



**PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.**

**1023 Budapest, Orgona utca 8.**

**Tel: 06-20 986-5411; E-mail: krisanszky@gmail.com**

## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**a**

**1071 Budapest, Dembinszky utca 4. pinceszint 1. alatti  
33409/0/A/1 hrsz-ú,  
egyéb helyiség megnevezésű ingatlanról**



**Budapest, 2021. február 25.**



**FORSZ** VAGYONÉRTÉKELŐ, AUDITÁLÓ ÉS TANÁCSADÓ KFT.

1027 Budapest, Szász Károly u. 2.sz.  
Tel.: (+36 20) 925-7525, e-mail: forsz@forsz.hu



## 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 Ingatlangezkeletési Nonprofit Zrt.** (székhely: 1072 Budapest, Damjanich utca 12., képviselőjében eljár: Dr. Halmi 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 Vagyoneértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft.** (székhely: 1027 Budapest, Szász Károly utca 2-4.; adószám: 10668672-2-41)

### 3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1071 Budapest, Dembinszky utca 4. pincszint 1.
Helyrajzi szám:	33409/0/A/1
Megnevezése tul.lapon:	egyéb helyiség
természetben:	használaton kívüli pincszinti helyiség
Területe (tul.lap):	117 m <sup>2</sup>
Értékelt tul. hányad:	1/1

### 4. Az értékelés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

### 5. Az értékelés 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 értékelés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékelés eredménye nem szolgáltatható ki.

### 7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

### 8. Az értékelés fordulónapja, érvényességi ideje

Jelen értékelés a kelezéstől számított 6 hónapig, vagy az értékelés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A kelezés dátuma egyúttal az értékelés fordulónapja.

**9. Az értébecslés eredménye**

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

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

**az**  
**1071 Budapest, Dembinszky utca 4. pincszint 1. szám alatti 33409/0/A/1 helyrajzi**  
**szerű, egyéb helyiség megnevezésű ingatlan becsült**

**Forgalmi értéke kerekítve:**

**6 100 000,- Ft, azaz hatmillió-egyszázezer Ft + 27% áfa**

**10. Az értékelte 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 értékelte 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. február 25.

Krisánszky Tímea  
Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

## KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

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

Budapest, 2021. február 25.

Krisánszky Tímea

## 1. AZ ÉRTÉKELESI 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 árának 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 újraelállítási (pótlási) költségből való értéklevezetés.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelállítási, 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 eltéréseiből 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: 2021.02.25.

Jelen voltak: PROAC Kft. részéről – Krisánszky Tímea ingatlanértékelő

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

- társasházi alapító okirat

- társasházi alapító okirat alaprajzi melléklete - pincszint

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

## 3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2021.02.03. (nem hiteles-szemle másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1071 Budapest, Dembinszky utca 4. pincszint 1.		
(természetben:)	1071 Budapest, Dembinszky utca 4. pincszint 1.		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33409/0/A/1		
Megnevezése:	egyéb helyiség		
Területe:	117 m <sup>2</sup>	eszmei hányad:	331/10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	I/1. Társasház. Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel		
Terhelések:	nincs		

### Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 33409/0/A/1 hrsz-ú, 117 m<sup>2</sup>-es egyéb helyiség megnevezésű ingatlan természetben több egymásból nyíló helyiségekből áll, közmű nélküli. Lépcsővel nem rendelkezik, a helyiségbe csak egy pallón keresztül lehet lejutni. A vizsgált helyiség utcára és belső udvarra nyíló ablakokkal rendelkezik.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (készült 1993.09.21.) nem tartalmaz az értékelt helyiségre vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

