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 21 pinceszint P-2. alatti 33321/0/A/2 hrsz-ú, raktár megnevezésű ingatlanról



Budapest, 2026. október 18.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY 3.

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA 5.

1. AZ ÉRTÉKELÉSIMÓDSZEREK 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 14.
   - 6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés 15.
   - 6.4. Hozam alapú értékelés 17.
   - 6.5. Végső forgalmi érték meghatározása 19.

MELLÉKLETEK
- térképrészletek
- fotók
- alaprajz
- tulajdoni lap
- Társasház Alapító Okirat kivonata

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. (székhely: 1071 Budapest, Damjanich utca 12., képviseletében eljár: Dr. Halmai Gyula vezérigazgató, cégjegyzékszám: 01-10-043258)

2. Megbízott

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

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1071 Budapest VII.ker. Dembinszky utca 21 pinceszint P-2.
Helyrajzi szám:	33321/0/A/2
Megnevezése tul.lapon:	raktár
természetben:	használaton kívüli pinceszinti helyiség
Területe (tul.lap):	116 m^2
Értékelt tul. hányad:	1/1

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása értékesítés céljából.

5. Az értékbecslés 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, valamint a Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.1.) számú ajánlásának.

6. Megbízó külön feltételei

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

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értékbecslés fordulónapja, érvényességi ideje

Jelen értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A keltezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

9. Az értékbecslés eredménye

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

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

a
1071 Budapest, Dembinszky utca 21 pinceszint P-2. alatti 33321/0/A/2 helyrajzi számú, raktár megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

5 400 000,- Ft, azaz Ötmillió-négyszázezer Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót nem tartalmaz!

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. áfa-törvény 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 áfa törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként áfa mentes körbe tartozik*. Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve áfa alanyiságot választott. Az ingatlanpiacon azonban az általános forgalmi adót csak akkor lehet érvényesíteni, ha a vevőnek módjában van visszaigényelni. Értékelő az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálta.

11. A szakvéleményt készítette:

Kis Antónia ingatlanvagyon értékelő és közvetítő
OKJ 54 3439 02 törzslap szám: 0111-113/2008
Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: 2557/2017

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

Budapest, 2026. október 18.

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 értékeléshez megkaptuk az ingatlan tulajdoni lapját, az alaprajzot és a társasház alapító okirat vonatkozó részletét, az alaprajzot 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 az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat a kapott dokumentumok (tulajdoni lap, társasházi alapító okirat, alaprajz, epites.hu) alapján elvégezte, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása nem képezte a megbízás tárgyát, erre vonatkozóan további vizsgálatokat nem végzett. Az ingatlan értékeléséhez 30 napon belüli tulajdoni lap áll rendelkezésre, mely alapján az ingatlan beazonosíthatónak és jogilag rendezettnek tekinthető.
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 beszereztek. 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, 2026. október 18.

Krisánszky Tímea
PROAC Kft. – FORSZ Kft.

1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Hazánkban csak az ingatlanértékelések szűk körére, a hitelbiztosítéki érték meghatározására van rendeleti szabályozás. Egyéb ingatlanértékelési célok esetén a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) Európai Értékelési Szabvány ajánlásai vehetők figyelembe.
Jelen szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a TEGoVA irányelveiben (jelenleg EVS) előírt módszertani elveknek és követelményeknek, ill. a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak is.

A Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.1.) számú ajánlása kötelező erővel nem rendelkező szabályozó eszköz, mely a nemzetközi előírásokkal összhangban kifejezi a hazai jogszabályok által támasztott követelményeket, az MNB jogalkalmazási gyakorlata alapján alkalmazni javasolt elveket, illetve módszereket, a piaci szabványokat és szokványokat. Az MNB ezen ajánlásának 2. sz. melléklete részletesen ismerteti az ingatlan piaci értékének meghatározására javasolt (piaci összehasonlításon, hozamszámításon és költségen alapuló) módszereket. Az ajánlás magyar nyelven hozzáférhető és hivatkozható szakmai szabálygyűjteményként érvényesül az ingatlan-értékbecslői gyakorlatban, így jelen szakvélemény készítése során is útmutatóul szolgált.

Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

Az EVS a „piaci értékre" a következő definíciót használja:
„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el."

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A módszer akkor alkalmazható, ha kellő számú adatból álló alaphalmazunk van, amelynek földrajzi elhelyezkedése és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során az ingatlanpiacon a közelmúltban eladott, vagy kínált ingatlanokat kell elemezni és összehasonlítani az értékelés tárgyát képező ingatlannal.
Az értékelt ingatlan forgalmi értékét tehát a közel azonos tulajdonságokkal rendelkező - kiválasztott - ingatlanok áraiból képzett korrigált fajlagos árakból képezzük, azok átlagolásával. Az összehasonlítás során a korrekciók alapja és mértéke a jogszabályban részletezett értékelemek szerint kerül kiválasztásra, mint pl. a vizsgált ingatlan fekvése, infrastruktúrája, beilleszkedése, egyedisége, közműkapcsolatai, közlekedési és üzleti adottságai stb.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:
1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

4. A tőkésítési kamatláb, illetve diszkontráta meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségből való értéklevezetés.
A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási, vagy pótlási költségéből levonja a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadja a földterület - annak üres állapotát feltételezve - forgalmi értékelésen alapuló értékét.

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

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

Az értékelési módszer kiválasztása

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

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

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

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

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

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

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

Alkalmazott módszerek, sajátosságok

Az ingatlan adottságainak megfelelően, jelen esetben a piaci- és hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Végső értéknek a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2026.10.15.

