

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

Budapest VI. kerület Terézvárosi Önkormányzat tulajdonát képező

Budapest VI. Kmety György utca 18. alagsor 1.

Ingatlan nyilvántartás szerinti műhely helyiségről

HRSZ:28401/0/A/1



Készítette:

ING-PROF 94 Kft

Budapest, 2025. május hó

TARTALOMJEGYZÉK

I. MEGBÍZÁS TÁRGYA, KIKÖTÉSEK, VÁLLALÁSOK:	2
II Értébecslési bizonyítvány	3
III/1. Az ingatlan bemutatása	4
IV Ingatlan értébecslési módszerek ismertetése	6
IV/1 Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	6
IV/2 Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés	7
IV/3 Nettó pótlási költség számítás	7
V Ingatlan forgalmi értékének meghatározása	8
V/1 Piaci összehasonlító módszer	8
V/2 Hozam alapú módszer	9
VI Végső érték kialakítása	10
VII Mellékletek	10

I. MEGBÍZÁS TÁRGYA, KIKÖTÉSEK, VÁLLALÁSOK:

A Terézvárosi Önkormányzat megbízást adott társaságunknak a tárgyi ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározására. Az ingatlant a Tulajdonos árverés útján kívánja értékesíteni.

Megbízónk rendelkezésünkre bocsátotta a nem hiteles tulajdoni lap másolatot, az ingatlan részre vonatkozó alaprajzot, alapító okirat kivonatolt részét.

Szakértői tevékenységünk során nyújtott szolgáltatások és az ingatlan vagyonérték meghatározásánál a következő hazai és nemzetközi jogszabályi kereteket és iránymutatásokat vettük figyelembe:

- 26/2005 (VIII.11.) PM számú rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM számú rendelet
- TEGOVA-EVS Nemzetközi értékelési szabványkönyv 2016.
- 1997. évi LXXVIII. tv. Az épített környezet alakításáról és védelméről
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) módosítása. A 211/2012. (VII.30.) Korm. rendelettel végrehajtott módosítás az OTÉK építményekkel szemben támasztott követelményeire, az építmények létesítésére, az építményszerkezetek, vezetékrendszerek, berendezések kialakítására, az országos követelményektől eltérő megoldás engedélyezésére vonatkozó rendelkezéseit, valamint a fogalom meghatározásokat tartalmazó mellékletét.
- Bp. VI. Terézvárosi Önkormányzat 25/2011.(V.30.) számú rendelete.

A megbízást független vállalkozóként végeztük, a kialakított munkadíj, illetve semmiféle egyéb más érdek sem befolyásolta a feltüntetett becsértékeket.

Értékbecslésünk csak a jelen iratanyagban feltüntetett célra való felhasználásra érvényes. Harmadik fél általi felhasználásuk érvénytelen.

Az értékelt ingatlannal kapcsolatos jogi természetű ügyekben teher, harmadik fél felé anyagi természetű kötelezettség, általunk nem ismert, de érvényben lévő hatósági határozat, az épület építésigazgatási helyzete miatt felelősséget nem vállalunk.

Az értékelés feltételezi, hogy a Megbízó által biztosított alaprajz, tulajdoni lap, valamint a Megbízó által közölt adatok valódiak és a tulajdonosi igény rendezett, a tulajdonjog csere útján értékesíthető, továbbá az előző bérlővel-tulajdonossal sem állnak fenn olyan kötöttségek, melyek egyszerű megegyezés útján ne lennének tisztázhatók.

Általunk meghatározott piaci érték per, igény és tehermentes ingatlanra vonatkozik.

Az értékelési munkával kapcsolatos szóbeli és írásbeli információkat, valamint az átadott dokumentumokat és nyilvántartásokat bizalmasan kezeljük.