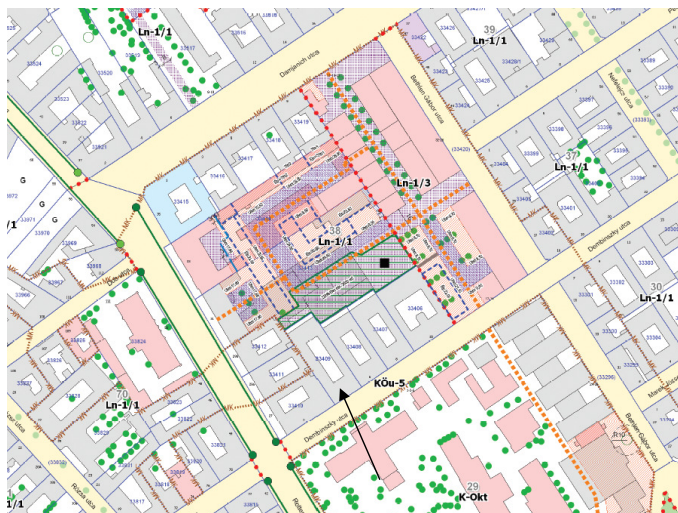
1. A VII.kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt P-1. sz. utcai bejáratú helyiség, mely áll: három pincei helyiségből, összesen 116,17 (kerekítve 117) m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 330/10000-ed hányad.

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 3117 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 Külső-Erzsébetváros nevű részen, a Dembinszky utca 4.szám alatt lévő társasházban található, a Dembinszky utca, a Bethlen Gábor utca, a Damjanich utca és a Rottenbiller utca által határolt tömbben, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan egyirányú, szilárd burkolatú úton könnyen megközelíthető személygépkocsival. A közeli Rottenbiller utcából elérhető a 73-as jelű, a Bethlen Gábor utcából a 78-as jelű trolibusz, mely tömegközlekedési eszközökkel elérhető a Keleti pályaudvar. A Keleti pályaudvar 800 m távolságra 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 szabályos alakú, sík felületű közbenső telken épült, utcafronton álló, keretes beépítésű, a kapubejárat csak gyalogos bejutást biztosít. A belső udvar burkolt. Az ingatlan összközműves.

### 5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház utcafrontokon álló, keretes beépítésű, p+fszt+4 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastető, 2 lépcsőházas, liftes. A pincszinten tárolók vannak, a földszinten és az emeleten lakások kapnak helyet. Az épületben összesen 57 lakás+ 3 egyéb helyiség került kialakításra.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	acélgerendás/tégla betétes 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

### 5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 33409/0/A/1 hrsz-ú, 117 m<sup>2</sup>-es egyéb helyiség megnevezésű ingatlan természetben több éve már üresen áll. Utcafrontról közelíthető meg, de lépcsővel és közművekkel nem rendelkezik. Lépcső helyett egy pallón keresztül lehet lejutni a helyiségbe. A vizsgált helyiség utcára és belső udvarra nyíló ablakkal rendelkezik.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	Ablakok: utcára és belső udvara nézők cserére szorulnak Bejárati ajtó: kétszárnyú, fémszerkezetű, gyenge állapotú Belső ajtó nincs.
Belső falfelületek	vakolatlan
Padlóburkolat	döngölt föld, törmelékes, homok kupacokkal
Közműellátottság	nincs
Közmű-mérők	nincs
Fűtés:	nincs
Hidegvíz-ellátás	nincs
Melegvíz-ellátás	nincs
Áram-ellátás	nincs
Egyéb gépészet	nincs

Fizikai állapot:

A pincehelyiség rendkívül elhanyagolt, talaja döngölt föld, homokos egyenetlen, törmelékes, vakolatlan. Lépcső hiányzik, pallón keresztül közelíthető meg. Közművel nem rendelkezik.

Összességében az ingatlan felújítandó állapotú.

A fizikai állapot: 50%-osnak tekinthető.