Jelen volt: Forsz Kft. részéről - Kis Antónia ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (E-hiteles-teljes másolat: 2026.10.06)

Az ingatlant bejártuk, felmértük, a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2026.10.06. (E-hiteles-teljes másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1078 Budapest, VII. ker. Murányi utca 61 alagsor A-1.		
(természetben:)	1078 Budapest, Murányi utca 61 alagsor A-1.		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33321/0/A/2		
Megnevezése:	raktár		
Területe:	116 m²	eszmei hányad:	916/10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	I/1.Társasház–az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek		
Terhelések:	nincs		

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 33321/0/A/2 hrsz-ú, 116 m^2-es raktár megnevezésű ingatlan pinceszinti elhelyezkedésű, egy udvari bejárata van, közműmérők nincsenek.

Az értékelésben a tulajdoni lap szerinti alapterülettel számoltunk.

Társasház Alapító Okirat vonatkozó részlete rendelkezésünkre áll, feltételezzük, hogy nem tartalmaz az értékelt ingatlanra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

2. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 2. számmal jelölt P-2. sz. alatti (raktár) öt raktárból álló 116,40 m² kerekítve 116 m² alapterületû helyiségek, valamint a közös tulajdonból 916/10.0000 hányad.

Feltételezzük, hogy a TAO alapján a külön tulajdonban álló üzlethelyiségre a tulajdonostársak elővásárlási, előbérleti joggal nem rendelkeznek.

A nyilvántartott 116 m2 terület, csak részben hasznosítható tárolás céljára, a hasznosítható terület 35 m2, mely a teljes alapterület 30%-át jelenti, a fennmaradó 81 m2 (70%) a belmagasság, vezetékek és alátámasztások miatt nem hasznosítható terület ezért csökkentő tényezőt alkalmaztunk.

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 km2), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve - 48 825 fő (2025.jan.1.) – 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 elöregedő 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 a Külső Erzsébetváros Ligetváros nevű részen, a Dembinszky utca 21. szám alatt lévő társasházban található, a Nefelejcs és Hernád utcák közötti szakaszon helyezkedik el, zártsorúan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan forgalmas, egyirányú közlekedésű, szilárd burkolatú úton könnyen megközelíthető személygépjárművekkel, valamint tömegközlekedéssel. A Dózsa György út 400 m távolságra, míg a Hősök terétől megközelítőleg 1,3 km távolságra fekszik, a Keleti pályaudvartól 800 m-re.

Az ingatlan környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak, találhatók, jellemzően a földszinten üzletekkel/irodákkal, a felsőbb szinteken irodákkal/lakásokkal.

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 téglalap alakú, sík felületű köztes telken helyezkedik el. A telken egy utcafrontokon álló, zártsorú beépítésű, „U" alaprajzú épület áll, belső udvarral.
A kétszárnyú kapu csak gyalogos bejutást biztosít. A belső udvar burkolt felületű, ill. két díszfával beültetett. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház utcafronton álló, zártsorú beépítésű, eklektikus lakóház, 1897-ben épült, Moravetz József tervezte és építette. Hagyományos építésű, magastetős, p+fszt+3 emelet szintekre tagolódik, 1 lépcsőházas, lift nincs. A két felső emelet téglaberakásos, az ablakok felett/körül díszítéssel. A földszintjén félköríves kapu- és üzletnyílások láthatók, eredeti kapuval. Az „U" alaprajzú épület oldalszárnyai mindkét oldalon egy-egy alápincézett, földszintes szárnnyal folytatódnak. A pinceszinten tárolók, a földszint utcafrontján 3 üzlethelyiség, az udvar felől lakások, a felsőbb szinteken lakások kaptak helyet.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	vélhetően vegyes szerkezetű sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, cserépfedés
Lépcső:	íves kialakítású műkő lépcsők, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	kőporos vakolat, ill. téglaburkolat
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, általában biztonsági ráccsal védettek
Padlóburkolat	a belső udvar burkolt felületű, ill. két díszfával beültetett
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	lift nincs

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 33321/0/A/2 hrsz-ú, 116 m^2-es raktár megnevezésű ingatlan udvari elhelyezkedésű, a jobboldali épületszárnyban található.
Alaprajzát a helyszínen ellenőriztük, a kapott rajztól méretben lényeges eltérést nem tapasztaltunk.

Az értékelt helyiség a jobboldali földszintes épületszárny alatt van. A pinceszint bejárata az épületszárny középső részén van, a lépcsősortól jobbra, az utca felé található az értékelt, közmű nélküli helyiség. A lejáró közös a másik irányban lévő lakók által használt közös tulajdonú tárolókkal.

A raktár „L" alaprajzú, az egytraktusos oldalszárny első helyisége a földszintes épületszárny alatt van, poroszsüveg födém fedi, ez a 34,53 m2-es helyiség kb.2,0 m belmagasságú, tárolásra alkalmas helyiség.

A következő rész már a főépület alatt van, egy alacsony nyíláson lehet ide bejutni. Ez a 46,27 m2-es helyiség téglaboltozatú, 1,90 m-nél alacsonyabb belmagasságú, ahol a ház vezetékei is húzódnak. A két utolsó helyiség már az utcai szárny alatt van, ez szintén poroszsüveg födémes, tele van a födém megerősítését szolgáló vasgerendákat alátámasztó oszlopokkal, illetve két, általunk ismeretlen okból készült feltárással.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a nyilvántartott 116 m2 terület, csak részben hasznosítható tárolás céljára, a hasznosítható terület 35 m2, mely a teljes alapterület 30%-át jelenti, a fennmaradó 81 m2 (70%) a belmagasság, vezetékek és alátámasztások miatt nem hasznosítható terület.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	Bejárati ajtó: kétszárnyú, faszerkezetű avult állapotú udvarra néző ablakok fémszerkezetek
Falak:	km tégla
Födém:	acélgerendás/téglabetétes poroszsüveg födém, ill. tégla boltozat
Belső falfelületek	vakolatlan tégla
Padlóburkolat	beton; ill. földes
Közműellátottság	a helyiségben húzódnak a ház vezetékei, de leágazás nem látható
Közmű-mérők	nincs
Fűtés:	nincs
Vízellátás	nincs,
Áram-ellátás	nincs
Egyéb gépészet	nincs

Fizikai állapot:

Az épület 1897-ben épült, homlokzata átlagos állapotú, de építése óta az épületen nagyobb felújítás nem történt.