Legjobb tudásunk szerint minden adat, melyet az értékbecslésben közzétettünk, helytálló. Nem vizsgáltuk az adatszolgáltató által nyújtott adatok és információk valódiságát, feltételeztük annak hitelességét.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékbecslő diagnosztikai vizsgálat végzésére nem jogosult. Az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezéssel, illetve a megrendelő adatszolgáltatásai alapján készült. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslés során megállapított piaci érték egy bizonyos intervallumban érvényesek, mivel a meghatározott idő elteltével változhat a piaci kereslet, kínálat értéke, egyes érdekek erősödhetnek, mások csökkenhetnek, változások állhatnak be az adott ingatlan környezetében, amely akár pozitív, akár negatív módon befolyásolhatja az értéket. Továbbá az idő múlásával az ingatlan állagában is jelentős változások következhetnek be.

Az ingatlan értékhatározásának elvégzése során piaci értéket határoztunk meg, azaz az értékbecslési bizonyítványban olyan értékeket közöltünk, amely megítélésünk és becslésünk szerint a szóban forgó ingatlan mai fővárosi ingatlanpiacon biztonsággal elidegeníthető, cserélhető.

II ÉRTÉKBECSLÉSI BIZONYÍTVÁNY

VI. kerület Terézváros Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező

Budapest VI. Kmety György utca 18. alagsor 1. szám alatti, ingatlan nyilvántartás szerint műhely helyiségről
hrs: 28401/0/A/1

Társaságunk az Ing-Prof 94.Kft. a Budapest VI. Terézvárosi Önkormányzattól kapta a megbízást, és a jelen okirattal tanúsítja, hogy az értébecslést az ingatlanértékelés általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályainak megfelelően végezte el.

Helyszíni szemle időpontja 2025. május 8-án

Kijelentjük, hogy az ingatlan valós értékének befolyásolásához semmiféle érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy a munkadíj és a megállapítások között semmiféle függőség nem áll fenn.

Az idefűzött részletes leírás számításait összegezve megállapítjuk, hogy a megbízás tárgyát képező ingatlan szabadrendelkezésű jogállás figyelembevételével becsült forgalmi értéke:

56 100 000 Ft

azaz

ötvenhatmillió-egyszázezer forint

A meghatározott forgalmi érték per-, igény- és tehermentes ingatlanra vonatkozik.

A megállapított becsült érték vonatkozásában a mindenkori törvény által meghatározott mértékű áfát kell felszámítani, a felek áfa körbe tartozásuk alapján.

Az ingatlan-értébecslés érvényességi ideje 6 hónap.

Budapest, 2025. május 14.

ING-PROF 94 KFT.

1149 Bp., Róna u. 81.

Adószám: 11498173-1-11



Szabó Gáborné

ügyvezető igazgató

felsőszintű ingatlanvagyon értékelő

névjegyzékszám: 02905/2011

III AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

1/1 Az ingatlan ismertetése:

* címe:	Budapest VI. Kmety György utca 18. als. 1.
* hrsz-a:	28401/0/A
* albetét száma:	1
* albetét alapterülete:	203,00 m ²
* tulajdonos:	VI. kerületi Önkormányzat 1/1
* albetét közös tulajdoni hányad :	1111/10000
* értékelt ingatlanrészre a tul.lap III. rész:	Bejegyzést nem tartalmaz
* bérlő:	nincs

1/2 Az épület:

* építésének éve:	1900-as évek elejére tehető
* építésének módja:	hagyományos, téglá, haránt-, illetve hosszfőfalas
* beépítésének módja:	zárt sorú beépítés, közbenső telek
* szintjeinek száma:	pince, földszint, I-III emelet, padlástér
* társasházzá alakítás éve:	1993.
* felújításai:	tetőtér beépítés során vélhetően közművek cseréje, tető és homlokzat felújítás, új lift beépítése, lépcsőház festés
* műemléki védettsége:	nem ismert

1/3 Az ingatlan földterület:

* nagysága:	720,00 m ²
* beépített alapterülete:	581,00 m ²
* beépítettsége:	80,69 %
* közművesítettsége:	összközműves

2. Az ingatlan és környezetének bemutatása

2.1. Az ingatlan környezetének bemutatása:

Az ingatlan a Kmety György utcában a Székely Bertalan utca és a Bajza utca között található.

Az épület tömegközlekedési eszközökkel kiválóan megközelíthető: Elsősorban az Andrássy úton, valamint a Podmaniczky, illetve a Szondi utcában közlekedő tömegközlekedési eszközökkel.