Hasznosíthatóság / értéket befolyásoló tényezők:

Megközelítés:	utcafrontról nyíló kétszárnyú fémszerkezetű ajtón keresztül
Alaprajzi kialakítás	boltíves, tagolt több helyiségből álló
Belmagasság	változó 2,90-2,98 m
Ablakok	utcai és udvari ablakok
Közmű	nincs
Egyéb	lépcső nélküli, döngölt föld padozat
Állapota	közepes állapotú épületben, gyenge, felújítandó helyiség
Hasznosíthatóság	tároló, raktár, társasházi közös pince

[S1] megjegyzést írt: itt nem tudom, hogy mekkora

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter.	kerek. alapter.	korr.	korr. alapter.
		m2	m2	%	m2
pince 1.	helyiség	41,00			
	helyiség	12,19			
	helyiség	62,98			
		116,17	116	100%	116
TAO szerinti alapterület összesen:					116,17
biztosított adatszolgáltatás szerinti alapterület:					116
<b>tulajdoni lapon szereplő alapterület:</b>					<b>117</b>

## 6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

### 6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

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

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

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

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

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

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

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

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

Az online-kereskedelem előretörése súlyosan érinti a kereskedelmi ingatlanok piacát, legnagyobb mértékben a *plázák forgalma csökkent*. A vásárlók kerülnek a bevásárlóközpontokat és a nagy közönségforgalmú helyeket, ugyanakkor a *készletezés iránti igény növelte az élelmiszerboltok, drogériák és gyógyszertárak forgalmát*. A vendéglátóhelyek és éttermek bevétele tavasszal elapadt, de többségük a kiszállítás 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 kihasználatlansági 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. Már *érzékeltető 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 (bérlők) nem lesznek képesek szerződés szerint teljesíteni fizetési kötelezettségeiket.* A kilátásokat illetően bizonytalan, hogy a járvány meddig tart és milyen károkat okoz a gazdaságra, de maga *ez a bizonytalanság is negatívan hat az ingatlanpiacra.*

**Összegezve a leírtakat a COVID-19 világjárvány a magyar ingatlanpiac egészét érintette, valamennyi ingatlan szegmensben 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 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 forintba ugrott fel az átlagos négyzetméterár. A járvány és a szabályozási környezet változása hatására azonban nagyot fordult a világ.

## 6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

Az egyéb helyiség megnevezésű ingatlan természetben jelenleg üres, pincszinten elhelyezkedő helyiség az 5.4. pontban ismertettek alapján, alternatív hasznosíthatósága: kisebb anyagi ráfordítással, tároló, társasházi közös pince, nagyobb anyagi ráfordítással üzleti hasznosítás.

## 6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

A legjellemzőbb tulajdonságokat az ismertetések tartalmazzák. Az eladási ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült mérték. A pontos házszám közlése a 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, fejlesztettség, környezeti ártalmak, stb.

A 33409/0/A/1 hrsz-ú, egyéb helyiség megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 117 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	Összeas.1.	Összeas.2	Összeas.3.	Összeas.4.	Összeas.5.
Cím	1071 Budapest, Dembinszky u. 4. pincszint 1.	IX. ker. Középső-Ferencváros	VI. ker. Külső-Terézváros	VI. ker. Külső-Terézváros	VIII. ker. Józsefváros-Palotanegyed	VIII. ker. Józsefváros-Csarnoknegyed
HRSZ	33409/0/A/1	Üllői út	Izabella u.	Teréz krt.	Gyulai Pál u.	Víg u.
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	117	200	350	222	112	81
Adásvétel / hird.ár (Ft)		7 795 276	18 897 638	12 519 685	6 299 213	4 396 850
Infó forrás		ingatlan.com/ 31967526	ingatlan.com/ 32120074	ingatlan.com/ 31803057	ingatlan.com/ 320555107	ingatlan.com/ 32055277
Fajlagos ingatlanár (Ft/m <sup>2</sup> )	51 978	38 976	53 993	56 395	56 243	54 282
Az ingatlan megnevezése	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár	raktár	egyéb helyiség
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900
Állapot	felújítandó	felújítandó	felújítandó	felújítandó	felújítandó	felújítandó
Szint	pincszint	pincszint	pincszint	pincszint	pincszint	pincszint
Fűtési mód /extrák	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Utcai / udvari	utcai	udvari	utcai	udvari	udvari	utcai
Aljzat	földes	földes	földes	földes	földes	földes
Ablakok/felülvilágító	1 db ablak	1 db ablak	ablakos	nincs	nincs	nincs
Közművek	nincs	nincs	villany	nincs	nincs	nincs
adásvétel/kínálat időpontja		2021.02.hó	2021.02.hó	2021.02.hó	2021.02.hó	2021.02.hó
Infáció/kínálati korrekció		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	41 582	31 181	43 195	45 116	44 994	43 426
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		rosszabb 5%	rosszabb 5%	jobb -5%	jobb -5%	rosszabb 5%
Építési kor	~1900	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	felújítandó	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	117	nagyobb 5%	nagyobb 10%	nagyobb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	pincszint	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Utcai / udvari	utcai	rosszabb 15%	hasonló 0%	rosszabb 15%	rosszabb 15%	rosszabb 15%
Ablakok/felülvilágító	1 db ablak	rosszabb 10%	hasonló 0%	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%
Közművek	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Egyéb	megközelítés	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		35%	15%	25%	20%	30%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	51 722	42 094	49 674	56 395	53 993	56 453
PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					51 722 Ft/m <sup>2</sup>	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					117 m <sup>2</sup>	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					6 051 474 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KERÉKÍTVE ÖSSZESEN:					6 100 000 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 bérlet feltételeztünk a teljes ingatlanra vonatkozóan. A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerült kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó jövőbeni tisztá jövedelmek jelenértéke.