A helyiség szerkezetileg masszív, ugyanakkor több éve használaton kívül áll. Lelakott állapotú, a falakon felszívódó nedvesedés látható.

A 116 m2-es helyiségből csak 35 m2 alkalmas raktározásra, azaz a teljes alapterület 30%-a. A többi terület minimálisan használható raktározásra az alacsony belmagasság miatt és az alacsony nyíláson való megközelítés miatt, ezért a redukált területet vettük alapul.

A pincei tárolási funkciót alapul véve, a helyiség átlagos állapotúnak tekinthető; az épület általános fizikai állapotát is figyelembe véve a fizikai állapot 70%-osnak tekintjük.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	nettó alapter.	korr.	redukált alapter.
		m2	%	m2
pinceszint (alaprajz szerint)	raktár	34,53	100%	34,53
	hasznosítható terület:			**34,53**
	raktár	46,27	25%	11,57
	raktár	1,48	25%	0,37
	raktár	25,50	25%	6,38
	raktár	8,62	25%	2,16
	nem hasznosítható terület:	**81,87**		**20,47**
	összesen:	**116,40**	**47%**	**55,00**
			TAO szerinti alapterület összesen:	116
			biztosított adatszolgáltatás szerinti alapterület:	116
			tulajdoni lapon szereplő alapterület:	**116**
			az értékelésnél figyelembe vett redukált terület:	**55**

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

A jelenlegi piaci helyzetet az MNB 2026. októberi Kereskedelmiingatlan-piaci jelentésének felhasználásával mutatjuk be:

A kereskedelmi ingatlanok piaca kiemelt fontosságú, a gazdaság minden területét áthatja és az emberek mindennapi életében is szerepet játszik. A Magyar Nemzeti Bank ennek tükrében félévente megjelenő kiadványában elemzi az e piacra jellemző folyamatokat.
A kereskedelmi ingatlanokkal kapcsolatos elemzések szempontjából meghatározó az alábbi kettősség:
I. A kereskedelmi ingatlan egyrészt egy reáleszköz, amit a gazdaság szereplői termelési tényezőként felhasználnak tevékenységükhöz, és ezáltal értékükre kihat a rájuk irányuló kereslet és kínálat viszonya.
II. Másrészt a kereskedelmi ingatlan befektetési eszköz szerepet is betölt: a befektetők azért vesznek ilyen eszközöket, hogy az ingatlan hasznosításából származó pénzáramon és/vagy az értéknövekedésen keresztül a számukra elérhető kockázatmentes hozamon felül – többletkockázat vállalása mellett – hozamprémiumot realizáljanak.
2026. első félévben a lassan élénkülő konjunktúra nem támogatta érdemben a kereskedelmiingatlan-piacot. Egyes piaci szegmensekben ugyanakkor kedvező folyamatok láthatók: a turizmus bővülésével a szállodaszektor teljesítménymutatói javultak, emellett a kiskereskedelmi forgalom bővülése is folytatódott a fogyasztói bizalmi index többéves csúcsra emelkedésével.
2026. első félévben összességében javult a kereskedelmiingatlan-piac ciklikus helyzetének megítélése, de az elmúlt negyedévek felmérési adatai alapján a piaci szakemberek helyzetértékelése továbbra is bizonytalanságot tükröz.

A Magyar Nemzeti Bank Kereskedelmiingatlan-piaci jelentése és a Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF/BRF) alapján Budapest kereskedelmi ingatlanpiacát 2026-ban a magas üresedési ráta, az óvatos fejlesztési kedv és a kiváró üzemmód jellemzi

<u>Irodapiac és kihasználatlanság</u>
- Üresedési ráta: A budapesti irodapiac átlagos kihasználatlansági rátája 12,2% – 12,5% körül alakul.
- Új fejlesztések: Az új spekulatív irodaházak átadása gyakorlatilag lelassult vagy áll, a cégek többsége nem bérel új területeket, hanem inkább meghosszabbítja a meglévő szerződéseit.
- Minőségi megosztottság: A modern, zöld és energiahatékony (ESG-kompatibilis) "A" kategóriás ingatlanok iránt stabilabb az érdeklődés, míg a régebbi épületek esetében egyre gyakrabban merül fel a felújítás vagy funkcióváltás (pl. lakóingatlanná alakítás) kényszere.

<u>Befektetési piac és tranzakciók</u>
- Befektetési forgalom: 2026 első félévében a hazai kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma 560 millió eurót ért el, ami jelentős, 50%-os növekedést mutat az előző év azonos időszakához képest, amit főként a nagymértékű (50 millió euró feletti) tranzakciók hajtottak.
- Hozamok: A befektetői hozamfelárak szűkülnek, a kockázatok pedig továbbra is érezhetők a lassan élénkülő makrogazdasági környezet miatt.

<u>Kiskereskedelem és egyéb szegmensek</u>
- Belvárosi üzletek/Retail: A hagyományos belvárosi üzlethelyiségek piacán a kereslet szelektív; a prémium turisztikai övezetekben és főutcákon stabilabb a bérleti piac, de a magasabb üzemeltetési költségek és az inflációs nyomás óvatosságra intik a bérlőket.
- Logisztika: Az ipari-logisztikai szektorban a kihasználatlanság (12,8% körüli) a hosszú távú átlag felett alakul a kínálat bővülése miatt.