Az ingatlan megközelítése személygépkocsival egy irányból a Bajza utca felől lehetséges. Gépjárművek leállítása a belváros nagy forgalmú belső kerületeihez hasonlóan, főleg hétköznap és munkaidőben igen problematikus.

A környék infrastrukturális ellátottsága kiváló, tekintettel, hogy a napi szükségleteket biztosító élelmiszer- és vegyes üzletek, szaküzletek gyalogosan 2-3 perc alatt elérhetők, a bevásárlóközpontok, egészségügyi-, kulturális- és közintézmények közlekedési eszközökkel 2-3 megállónyra megtalálhatók.

A gépjárműforgalom által okozott levegő- és zajszennyezettség szint meghaladja az átlagos szintet.



2.2. A vizsgált épület bemutatása

Az értékbécslés tárgyának helyet adó lakóépületet 1900-as évek elejére tehető, több mint 125 évvel ezelőtt emelték, szerkezeit átlagos minőségű anyagok felhasználásával, és közepes igényszinttel készítették a kor építészeti követelményeinek megfelelően, eredetileg is bérház céljára.

Az ingatlan zárt sorú, az épület keretes beépítésű. Az utca felőli rész kéttraktusos, az udvari szárnyak egytraktusosak.

Az épület sávalapozású. A függőleges teherhordó szerkezetek vegyes, kő-tégla falazatok.

Pince földem dongaboltozat. Az udvar alatti, illetve a közbenső földemek poroszszüveg boltozatúak, záróföldem fa szerkezet.

Tetőszerkezete nyeregterő.

Az utcai homlokzat díszes, vakolt, falazott kváderekkel, az ablakok körüli díszítéssel, osztópárkányokkal, valamint balusztrádokkal rendelkezik. Az udvari homlokzat vakolt, festett. Az épület felújításával kapcsolatban adatszolgáltatás nem áll rendelkezésünkre, de a helyszíni szemle alapján megállapítható, hogy jelentősebb felújítás az utóbbi években nem történt, az épület részleges felújítása szükséges.

2.3 A vizsgált ingatlan bemutatása

Az albetét az épület pincészinjtjén a kapualj jobb oldalán, az utca felőli részen található. Megközelítése az utcáról lehetséges.

A több helyiségből álló albetét évek óta üresen áll, szociális blokkal és fűtéssel rendelkezett. Az utcaszinthez képest a padlószintje 10 lépcsőfokkal lejjebb található. Az utca felőli helyiségek falazatát korábban szerelt burkolat borította. Jelenleg több helyen megbontásra került. A falazat a burkolat alatt penészes, vakolathiányos, vizes, salétromos. A többi helyiség vakolt, festett. Állapotuk azonos az utcai helyiségekével. A szociális blokkban csempeburkolat került beépítésre, több helyen a falburkolat hiányos. Padozata beton, kerámia. Korábban vélhetően központi fűtéssel rendelkezett, melyre a helyiségben található radiátor, valamint a padlófűtés elosztó vezetékeinek maradványa utal. A mennyezet alatt húzódik a lakóépület csatorna és gázvezetéke. Az albetétben lévő mérőórák leszerelésre kerültek. Természetes szellőzése és megvilágítása csak az utcai helyiségeknek van. Az udvar alatti területen a földem megerősítése megtörtént.

Összességében az albetét teljes felújítása szükséges.

IV INGATLAN ÉRTÉKBÉCSLÉSI MÓDSZEREK ISMERTETÉSE

Az értékelési módszerek két fő kategóriára oszthatók: a piaci érték alapú és a költségelvű értékelések.

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (hozamszámításra alapuló) értékelések közé sorolhatók. A legelterjedtebb a piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi értékbécslés, akkor alkalmazható, ha olyan ingatlant értékelünk, melynek van jellemző piaci forgalma, melyhez beszerezhetők más hasonló ingatlanok tényleges eladásának, illetve kínálati adatai. A hozadéki értékbécslés mérhető jövedelemmel rendelkező, befektetési célú ingatlan esetén használatos, míg a költségelvű értékbécslésre általában más lehetőség hiányában kerülhet sor, gyakran alkalmazzuk ellenőrző értékbécslésként.

