

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBESZLÉS

a

Budapest VI. kerület Terézvárosi Önkormányzat tulajdonát képező

Budapest VI. Andrassy út 74- I. emelet 2. (pince)

Ingatlan nyilvántartás szerinti tároló helyiségről

HRSZ:28661/0/A/2



Készítette:

ING-PROF 94 Kft

Budapest, 2025. augusztus hó

TARTALOMJEGYZÉK

I. MEGBÍZÁS TÁRGYA, KIKÖTÉSEK, VÁLLALÁSOK:	2
II Értékbecslési bizonyítvány	3
III/1. Az ingatlan bemutatása	4
IV Ingatlan értékbecslési 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, vezetékhálózatok, 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 állapotában is jelentős változások következhetnek be.

Az ingatlan érték meghatározásának 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. Andrassy út 74. -I. emelet (pince) 2. szám alatti, ingatlan nyilvántartás szerint tároló helyiségről
hrs: 28661/0/A/2

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. július 28-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:

33 500 000 Ft

azaz

harminchárommillió-ötszázezer 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. augusztus 1.

ING-PROF 94 KFT.
1149 Bp., Róna u. 81.
Alapszám: 13451735-2-42

Szabó Gáborné
ügyvezető igazgató
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
névjegyzékszám: 02905/2011

III AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

1/1 Az ingatlan ismertetése:

* címe:	Budapest VI. Andrásy út 74. - I. emelet 2.(pince)
* hrsz-a:	28661/0/A
* albetét száma:	2
* albetét alapterülete:	117,00 m ²
* tulajdonos:	VI. kerületi Önkormányzat 1/1
* albetét közös tulajdoni hányad :	637/10000
* értékelt ingatlanrészre a tul.lap III. rész:	Elvásárlási jog, jogosult Magyar Állam
* bérlő:	nincs

1/2 Az épület:

* építésének éve:	1879
* tervező:	Hübner Nándor
* építésének módja:	hagyományos, téglá, haránt-, illetve hosszfófalas
* beépítésének módja:	zárt sorú beépítés, közbelső telek
* szintjeinek száma:	pince, földszint, I-III emelet, padlástér
* társasházzá alakítás éve:	1996
* felújításai:	nincs adat
* műemléki védettsége:	nincs adat
* III. bejegyzés:	elővásárlási jog, jogosult Magyar Állam

1/3 Az ingatlan földterület:

* nagysága:	747,00 m ²
* beépített alapterülete:	642,00 m ²
* beépítettsége:	85,98 %
* közművesítettsége:	összközműves

2. Az ingatlan és környezetének bemutatása

2.1. Az ingatlan környezetének bemutatása:

Az ingatlan az Andrássy úton a Kodály körönd szomszédságában található. Közbenső épület, az Izabella utca és a Rózsa utca által határolt területen helyezkedik el.

Az ingatlan tömegközlekedési eszközökkel kiválóan megközelíthető, az Andrássy úton és az Izabella utcában közlekedő trolibuszokkal, busszal, valamint az M1-es metróval.

Az ingatlan megközelítése személygépkocsival mindkét irányból 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, kulturális- és közintézmények gyalogosan 2-3 perc alatt elérhetők, a bevásárlóközpontok, egészségügyi intézmények közlekedési eszközökkel 1-2 megállónyra megtalálhatók.

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



2.2. A vizsgált épület bemutatása

Az értébecslés tárgyának helyet adó lakóépület háromemeletes, 1879-ben épült, tervezője Hübner Nándor. Szerkezeti átlagos minőségű anyagok felhasználásával, és közepes igényszinttel készítették a kor építészeti követelményeinek megfelelően, eredetileg is bérház céljára.

Az ingatlan zártosórú beépítésű közbenső épület, kialakítása kéttraktusos, illetve egytraktusos.

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

Pince donga- a közbenső födémek pedig poroszsüveg boltozatúak, zárófödém vélhetően faszerkezet. Tetőszerkezete nyeregterető, cserép héjalással.

Az utcai homlokzat díszes, vakolt, falazott kváderekkel, az ablakok körüli díszítéssel, osztopárkányokkal. Az udvari homlokzat kevésbé díszített, vakolt, festett. A homlokzatok felújítása megtörtént. Az épületben jó állapotú külső lift került elhelyezésre. Gépészeti hálózat állapotára vonatkozóan nem kaptunk tájékoztatást.

Az épület állapota jó.