Itt kívánjuk megjegyezni, hogy jelentős eltérés van azonban a nagy-beruházások, a meglévő nagyobb üzlet- ill. irodaházak és az értékelt ingatlanhoz hasonló, kis alapterületű ma már korszerűtlen üzleti ingatlanok piaci helyzete között. Utóbbiak fajlagos árai jelentősen

elmaradnak a korszerű üzleti ingatlanokétól. Ugyanakkor a lakáspiachoz sem lehet hasonlítani, ahol a 3%-os kamatkedvezmény pörgette meg a piacot.
Az üzleti (kereskedelmi) és lakóingatlanok piaca jelentősen eltérő dinamikát mutat 2024-óta. Míg a lakáspiacot a gyorsuló áremelkedés és az élénkülő lakossági kereslet jellemzi, az üzleti ingatlanok piacán óvatosabb növekedés és a hatékonyság keresése dominál.
Az MNB Lakáspiaci Jelentése szerint a lakóingatlanok ára gyorsabban nő, mint a bérleti díjak vagy a jövedelmek, ami túlértékeltséghez vezetett.
A kereskedelmi ingatlanoknál a fókuszt a felújítások és bővítések jelentik. A bérlői igények a modern, energiahatékony terek felé tolódtak el, miközben az irodapiacon továbbra is magas (14-15%) az üresedési ráta.

A társasházak földszintje alatt vagy részben a terepszint alatt elhelyezkedő pince- és szuterénhelyiségek piaca sajátos ingatlanpiaci szegmens. Ezeket nem érdemes automatikusan a hagyományos üzlethelyiségekhez, lakásokhoz vagy raktárakhoz hasonlítani: az értéküket elsősorban a jogi besorolás, a szárazság, a belmagasság, a bejárat, a közművek és a tényleges hasznosíthatóság határozza meg.
Pinceszinti üzletek léteznek és aktívan jelen vannak a VII. kerület ingatlanpiacán mind bérlés, mind eladás szempontjából.
A legfontosabb kérdés az, hogy az adott ingatlan egyszerű tároló, üzleti célra használható pince, utcáról nyíló szuterén vagy jogszerűen lakhatásra is alkalmas helyiség-e. Ezek között jelentős értékkülönbség lehet még ugyanazon társasházon belül is.
Első sorban az elhelyezkedés számít, a központi, jól megközelíthető részek jobb árazást és gyorsabb piaci mozgást mutatnak, de ha utcai bejárat vagy félig utcai kirakat van, az mindig magasabb bérleti díjat és nagyobb keresletet jelent.
A bérleti díjak rugalmasak: az alacsonyabb láthatóság miatt gyakran tárgyalhatóbbak, de előnyös hosszabb futamidőn gondolkodni. Kulcsfontosságú az állapot és felújítottság, pinceszinti helyiségek esetén a nedvesség elleni szigetelés, világítás, belmagasság és közművek fejlesztése gyakran növeli a bérbe adhatóságot és díjat.
Ugyancsak befolyásoló tényező, hogy milyen tevékenység végzésére alkalmas (szolgáltató egység, raktár, üzlet).

Az utóbbi időszak hirdetési adatai alapján az alábbiak tájékoztató, értékelési sávok VII. kerületi piac összehasonlításához, nem hivatalos tranzakciós statisztikák:

Helyiségtípus	Előzetes ársáv
Hagyományos, belső udvari pince, tárolófunkció	100–220 ezer Ft/m²
Felújítandó, használható pince vagy szuterén	180–320 ezer Ft/m²
Száraz, világos, utcáról megközelíthető szuterén	280–500 ezer Ft/m²
Felújított, üzleti célra kialakított helyiség	400–700 ezer Ft/m²
Kiemelkedő adottságú, igazoltan jól hasznosítható ingatlan	700 ezer Ft/m² felett is lehet

A sávok átfednek: egy jó helyen fekvő, de jogilag korlátozott pince kevesebbet érhet egy rosszabb környéken található, önálló bejáratú és üzleti célra jogszerűen használható helyiségnél. A nagy alapterület önmagában sem garantál magasabb négyzetméterárat.

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

A raktár megnevezésű ingatlan természetben üres, pinceszinten elhelyezkedő helyiség az 5.4. pontban ismertettek alapján, alternatív hasznosíthatósága: tároló, raktár.

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, fejleszthetőség, környezeti ártalmak stb.

A 33321/0/A/2 hrsz-ú, raktár megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 116 m^2 alapterület helyett a redukált terület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével, 3 adatot vontunk be az összehasonlításba.

Az ingatlan adottságai miatt a számítások az átlagnál magasabb össz-korrekciót eredményeztek, ezért a PM rendeletnek megfelelően, ismételten kiemeljük az 5.4. pontban ismertetett adottságokat / értékcsökkentő tényezőket.

Az épület 1897-ben épült, homlokzata átlagos állapotú, de építése óta az épületen nagyobb felújítás nem történt.

A helyiség szerkezetileg masszív, ugyanakkor több éve használaton kívül áll. Lelakott állapotú, a falakon felszívódó nedvesedés látható.

A 116 m2-es helyiségből csak 35 m2 alkalmas raktározásra, azaz a teljes alapterület 30%-a.

A pincei tárolási funkciót alapul véve, a helyiség átlagos állapotúnak tekinthető; az épület általános fizikai állapotát is figyelembe véve a fizikai állapot 70%-osnak tekintjük.