Az értékbécs a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS 2016.) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékbécselés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS 2016. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

IV/1 ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKBÉCS

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékbécs elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árának, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

• Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

• Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

• Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

• A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmodosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmodosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmodosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

• Az értékelésben az értékmodosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmodosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmodosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

• Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmodosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

IV/2 JÖVEDELEM VAGY HOZAM ALAPÚ MEGKÖZELÍTÉS

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérletre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

IV/3 NETTÓPÓTLÁSI KÖLTSÉGSZÁMÍTÁS

A nettópótlási költség számítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak

lennének. Az újrakepítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratepítésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újrakepítési költség együttesen: újrakepítési költség. Az újrakepítési költségben minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni. Az épület újrakepítési költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilákat ki kell zárni. Az újrakepítési költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újrakepítési érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

4. Az újrakepítési költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

V INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

V/1 PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER

Általunk értékelte ingatlannál az értékelési gyakorlatnak megfelelően jelen értékelésben a piaci összehasonlító adatokon és a hozamalapú megközelítési módszert alkalmazzuk az alábbiak szerint:

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan értékének és bérleti díjának meghatározására alkalmazzuk.

Az összehasonlító adatokat az értékelési időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból merítettük (internet –pl. az ingatlan.com. és az origoingatlan.hu-, ingatlanügynökségek adatai, stb.), melyek kínálati adatok (eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől). Jelen vagyonértékelésben a tárgyi ingatlannál, mivel raktár (műhely) megnevezésű ingatlan ezért raktárhelyiség típusú ingatlanokhoz hasonlítottuk.

A felépítményes ingatlan forgalmi meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés				
Áll	Bp. VI. Knyet György utca 18. 1. albelet	Bp. VI. Hajós utca 14.	Bp. VI. Városliget fasor	Bp. VI. Podmaniczky utca
Adat jellege	Vásárlt ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2025.05.10	2025.05.10	2025.05.10
Adat forrása		www.ingatlan.com 34500123	www.ingatlan.com 34731888	www.ingatlan.com 33507180
Ingatlan típusa	raktár	raktár	raktár	raktár
Árbevétele / kínálati ár (Ft)		61 900 000 Ft	31 500 000 Ft	35 900 000 Ft
Kínálati márt komptált ár (Ft)	kínálati komptált mértéke: -10%	54 900 000 Ft	28 350 000 Ft	32 310 000 Ft
Építési helyiség alapterülete (m²)	203 m2	138 m2	65 m2	93 m2
Fajlagos ár (Ft/m²)		397 826 Ft	436 154 Ft	347 419 Ft
Száveges leírás	Utca bejáratú rendezkedő pincészetű ingatlan, felújított, összközműves, mérőórák beszerelve, természetesen szellőztetés és világítás	Pincészetű raktár, jó állapotú, udvari bejáratú, közmő elektromos áram	Közös közlekedőből megközelíthető, pincészetű, jó állapotú, vízes helyiséggel rendelkezik, természetesen szellőztetés van	Utcafronti nyitló, pincészetű, jó állapotú ingatlan, vízes helyiséggel rendelkezik, természetesen szellőztetés van
Értékbecslő tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Környezet belüli elhelyezkedés	központi	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
Korrekció mértéke		-15%	-10%	0%
Közelkedés	kiváló	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Redukált alapterület (m²)	203 m2	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-10%	-15%	-10%
Műszaki állapot	felújított	jó	jó	jó
Korrekció mértéke		-20%	-20%	-20%
Parkolási lehetőség	környezeti	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Használat, funkció	vegyes	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Elhelyezkedés, tájolás (utcai-sidvéri)	pince	pince	pince	pince
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Megközelítési	utca bejárat	udvari bejárat	Közös közlekedőből megközelíthető	utca bejárat
Korrekció mértéke		5%	10%	0%
Természetes szellőztetés	van	van	van	van
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Infrastruktúra (köz-mő-elátottság)	összközműves	villany	víz villany csatorna	víz villany csatorna
Korrekció mértéke		10%	3%	3%
Korrekció a vásárlt ingatlanhoz viszonyítva		-30%	-32%	-27%
Komptált fajlagos ár (Ft/m²)	276 226	278 478	296 585	253 616
Komptált ár (Ft)	56 073 948	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	56 100 000 Ft			

V/2 HOZAM ALAPÚ MÓDSZER

Azoknak az ingatlanoknak értékelésére, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek, vagy termelhetnek, széles körben használják a hozamszámításon alapuló megközelítést. Lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetnek le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV- Net Present Value).

