	23 477 907	28 088 372
Összesen: (A/4 és A/5)	86	33 100 000	39 600 000

#### Megjegyzések:

- A vendéglátó egység két albetét (A/4-5) összenyitásával jött létre. Az albetéteknek egy közös bejárata, és fűtésrendszere van, így az albetétek külön-külön csak korlátozottan forgalomképesek, jelenlegi műszaki kialakítás révén nem megosztható külön álló albetétekre, ezért az albetétek együttesen egy egységként kerültek figyelembe vételre.
- Az eredeti állapotot a helyszíni szemlén látottak és hallottak alapján rekonstruáltuk.
- A bérlői beruházásoknál nem kerültek figyelembe vételre azok a ráfordítások, amelyeket a bérlő a bérlőre háruló karbantartási, javítási, felújítási vagy csere kötelezettség alapján végzett.
- A szakértői munka során nem vizsgáltuk, hogy a munkálatok engedéllyel történtek-e.
- Az eredeti és a meglévő állapot közötti különbség nem egyezik teljes mértékben a bérlő által az ingatlanra költött összeggel. Ennek több oka van:
  - Legfőbb oka a piac jellemzőiben keresendő. Vannak olyan esetek, amikor egy jelentős ráfordítást nem lehet érvényesíteni a vételárban, más esetekben pedig kis ráfordítással is lényeges értéknövekedés érhető el.
  - A házilagos kivitelezések számlákkal nem igazolhatók.
  - A felújítási munkák egyes esetekben folyamatosan, évek alatt történtek, így egy néhány évvel ezelőtti felújítás értéke mai áron nem ugyanannyi, mint ami a számlákon szerepel.



## 8. / ÖSSZEFOGLALÁS

Az ingatlan értékének meghatározása során a piaci összehasonlító módszer és a hozamszámítás került alkalmazásra. A vonatkozó okmányok és a piaci viszonyok alapos tanulmányozása után, az ingatlan értékét befolyásoló összes tényező és körülmény megismerése, mérlegelése és figyelembe vétele szerint, a helyszíni bejárás tapasztalatai és az értékelési számítás alapján a

**Budapest VII. kerület, Király utca 15.**

**(34184/0/A/4 és A/5 helyrajzi szám)**

alatti utcai bejáratú földszinti vendéglátó egység megállapított piaci-forgalmi értéke:

Eredeti, bérlői beruházások előtti állapot figyelembe vételével:

**33 100 000,- Ft,**

**azaz harminchárommillió-egyszázezer forint.**

Meglévő állapot figyelembe vételével:

**39 600 000,- Ft,**

**azaz harminckilencmillió-hatszázezer forint.**

A vizsgált vendéglátó egység megállapított eredeti és meglévő állapotra megállapított piaci-forgalmi értékei albetétenként feltüntetve:

Albetétek	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Eredeti állapot piaci-forgalmi értéke (Ft)	Meglévő állapot piaci-forgalmi értéke (Ft)
A/4	25	9 622 093	11 511 628
A/5	61	23 477 907	28 088 372
Összesen: (A/4 és A/5)	86	33 100 000	39 600 000

Budapest, 2017. május 31.

*Muszely Péter*

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

*Sátori Sándor*

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

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT  
009292 nyilvántartási számon  
az IRM/KSZF/01742/2010. határozattal bejegyzett  
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ  
beruházás, bontás, lebontás, építésgazdálkodás, építésszervezés,  
építésgépszerelés, építéstechnológia,  
építészeti, építészeti, ingatlan-értékelés,  
ingatlan-értékelés, ingatlan-értékelés

*Ruzsinszki Zsolt*

Ruzsinszki Zsolt  
ingatlanvagyon-értékelő

Ruzsinszki Zsolt  
ingatlanvagyon-értékelő  
PMIK 2101/2011.



KÉSZÍTETTE:

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

# MELLÉKLETEK

A BUDAPEST VII. KERÜLET,  
KIRÁLY UTCA 15.  
(34184/0/A/4 ÉS A/5 HELYRAJZI SZÁM)  
ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ  
FÖLDSZINTI VENDÉGLÁTÓ EGYSÉG  
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: 8000004/173387/2017  
2017.05.24

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34184/0/A/4 helyrajzi szám

1075 BUDAPEST VII.KER. Király utca 15. Földszint. "Földföldvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

Üzlethelyiség	25	0 0	06/10000	Önkormányzati
---------------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 62592/3/2014/14.04.02

1. bejegyző határozat: 110895/1/2005/04.09.15  
Műemlék

2. bejegyző határozat: 291769/2006/11.21  
Műemléki jelentőségű terület

3. bejegyző határozat: 62592/3/2014/14.04.02  
Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 62592/3/2014/14.04.02

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 3. § 1790/04/1993/VIII.9.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST VII.KER. ERZSÉBETVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6.