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2.	Összehas.3.
Cím	**1071 Budapest Dembinszky utca 21 pinceszint P-2**	**VII. ker.** Külső-Erzsébetváros	**VI. ker.** Külső-Erzsébetváros	**VII. ker.** Középső-Erzsébetváros
		Murányi u	Damjanich utca	Thököly út
HRSZ	**33321/0/A/2**			
Kiinduló alapadatok				
Adat típusa (tény/kínálat)		tény	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	**55**	157	65	128
Adásvétel / hird.ár (Ft)		13 228 346	9 448 819	20 472 441
Infó forrás		adás-vétel	ingatlan.com/ 35389584	ingatlan.com/ 35627357
Fajlagos ingatlanár (Ft/m^2)	129 855	84 257	145 366	159 941
Az ingatlan megnevezése	raktár	raktár	raktár	raktár
Építés/Felújítás éve	1897	~1900	~1900	~1900
Állapot	közepes	felújítandó állapotú	felújítandó állapotú	közepes
Szint	pinceszint	pinceszint	pinceszint	pinceszint
Leirás	udvari, üres, hasz-nálaton kívül van, a 116 m2-nek csak a 47%-a hasznosítható	udvari bejárat; ablakos; üres helyiség	udvari bejárat; ablaka nincs, bm. 2 m, villany van,	udvari bejárat; több helyiség, száraz, ablaka nincs, villany és víz van,
Fűtési mód /extrák	nincs	nincs	nincs	nincs
Utcai / udvari	udvari	udvari	udvari	udvari
Ablakok/felülvilágító	részben ablakos	ablakos	nem ablakos	nem ablakos
Közművek	nincs	nincs	villany,	villany, víz
adásvétel/kínálat időpontja		2024.IV.név	2026.10.hó	2026.10.hó
Infláció/kínálati korrekció		15%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m^2)	123 891	96 896	130 830	143 947
Értékmódosító tényezők				
Ép. elhelyezkedése		hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%
Építési kor	1897	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	közepes	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%
Felép. alapter.	55	nagyobb -20%	hasonló 0%	nagyobb -20%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	pinceszint	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Utcai / udvari	udvari	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Ablakok/felülvilágító	részben ablakos	jobb -5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
Közművek	nincs	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%
Egyéb	alacsony belmagas-ság, ház közös veze-tékei miatt	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-25%	0%	-35%
Korrigált egységár (Ft/m^2)	**99 022**	72 672	130 830	93 565

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:	**99 022**	**Ft/m^2**
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:	**55**	**m^2**
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK	5 446 210	Ft
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:	**5 400 000**	**Ft**

6.4. A hozam alapú értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerült kiadások különbségéből (tiszta jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó jövőbeni tiszta jövedelmek jelenértéke.
A bérleti díjakból elérhető éves bevétel és a valószínűsíthető költségek különbsége az éves tiszta működési bevétel. A tiszta bevétel direkt tőkésítése révén számítható az ingatlan tőkeértéke, ami e két tényező hányadosa. A megtérülési ráta az ingatlan típusától, hasznosításának módjától, elhelyezkedésétől függ, és arányos az adott ingatlantípus befektetési kockázatával.
A helyiség üres ezért az ingatlan hozamértékét kínálati adatok alapján, a direkt tőkésítés módszerével határozzuk meg.

FAJLAGOS BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS

Összehasonlító szempont	Értékelendő	Összehas.1.	Összehas.2.	Összehas.3.
Cím	1071 Budapest Dembinszky utca 21 pinceszint P-2	VII. ker., Budapest Külső-Erzsébetváros Damjanich u.	VIII. ker., Budapest Külső-Erzsébetváros II.János Pál pápa tér	VII. ker., Budapest Belső-Erzsébetváros István u. közelében
Kiinduló alapadatok				
Felép. red. ater. (m2)	**55**	65	90	96
Bérleti nettó díj (Ft/hó)		100 000	220 000	280 000
Infó forrás		ingatlan.com 35389589	ingatlan.com 35231486	ingatlan.com 35564969
Fajlagos ár (Ft/m^2/hó)		1 538	2 444	2 917
Az ingatlan jellege	raktár	raktár	üzlethelyiség	raktár
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése		szuterén, udvari bejártú, ablaka nincs, több helyiség; villany van	szuterén, utcai bejártú, köz.állap., fűtés: elektr.kazán, HMV:villanybojler; vizesblokk van; utcára néző ablakok;	alagsori helyiség, utcai bejártú, ablakos, vizesblokk van,
Közművek	nincs	nincs	villany, víz, csat.	villany, víz, csat.
Kínálati ár / időpontja		2026.10.hó	2026.10.hó	2026.10.hó
Kínálat miatti korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft./m^2/hó)		1 462	2 322	2 771
Értékmódosító tényezők				
Felép. alapter.	55	hasonló 0%	nagyobb 10%	nagyobb 15%
Épületen belüli elhelyezkedés utcai/ udvari		hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%
Épületen belüli elhelyezkedés szint	pinceszint	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Fizikai állapot	közepes OH vizesblokk	hasonló 0%	jobb -20%	jobb -20%
Közműellátottság	nincs	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%
Funkció raktár/üzlet	raktár	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód / melegvíz/ klíma	nincs	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%
Ablakok/felülvilágító/nincs ablak	van ablak	kisebb -10%	hasonló 0%	hasonló 0%
Hasznosíthatóság	raktározásra csak részben hasznosítható	jobb -15%	jobb -15%	jobb -15%
korrekciók összesen:		-30%	-45%	-35%
Korrigált egységár (Ft/m^2/hó)	**1 367**	1 023	1 277	1 801
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:			**1 367 Ft/m^2/hó**	

Direkt tőkésítés

Ingatlan címe	**1071 Budapest Dembinszky utca 21 pinceszint P-2**
Funkció tulajdoni lap szerint **Jelenlegi használat** **Fizikai állapot**	raktár használaton kívüli pincehelyiség közepes
Hasznos alapterület (m^2)	**55**
Bérbeadható terület (m^2)	55
Redukált terület (m^2)	55
Bérbeadható terület (m^2)	**55**
Bérleti díj (Ft/m^2/hó)	1 367
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	90
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	811 998
Realizálható bérleti bevétel (Ft/év)	**811 998**
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	1,5
Menedzsment díj (Ft/év)	12 180
Felújítási költségalap (%) *	2,5
Felújítási költségalap (Ft/év)	330 000
Építményadó (Ft/m^2/év)	1 951
Építményadó (Ft/év)	107 305
Összes kiadás (Ft/év)	449 485
Összes kiadás (Ft/év)	**449 485**
Tiszta jövedelem (Ft/év)	362 513
Tiszta jövedelem (Ft/év)	**362 513**
Tőkésítési ráta (%)	9,0
Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)	4 027 923
Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve	**4 000 000**

Kiegészítő adatok	
Pótlási költség (Ft)	*13 200 000*
***A kihasználatlansággal és behajtási veszteséggel csökkentett éves árbevétel %-ban*	
** A felépítmény pótlási költsége %-ában*	

6.5. Végső piaci érték megállapítása

Az ingatlan forgalmi értékét kétféle módon, piaci összehasonlító adatok alapján és hozam alapon is megbecsültük.