Üzletek, irodák, raktárak esetében az elérhető bérleti díjak képezik a bevétel becslésének alapját. Hozamszámításon értékelésnél a telek értéknyáda 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 bérlet 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 egyéb helyiség. 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	1071 Budapest, Dembinszky u. 4. pincszint 1.	VII. ker., Budapest Központi-Erzsébetváros Hársfa u.	VII. ker., Budapest Belső-Erzsébetváros Nyár u.	VIII. ker., Budapest Józsefváros-Csalóknegyed	VII. ker., Budapest Központi-Erzsébetváros Hevesi Sándor tér	VII. ker., Budapest Központi-Erzsébetváros Jósika u.
<b>Kiinduló alapadatok</b>						
Felép. red. alar. (m <sup>2</sup> )	117	62	126	210	305	129
Bérleti nettó díj (Ft/hó)		60 000	200 000	185 000	300 000	120 000
Forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		30679912	31545114	26550998	32044511	32043832
Az ingatlan jellege	egyéb helyiség	raktárhelyiség	raktárhelyiség	raktárhelyiség	raktárhelyiség	üzlethelyiség
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése		utcai bejáratú, szuterén helyiség, ablakokkal, járólappal, fűtés közepes állapotú	utcai bejáratú, szuterén helyiség, ablakokkal, járólappal, fűtés nincs, felújított	társasház udvaráról, és az utca felől is megközelíthető, pince, ablakok, fűtés nincs, felújított	utcai bejáratú, szuterén helyiség, ablakok, szellőzőrendszer kiépítve járólappal, fűtés nincs, felújított	utcai bejáratú, szuterén helyiség, ablakokkal, járólappal, fűtés-hűtés, klíma, közepes
Közművek	nincs	víz, villany	víz, villany	víz, villany	víz, villany	víz, villany
Kínálati ár / időpontja		2021.02.hó	2021.02.hó	2021.02.hó	2021.02.hó	2021.02.hó
Kínálati miatti korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		871	1 429	793	885	837
<b>Értékmódosító tényezők</b>						
Felép. alapter.	117	használó 0%	használó 0%	nagyobb 5%	nagyobb 10%	használó 0%
Épületen belüli elhelyezkedés	utcai lépcső nélküli	jóbb -5%	jóbb -5%	használó 0%	jóbb -5%	jóbb -5%
Fizikai állapot		jóbb -15%	jóbb -20%	jóbb -5%	jóbb -20%	jóbb -10%
Közműellátottság	nincs	jóbb -5%	jóbb -5%	jóbb -5%	jóbb -5%	jóbb -5%
Funkció raktár/üzlet	egyéb helyiség	jóbb -5%	jóbb -5%	jóbb -5%	jóbb -5%	jóbb -10%
Fűtési mód / melegvíz/ klíma		jóbb -5%	használó 0%	használó 0%	használó 0%	jóbb -5%
Ablakok/felvilágító/nincs ablak		használó 0%	használó 0%	nagyobb 5%	nagyobb 5%	használó 0%
Elhelyezkedés		használó 0%	jóbb -5%	rosszabb 5%	használó 0%	használó 0%
korrekciók összesen:		-35%	-40%	0%	-20%	-35%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	694	566	857	793	708	544
<b>PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÁS</b>						
<b>KÖVETKEZTETÉSE</b>						
<b>KORRIGÁLT EGYEGÁR:</b>						694 Ft/m <sup>2</sup> /hó