A hasznosításból származó rendszeres bevételt, bérleti díjat az ingatlan saját adatainak, valamint piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg.

Az elhelyezkedésen, megközelíthetőségen, beépítési adottságokon túl figyelembe vettük a bérbevételhez kapcsolódó fogyasztói szokásokat is. Az elérhető tiszta bevételt a bérbe adható alapterületek és a fajlagos bérleti díj szorzataként határoztuk meg.

Az ingatlan hasznosítása során elérhető tiszta bevétel tőkésítésével határozható meg az ingatlan forgalmi értéke.

A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb – az ingatlan funkciója alapján – az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés	1.	2.	3.	
Ingatlan címe	Bp. VI. Kmetty György utca 18. 1 albetét	Bp. VI. Zichy Jend utca	Bp. VI. Király utca 40.	Bp. VI. Jókai utca 29.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2025.05.10	2025.05.10	2025.05.10
Adat forrása		www.ingatlan.com 33617191	www.ingatlan.com 33631241	www.ingatlan.com 33294489
Ingatlan típusa	raktár	üzlethelyiség	raktár	raktár
Realizált / kínálási bérleti díj (Ft/hó)		275 000 Ft	285 000 Ft	130 000 Ft
Korrigált bérleti díj	kinálási korrekció mértéke: -10%	247 500 Ft	256 500 Ft	117 000 Ft
Épület/helyiség alapterület (m ²)	203 m ²	91 m ²	100 m ²	60 m ²
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		2 720 Ft	2 565 Ft	1 950 Ft
Szöveges leírás	Utcai bejárattal rendelkező pincésinti ingatlan, felújított, összközműves, mérőórák leszerelve, természetes szellőzés és világítás	Utcai bejárattal, felújított állapotú, vízes helyiséggel rendelkező, természetes szellőzés van, pincésinti	Pincésinti, jó állapotú, garázsból és lépcsőházból megközelíthető, természetes szellőzés nincs	Pincésinti, jó állapotú, közlekedőből megközelíthető, természetes szellőzés nincs
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció		0%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	központi	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
Korrekció		-5%	0%	-5%
Közlekedés	kiváló	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Redukált alapterület (m ²)	203 m ²	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció		-10%	-10%	-15%
Műszaki állapot	felújítandó	felújított	jó	jó
Korrekció		-25%	-20%	-20%
Természetes szellőzés	van	hasonló	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció		0%	15%	15%
Parkolási lehetőség	köztérleten	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Használat, funkció	vegyes	kedvezőbb	hasonló	hasonló
Korrekció		-5%	0%	0%
Elhelyezkedés, tájolás	pince	pince	pince	pince
Korrekció		0%	0%	0%
Megközelítés	utcai bejárat	utcai bejárat	garázsból és lépcsőházból megközelíthető	közlekedőből megközelíthető
Korrekció		0%	10%	10%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összközműves	víz villany csatlom	villany	villany
Korrekció		3%	10%	10%
Összes korrekció		-42%	5%	-5%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	2 041	1 577	2 693	1 853
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	414 338			
Az ingatlan bérleti díja	414 000	Ft/hó	4 968 000	Ft/év

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2025.05.09	6,440%
tranzakciós költségek	2025.05.10	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,000%
típus kockázat	raktár	1,200%
regionális kockázat	külső Terézváros	0,900%
Hozam ráta	2025.05.10	11,040%