Érték megállapítás módja	Megállapított nettó érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	5 400 000	100%	5 400 000 Ft
Hozamalapú módszer	4 000 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			**5 400 000 Ft**

Következtetések:

A kapott értékek a módszerek eltéréséből adódóan nagymértékben különböznek, ez azzal magyarázható, hogy a hasonló jellegű erősen felújítandó ingatlanok nehezen adhatók bérbe.

A kereskedelmi ingatlanok piacán a bérleti díjak növekedése elmaradt az eladási árak (tőkeértékek) növekedésétől, ami a piaci hozamok átrendeződését és a bérbeadói engedmények növekedését eredményezte. Míg a lakóingatlan-piacon a bérleti díjak és az árak szorosabban együtt mozogtak, a kereskedelmi szektorban (iroda, ipari-logisztikai, kiskereskedelem) a strukturális változások és a megnövekedett kihasználatlanság miatt a bérleti díjak rugalmatlanabbul követték az eszközértékek változását.

A piaci összehasonlítás elsődleges módszere az ingatlanok értékelésének. Ez a módszer tükrözi legpontosabban a piaci tényezőket. A módszer eredménye az ingatlan tulajdonjoga iránti kereslet és kínálat egymásra hatását tükrözi erőteljesen. Kellő számú összehasonlító adat birtokában ez reális értéket eredményez. Jelen esetben ezt fogadjuk el végső értéknek. A hozam alapú számítást ellenőrző módszerként alkalmaztuk.

Budapest, 2026. október 18.

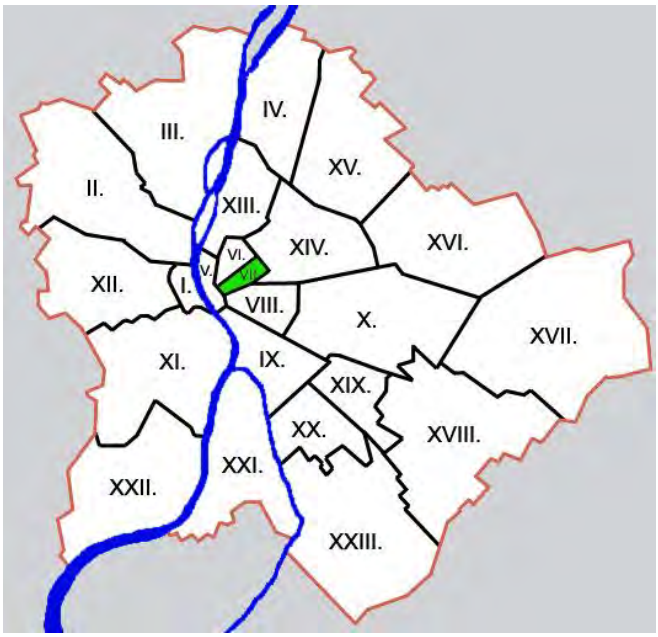
Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

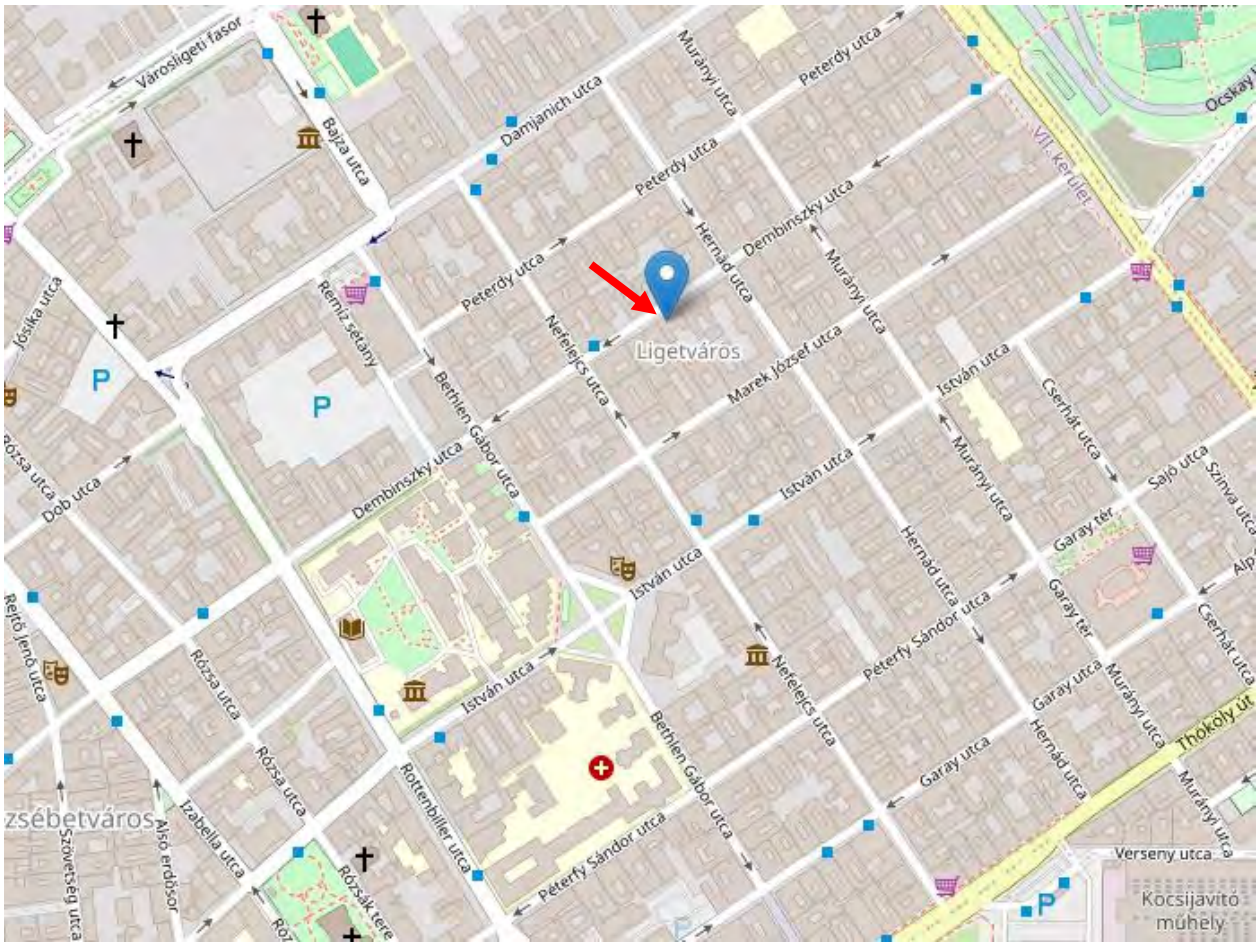
F O R S Z
Vagyonértékelő, Auditáló és
Tanácsadó Kft.