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 62592/3/2014/14.04.02

törzsi határozat: 53391/1/2015/15.02.04

Perindítás

23.8.21.473/2005/3,Andrási Béláné és társai: Felp., a 216098/4/2005/05.06.24 számú feljegyzés  
rangsorában.

jogszámla:

név: FŐVÁROSI BÍRÓSÁG

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Markó utca 27.

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

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: 8000004/173393/2017

2017.05.24

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34184/0/A/5 helyrajzi szám

1075 BUDAPEST VII.KER. Király utca 15. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	61	0 0	110/10000	önkormányzati
---------------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 62592/3/2014/14.04.02

1. bejegyző határozat: 110895/1/2005/04.09.15  
Műemlék

2. bejegyző határozat: 291769/2006/11.21  
Műemléki jelentőségű terület

3. bejegyző határozat: 62592/3/2014/14.04.02  
Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 62592/3/2014/14.04.02

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 3. § 1790/44/1993/VII.9.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST VII.KER. ERZSÉBETVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 62592/3/2014/14.04.02

törölő határozat: 53391/1/2015/15.02.04

Perindítás

23.P.21.473/2005/3, Andrási Bóla és társai felp., a 216098/4/2005/05.06.24 számú feljegyzés

rangsorában.

jogosult:

név: FŐVÁROSI BÍRÓSÁG

cím: 1051 BUDAPEST V.KER. Markó utca 27.

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

**2. SZÁMÚ MELLÉKLET**  
**TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT KIVONATA**

4. BUDAPEST FŐVÁROS VII. KERÜLET ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA kizárólagos tulajdonába kerül az alaprajzon és az alapító okiratban 4. számmal megjelölt, 34184/0/A/4 helyrajzi számú üzlethelyiség a földszinten

Sorszám	Szint	Megnevezés	Helyiség	Alapterület(m <sup>2</sup> )
4.	földszint	üzlethelyiség	üzlethelyiség	21,41
			wc	2,58
			raktár	1,38
Összesen:				25,37
Kerekítve:				25

valamint a közös tulajdonból 46/10000 rész.

5. BUDAPEST FŐVÁROS VII. KERÜLET ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA kizárólagos tulajdonába kerül az alaprajzon és az alapító okiratban 5. számmal megjelölt, 34184/0/A/5 helyrajzi számú üzlethelyiség /vendéglátás/ a földszinten

Sorszám	Szint	Megnevezés	Helyiség	Alapterület(m <sup>2</sup> )
5.	földszint	üzlethelyiség	üzlethelyiség	11,08
			üzlethelyiség	22,28
			üzlethelyiség	8,14
			közlekedő	8,48
			fürdő, wc	3,23
			konyha	5,48
			wc	2,08
Összesen:				60,77
Kerekítve:				61

valamint a közös tulajdonból 110/10000 rész.

6. BUDAPEST FŐVÁROS VII. KERÜLET ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA kizárólagos tulajdonába kerül az alaprajzon és az alapító okiratban 6. számmal megjelölt, 34184/0/A/6 helyrajzi számú, egy szobából és mellékhelyiségekből álló földszinti 6. ajtószámú lakás

Sorszám	Szint	Megnevezés	Helyiség	Alapterület(m <sup>2</sup> )
6.	földszint	lakás	szoba	20,79
			fürdő, wc	1,92
			konyha	12,49
Összesen:				33,20
Kerekítve:				33

valamint a közös tulajdonból 64/10000 rész.

7. BUDAPEST FŐVÁROS VII. KERÜLET ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA kizárólagos tulajdonába kerül az alaprajzon és az alapító okiratban 7. számmal megjelölt, 34184/0/A/7 helyrajzi számú, két szobából és mellékhelyiségekből álló földszinti 7. ajtószámú lakás

Sorszám	Szint	Megnevezés	Helyiség	Alapterület(m <sup>2</sup> )
7.	földszint	lakás	szoba	20,60
			szoba	17,85
			fürdő, wc	5,28
			előszoba	5,19
			konyha	11,48
Összesen:				60,40
Kerekítve:				60

DR. SZAKÁI IBOLYA ÜGYVÉD

Ellenjegyzem: Zwirczykné dr. SzakáI Ibolya ügyvéd.

POZÁR V. 10. 10. 10.

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata Alapító  
képv. ERVA Nonprofit Zrt.  
dr. Csomor Sándor vezérigazgató meghatalmazott

fix 1.  
Bátfalvi  
Csaba  
33 m<sup>2</sup>

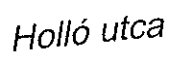
fix 53  
Pék  
Leandro  
52 m<sup>2</sup>

### 3. SZÁMÚ MELLÉKLET

#### ALAPRAJZ



Király utca



4. SZÁMÚ MELLÉKLET  
A HELYSZÍNI SZEMLÉN KÉSZÜLT  
FÉNYKÉPFELVÉTELEK