Hozam alapú értékelés				
Bevételek	Bérbeadható terület	Terület	Fajl. havi bérleti díj	Éves díj, költség
	raktár	203 m2	2 041 Ft/m2	4 971 876 Ft
	Kihasználtság	95%	Figyelembe vehető bevétel	4 723 282 Ft
Költségek	Fenntartási költségek, az éves bevétel	1	%-a	47 233 Ft
	Menedzselési költség, az éves bevétel	0.5	%-a	23 616 Ft
	Felújítási költségalap	40	Ft/hó/m2	97 440 Ft
	Egyéb költség (adó, biztosítás, egyéb járulékos kts.)	1	%-a	47 233 Ft
	Költségek összesen			215 522 Ft
Egyéb	Tőkésítési ráta	11,04%	Tőkésített érték	49 864 603 Ft
	Éves növekedési ütem	2,00%		
	Befektetési kiadások / bérbe adáshoz szükséges egyszeri, egyösszegű ráfordításai:			
Ingatlan hozadéki értéke				49 864 603 Ft
Ingatlan hozadéki értéke kerekítve				49 900 000 Ft

VI VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Általunk értékelt ingatlannál a piaci és a hozamszámítási módszerrel meghatároztuk a forgalmi értéket. A piaci összehasonlító és a hozamszámításon alapuló módszerrel kapott értékek közötti különbség közel 10 %.

A nettó pótlási költségszámítást nem alkalmaztuk, mert az értékelt ingatlan albetét, valamint ez a módszer építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

Fentiek alapján a végső érték kialakításánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszerrel kapott értéket fogadjuk el, mert ez tükrözi leginkább az ingatlan valós értékét, a hozamszámítási módszert ellenőrzésként alkalmaztuk.

Fentiek alapján a Budapest VI. kerület Kmety György utca 18. alagsor 1. szám alatti, 28401/0/A/1 hrsz.-ú, ingatlan-nyilvántartás szerint műhely megnevezésű ingatlan becsült forgalmi értéke tehát:

56 100 000 Ft

azaz

ötvenhatmillió-egyszázezer forint

VII MELLÉKLETEK

1. Tulajdoni lap
2. Alapító okirat kivonatolt része
3. Műszaki leírás kivonatolt része
4. Alaprajz
5. Fényképek

Tulajdoni lap

TAKARNET v5.2

Felhasználó:

HIV8203 (Kilépés)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tul

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bonyhák tér 5. 1590 Budapest, FI 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 8000004/34718/2020

2020.01.30

BUDAPEST VI. KER.

Belterület 28401/0/A/1 helyrajzi szám

1063 BUDAPEST VI. KER. Kmetty György utca 18. alagsor. ajtó:1.
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

műhely	203	0 - 0	1111/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999999/1999/				

1. bejegyző határozat:

Az alapító okirat szerint a hosszátartozó mellékkelhelyiségekkel.

2. bejegyző határozat: 50374/1993/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50374/1993.II.11./

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI VI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1067 BUDAPEST VI. KER. Eötvös utca 3.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

doni lap

Alapító Okirat kivonatolt része

2. KÖZÖS TULAJDONI ILLETŐSSÉGEK

I. Telek (720 m²)

Félszinti közös területek

II	Pincerekeszek	122,40 m ²
III	Köszlekedők	43,28 m ²
IV	Pincelépcsők	3,36 m ²
Összesen :		169,04 m ²

Földszinti közös területek

V	Kapualj	24,99 m ²
VI	Köszlekedők	30,82 m ²
VII	Udvar	108,08 m ²
VIII	Lépcsőházak	33,90 m ²
IX	Közös WC	6,64 m ²
X	Légudvarok	31,11 m ²
XI	Tároló	3,22 m ²
Összesen :		238,76 m ²

I. emeleti közös területek

XII	Köszlekedők	30,82 m ²
XIII	Függőfolyosók	14,56 m ²
XIV	Közös WC	6,42 m ²
XV	Légudvar	1,92 m ²
XVI	Lépcsőházak	29,12 m ²
Összesen :		81,84 m ²

II. emeleti közös területek

XVII	Köszlekedők	30,82 m ²
XVIII	Függőfolyosók	14,56 m ²
XIX	Közös WC	6,36 m ²
XX	Lépcsőházak	31,51 m ²
Összesen :		83,25 m ²