MELLÉKLETEK

térképrészletek
fotók
alaprajzok
tulajdoni lap
Társasház Alapító Okirat kivonata

Térképrészletek






Kerületi Állatorvos
Hernád u.
Dembinszky u.
Hernád u.
Nefelejcs u.
Dembinszky u.
Exo-Pet
Onyx Luxury
Hotel Budapest
Nefelejcs u.
Marek József u.
Google Maps

FOTÓMELLÉKLET

(szemle időpontja: 2026.10.15.)





utcakép - környezet

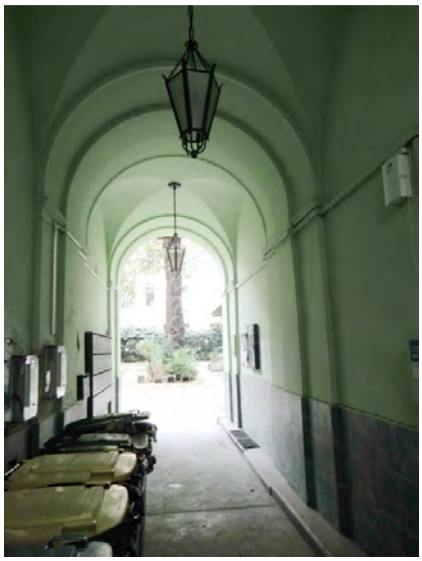




utcakép - főhomlokzat



TH bejárata



kapualj



belső udvar a kaputól nézve



belső udvar az utcai traktus felé nézve





jobboldali traktus





pinceszintre vezető lépcső



bejárat az értékelt pincébe




a hasznosítható, első helyiség (34,53 m2)




a hasznosítható, első helyiség



bejárat a helyiség további részébe



alacsony belmagasságú, boltíves pince




alacsony belmagasságú, boltíves pince



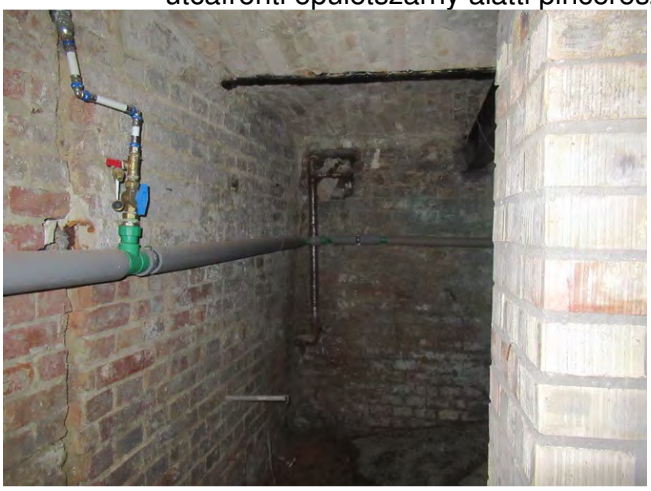




utcafronti épületszárny alatti pincerész (alátámasztott/megerősített födém)




utcafronti épületszárny alatti pincerész (alátámasztott/megerősített födém)




utcafronti épületszárny alatti pincerész (alátámasztott/megerősített födém)

Tulajdoni lap

Elektronikusan hitelesítve: 2026.10.06. 02:58:03
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
1149 Budapest, Bosnyák tér 5.

Tulajdonilap-másolat (teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20261006/103
2026.10.06

Oldal 1/1

Budapest VII ker.
Belterület, 33321/0/A/2 helyrajzi szám

1071 BUDAPEST VII KER., DEMBINSZKY UTCA 21. PINCESZINT P-2. AJTÓ
Budapest VII ker., Belterület, 33321/0/A/2

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **Nem ismert**
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
raktár	116	0	0	916/10000

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **Nem ismert**
	Önálló szöveges bejegyzés
	Társasház

II. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **182184/1995/10.03./**
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 40006/1993/01.27./ eredeti felvétel Név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Erzsébet körút 6