## Az ingatlan hozamalapú értéke:

Direkt tőkésítés	
Ingatlan címe	1071 Budapest, Dembinszky u. 4. pincszint 3.
Funkció tulajdoni lap szerint	egyéb helyiség
Jelenlegi használat	használaton kívüli pince
Fizikai állapot	gyenge, felújítandó
Hasznos alapterület (m <sup>2</sup> )	117
Bérbeadható terület (m <sup>2</sup> )	117
Redukált terület (m <sup>2</sup> )	117
Bérbeadható terület (m <sup>2</sup> )	117
Bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	694
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	65
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	633 344
Realizálható bérleti bevétel (Ft/év)	633 344
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	2,0
Menedzsment díj (Ft/év)	12 667
Felújítási költségalap (%) *	1,0
Felújítási költségalap (Ft/év)	175 500
Építményadó (Ft/m <sup>2</sup> /év)	0
Építményadó (Ft/év)	0
Összes kiadás (Ft/év)	188 167
Összes kiadás (Ft/év)	188 167
Tiszta jövedelem (Ft/év)	445 178
Tiszta jövedelem (Ft/év)	445 178
Tőkésítési ráta (%)	8,0
Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)	5 564 719
Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve	5 600 000
Kiegészítő adatok	
Pótlási költség (Ft)	17 550 000
**A kihasználatlansággal és behajtási veszteséggel csökkentett éves árbevétel %-ban	
* A felépítmény pótlási költsége %-ában	

## 6.5. Végső piaci érték megállapítása

Érték megállapítás módja	Megállapított nettó érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	6 100 000	100%	6 100 000 Ft
Hozamalapú módszer	5 600 000	0%	0 Ft
<b>Egyeztetett érték:</b>			<b>6 100 000 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 pincszinten elhelyezkedő raktár. 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**  
**1071 Budapest, Dembinszky utca 4. pincszint 1. alatti 33409/0/A/1 helyrajzi számú,**  
**egyéb helyiség megnevezésű ingatlan becsült**