III. emeleti közös területek

XXI	Köszlekedők	30,82 m ²
XXII	Függőfolyosók	14,56 m ²
XXIII	Közös WC	7,03 m ²
XXIV	Lépcsőházak	24,58 m ²
Összesen :		76,99 m ²

Padlásszinti közös területek

XXV	Padlástépcső	3,69 m ²
XXVI	Padlástér	469,07 m ²
Összesen :		499,76 m ²

- XXVII Alapozás, szerkezeti főfalak, kémények
- XXVIII Födémek
- XXIX Tetőszerkezet és tetőjéjalás
- XXX Lépcsők szerkezete
- XXXI Fűgőfolyosók szerkezete
- XXXII Utcai, udvari, és légudvari homlokzatok felületképzése
- XXXIII Épületbádogos szerkezetek
- XXXIV Korlátok és egyéb lakatosszerkezetek
- XXXV Közös helyiségek berendezése, burkolatai, nyílászárói
- XXXVI Víz-csatarna alapvezetékek, a külön illetőségek leágazásáig, vízóra
- XXXVII Gáz alap- és felszállóvezetékek az egyéni mérőórák bekötéséig
- XXXVIII Méretlen elektromos fővezetékek az egyéni mérők bekötéséig, főbiztosító, hárvilágítási hálózat

3. KÜLÖN TULAJDONI ILLETŐSÉGEK

- 3.1. A 28401/A-1 hrsz., az alapító okiratban és a tervrajzon 1 számmal jelölt albetét, amely szolgáltatóhelyiség a pincében helyezkedik el, a következő helyiségekből áll:

iroda	32,83 m ²
közlakodó	2,76 m ²
raktár	8,37 m ²
kamránhelyiség	5,46 m ²
tárgyaló	19,57 m ²
raktár	10,47 m ²
öltöző	6,72 m ²
mosdó	2,58 m ²
WC	1,14 m ²
zuhanyzó	3,04 m ²
öltöző	8,11 m ²
műhely	58,65 m ²
műhely	43,07 m ²
Összesen :	202,77 m ²

- 3.2. A 28401/A-2 hrsz., az alapító okiratban és a tervrajzon 2 számmal jelölt albetét, amely lakás a fas. 1. sz. alatt helyezkedik el, a következő helyiségekből áll:

szoba	21,11 m ²
szoba	20,22 m ²
szoba	18,45 m ²
hall	8,24 m ²
előszoba	8,12 m ²
konyha	10,93 m ²
garderobe	4,58 m ²
WC	1,05 m ²
kamra	1,51 m ²
fürdő	4,67 m ²
Összesen :	96,88 m ²

Műszaki leírás kivonatolt része

MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓ

Budapest VI. Kertész Gy. u. 18. sz. épület
társasházzá alakításához

1. ÁLTALÁNOS LEÍRÁS

Az ingatlan a 28401 hrsz., 259 tul.lap sz. telken álló, zártkörű beépítésű lakóépület. A telek nagysága 720 m².

Az épület alápincézett (az udvar alatt is), földszint, 3 emelet, padlás szintekből áll. Az utcai szárny kéttraktusos, az udvari szárnyak egytraktusosak.

Az épület főszervezeti a rendelkezésre álló adatok és szervesvételezés alapján a következők:

Alapozás : téglás sávalap
Szerkezeti falak : égetett téglák, hosszirányú rendszer
Pinceföld : dongaboltzat, udvar alatt síkföld
Közb.föld : poroszüveg boltzat
Záróföld : csapos fagerenda föld
Tetőszerkezet : ácsszerkezet
Lépcsők : kő szerkezetűek, melléklépcső részben vasbeton
Függőfolyosó : kőkonzol, kőlemez