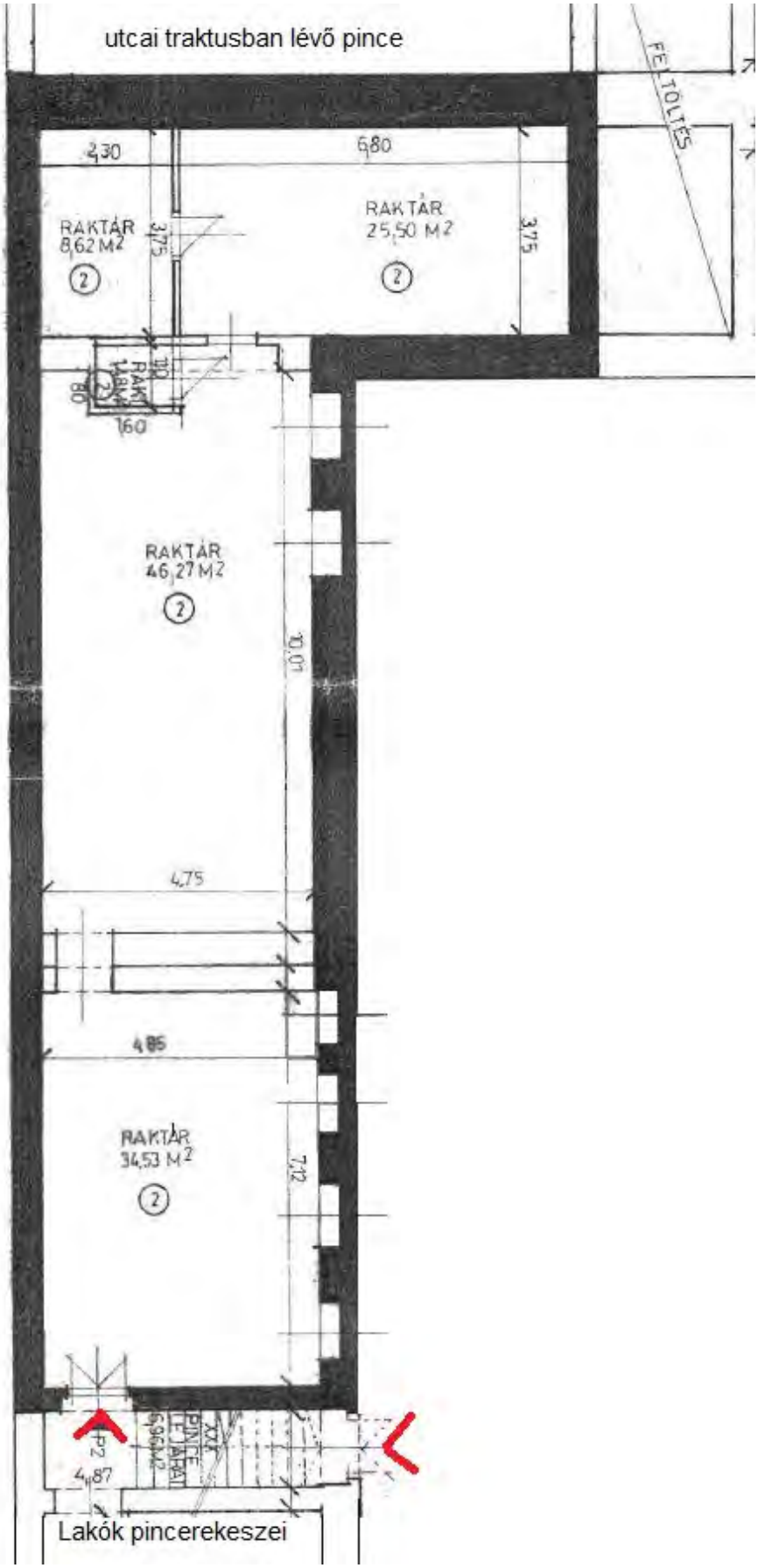
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Alaprajz - Alapító Okirat melléklete:



Társasház Alapító Okirat részlete:

Budapest, VII., Dembinszky u. 21. 1

T Á R S A S H Á Z

A L A P I T O O K I R A T

Az ingatlan fekvése: 1071 Budapest, Dembinszky u. 21.

Helyrajzi szám: 33321

Tulajdoni lapszám: 529

Alapító okirat EXTERN B.P. Bt.

Az egyes lakások megjelölése alatti törtszám a tulajdonosoknak a II. fejezetben felsorolt közös tulajdonban lévô telekbôl és épületrészekbôl stb. megilletô tulajdoni hányadát tünteti fel.

1. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 1. számmal jelölt P-1. sz. alatti (raktár) egy raktárból álló 25,15 m² kerekítve 25 m² alapterületû helyiség, valamint a közös tulajdonból 198/10.000 hányad.

2. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 2. számmal jelölt P-2. sz. alatti (raktár) öt raktárból álló 116,40 m² kerekítve 116 m² alapterületû helyiségek, valamint a közös tulajdonból 916/10.0000 hányad.

3. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 3. számmal jelölt U-1. sz. alatti (üzlet) üzletbôl, irodából, raktárból, mûhelybôl, elôtérbôl és WC-bôl álló 82,73 m² kerekítve 83 m² alapterületû helyiségek, valamint a közös tulajdonból 651/10.000 hányad.

4. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 4. számmal jelölt U-2. sz. alatti (iroda) kettô irodából, közlekedôbôl, pénztárból, elôtérbôl és WC-bôl álló 57,59 m² kerekítve 58 m² alapterületû helyiségek, valamint a közös tulajdonból 453/10.000 hányad.

5. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 5. számmal jelölt U-3. sz. alatti (mûhely) egy mûhelybôl és szélfogóból álló 65,32 m²kerekítve 65 m² alapterületû helyiségek, valamint a közös tulajdonból 514/10.000 hányad.

6. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 6. számmal jelölt G-1. sz. alatti garázsból álló 16,92 m² kerekítve 17 m² alapterületû helyiség, valamint a közös tulajdonból 133/10.000 hányad.

7. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 7. számmal jelölt Fszt. 1. sz. alatti egy szobából, konyhából és fürdôszoba+WC-bôl álló 23,43 m² kerekítve 23 m² alapterületû öröklakás, valamint a közös tulajdonból 184/10.000 hányad.

8. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 8. számmal jelölt Fszt. 2. sz. alatti egy szobából, konyhából és fürdôszoba+WC-bôl álló 29,57 m² kerekítve 30 m² alapterületû öröklakás, valamint a közös tulajdonból 233/10.000 hányad.