**Forgalmi értéke kerekítve:**

**6 100 000,- Ft, azaz hatmillió-egyszázezer Ft + 27% áfa**

## 7. MEGJEGYZÉSEK

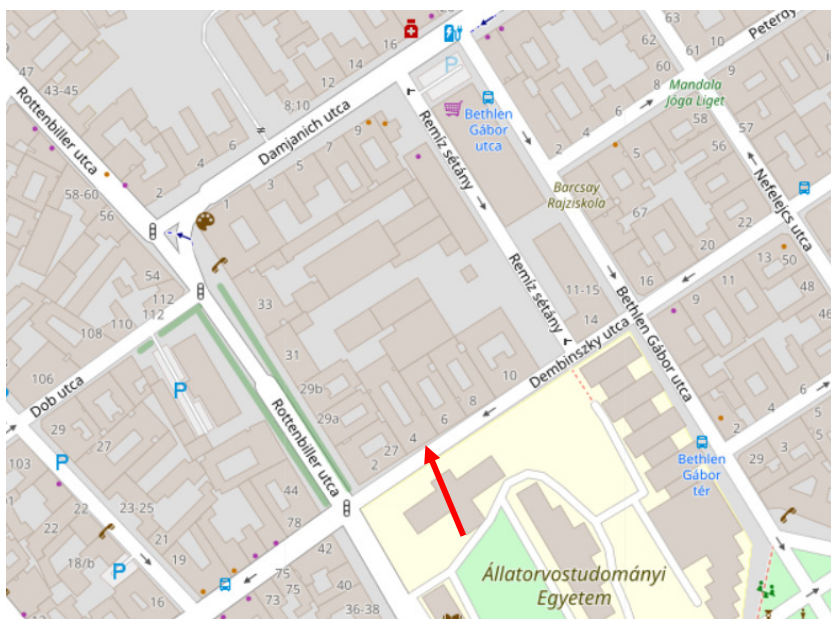
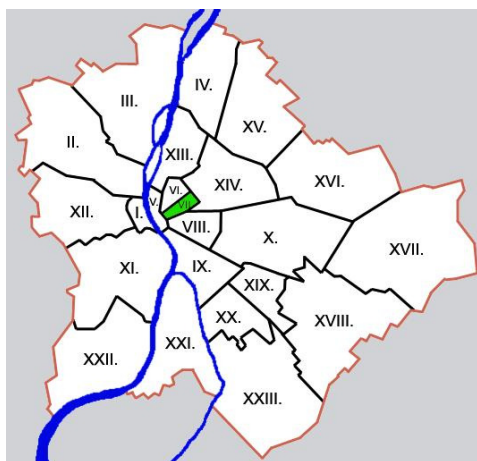
- Az értékbecsléshez 2021.02.03-i keltezésű tulajdoni lap (nem hiteles-szemle másolat) állt rendelkezésünkre.
- Az ingatlan forgalomképes.
- Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtisztá ingatlanra vonatkozik.
- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.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

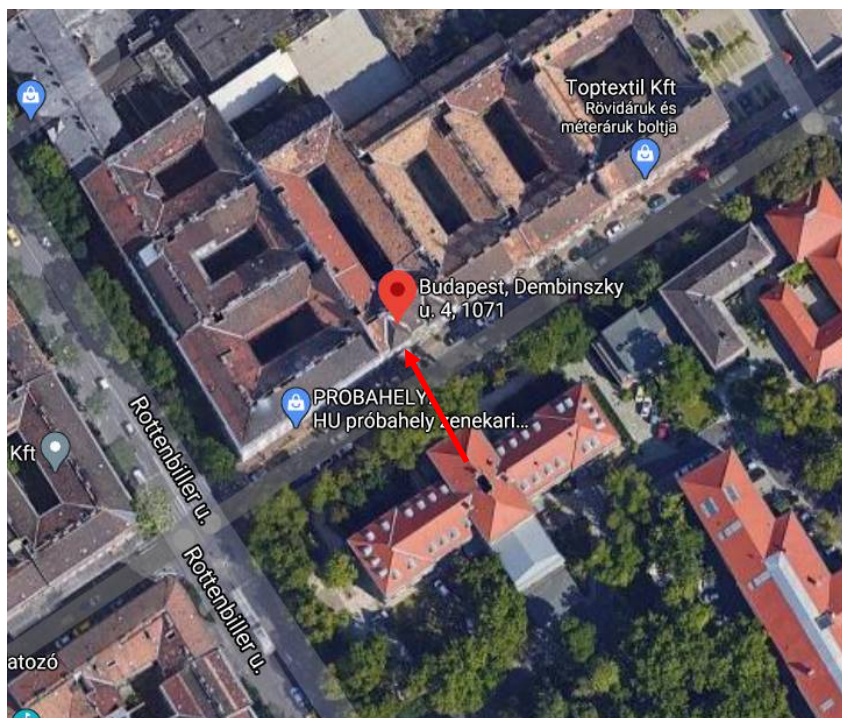
Budapest 2021.02.25.