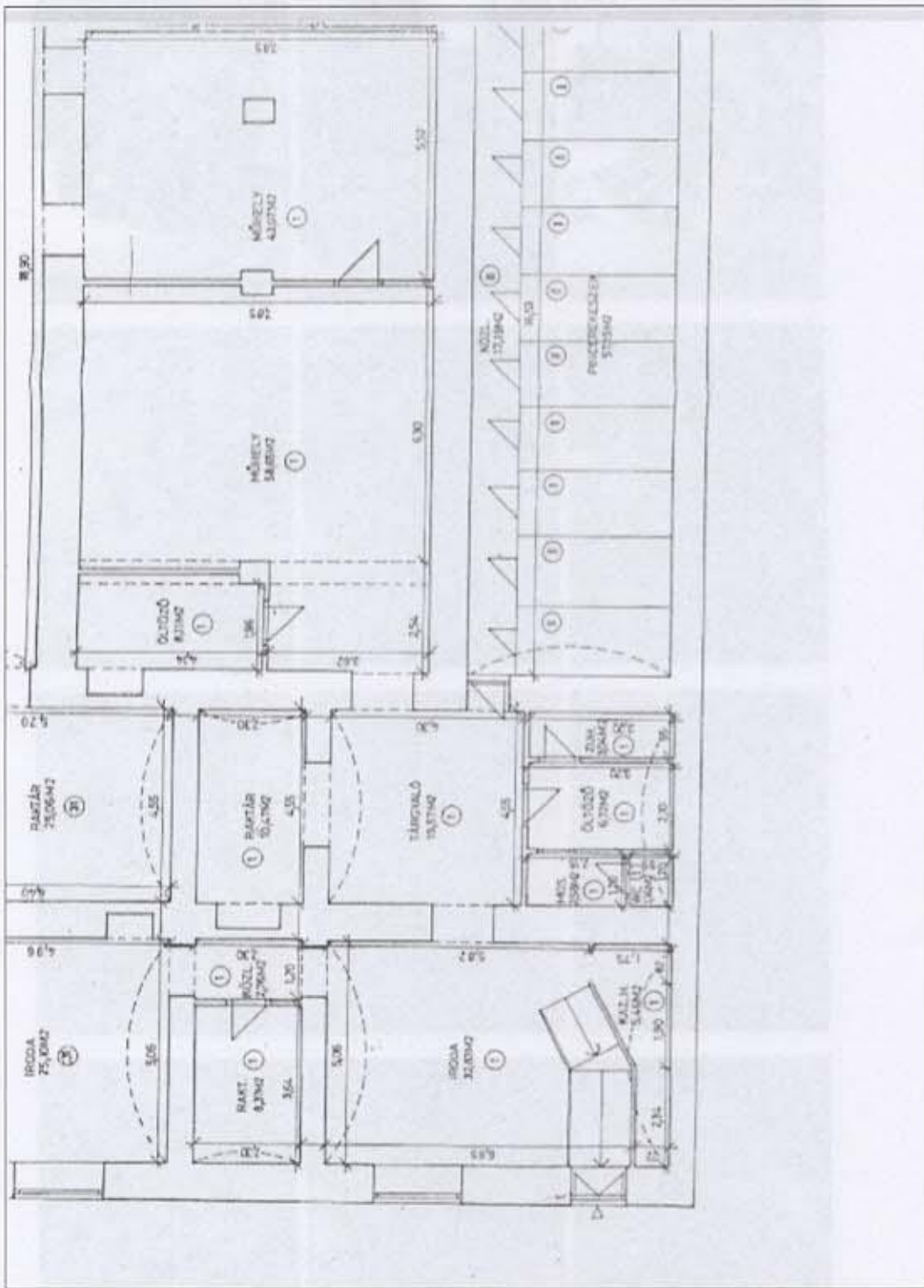
Az épület belső közlekedési rendszere fő- és melléklépcsőből, oldalifolyosókból és függőfolyosókból áll.

A pincészinthez két utcai lejárattal rendelkező szolgáltatási egység működik, amely az udvar alatti pincerészt nagy részét is elfoglalja. A többi pincerészen a lakók rekeszei vannak.

A földszinten és az emeleten kizárólag lakások vannak, a földszinten 7, az emeleten 8-8 lakás, melyek közül szintenként 2-2 a főlépcsőházból, a többi a folyosókról nyílik.

A padlástér üres, kihasználatlan.

Alaprajz



Fényképek