Krisánszky Tímea  
Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

### Térképrészek







## FOTÓMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2021.02.16.



Utcakép - környezet



Dembinszky utcai homlokzat és utcai bejárat



Utcai bejárat



Utcai bejárat – belső nézet



Pincehelyiség



Pincehelyiség



Pincehelyiség



Pincehelyiség



Pincehelyiség

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 8000004/36680/2021  
2021.02.03

BUDAPEST VII.KER.  
Belterület 33409/0/A/1 helyrajzi szám

1071 BUDAPEST VII. KER. Dembinszky utca 4. pincszint. ajtó:1.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	117	0 0	331/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat:				

1.

Társasház  
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 180934/1993./08.16./  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § - 40006/1993./01.27./  
jogcím: eredeti felvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

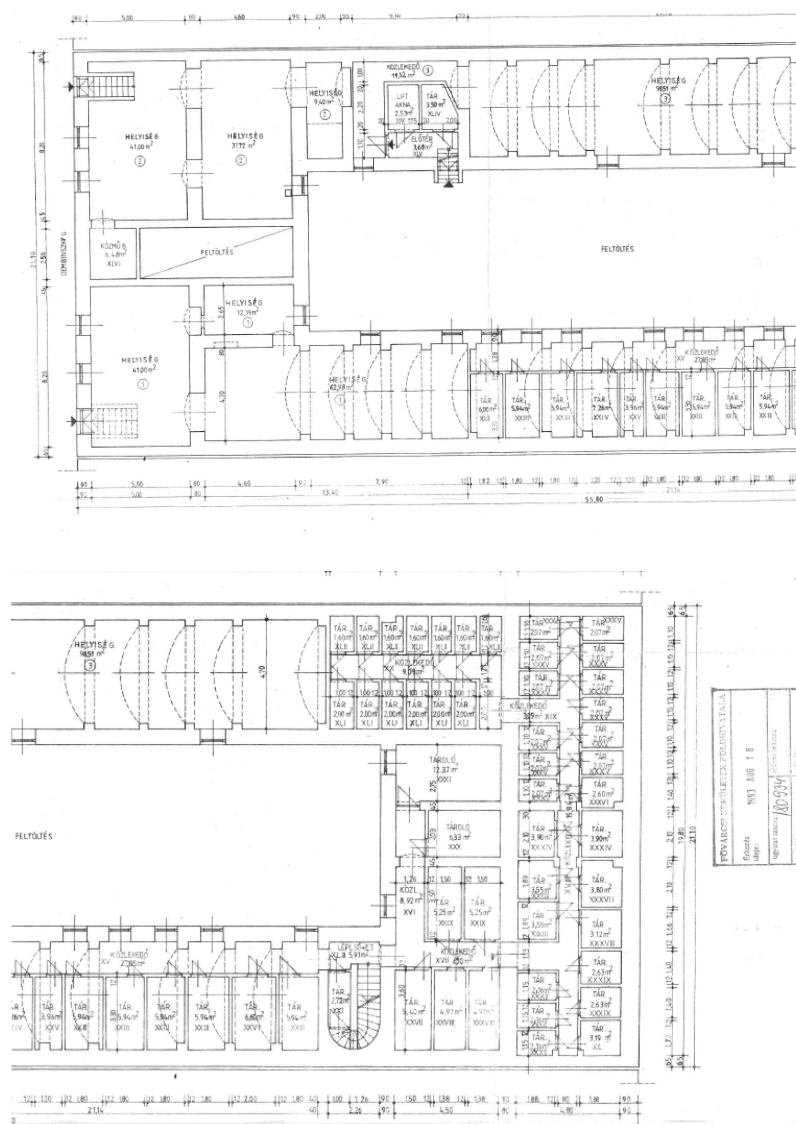
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



**ALAPRAJZ**

Az 1. számmal jelölt helyiségek a vizsgált ingatlan helyiségei



BP. VII. DEMBINSZKY U. 4.