2.3 A vizsgált ingatlan bemutatása

Az albetét a lift mögötti földszinti bejárati ajtón keresztül közelíthető meg. A földszinti közlekedőből falépcsőszerkezeten juthatunk le a pincészintre. Megközelítése raktározás szempontjából jó.

Az öt helyiségből álló albetét évek óta üresen áll. A helyiségekben a korábbi bérlő berendezési tárgyai, lomjai találhatóak.

Aljzata beton, falazatáról több helyen a vakolat leverésre került. A lépcsőtől jobbra nyíló 24,15 m² alapterületű tároló helyiségben a lakóépület központi csatorna vezetéke, valamint vízvezetéke található. Itt van kiépítve a ház központi vízórája is. Ennek a helyiség használata korlátozott. Természetes szellőzéssel és megvilágítással nem rendelkezik. Az albetét önálló vízórával ellátott.

Összességében az albetét közepes állapotú.

IV INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK ISMERTETÉSE

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

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

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS 2016.) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés 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 ÉRTÉKELÉS

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, 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 értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

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

• Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása 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 tisztá 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 bérliőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tisztá 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 újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratéremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
- Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.
- Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási 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 kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapon számított forgalmi érték.

V INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

V/1 PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER

Általunk értékelt ingatlannál az értékbecslő 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 értékelés 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 óvóhely megnevezésű ingatlan, hasznosíthatósága csak raktárként lehetséges, ezért raktárhelyiség típusú ingatlanokhoz hasonlítottuk.

A felépítményes ingatlan forgalmi meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Áll.	Bp. VI. Andrassy út 74. 2 albetét	Bp. VI. Hajós utca 14.	Bp.VI. Eötvös utca 22.	Bp. VI. Vörösmarty utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2025.07.27	2025.07.27	2025.07.27
Adat forrása		www.ingatlan.com 34556123	www.ingatlan.com 34500212	www.ingatlan.com 34833688
Ingatlan típusa	raktár	raktár	raktár	raktár
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		50 000 000 Ft	9 990 000 Ft	49 900 000 Ft
Kínálat miatti korrigált ár (Ft)	kínálati korrekció mértéke: -10%	45 000 000 Ft	8 991 000 Ft	44 910 000 Ft
Épülethelyiség alapterülete (m²)	117 m2	130 m2	26 m2	114 m2
Fajlagos ár (Ft/m²)		346 154 Ft	345 808 Ft	393 947 Ft
Szöveges leírás	A földszinti bejárati ajtón keresztül közelíthetjük meg a pincésinti tároló helyiséget. Az egyik tároló használata korlátozott. Önálló vízárány rendelkezik, albetét állapota közepes.	Pincésinti raktár, jó állapotú, udvari bejárattal, közmű elektromos áram	Közös közkedőből megközelíthető, pincésinti, felújítandó állapotú, természetes szellőzés van	Utcaról nyíló, pincésinti, teljes körűen felújított, 5 helyiségből áll, vizes helyiséggel rendelkezik, természetes szellőzés van
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Környeten belüli elhelyezkedés	központi	hasonló	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		0%	5%	5%
Közelkedés	kiváló	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Redukált alapterület (m²)	117 m2	hasonló	kisebb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	-20%	0%
Műszaki állapot	közepes	jó	felújítandó	felújított
Korrekció mértéke		-5%	10%	-10%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Használat, funkció	vegyes	hasonló	hasonló	kedvezőbb
Korrekció mértéke		0%	0%	-10%
Elhelyezkedés, tájolás	pince	pince	pince	pince
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Megközelíthetőség	udvari bejárattal	udvari bejárattal	Közös közkedőből közelíthető meg	utcai bejárat
Korrekció mértéke		0%	10%	-5%
Természetes szellőzés	nincs	van	van	van
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Korlátozott hasznosíthatóság	van	nincs	nincs	nincs
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	villany	villany	villany	víz villany csatloma
Korrekció mértéke		0%	0%	-10%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-15%	-5%	-40%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m²)	286 372	294 231	328 517	236 368
Korrigált ár (Ft)	33 505 543	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	33 500 000 Ft			

VI/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 vezetik 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. Andrássy út 74. 2 albetét	Bp. VI. Városligeti fasor	Bp. VI. Teréz krt. 55-57.	Bp. VI. Bajcsy-Zsilinszky út 25.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2025.06.27	2025.07.27	2025.07.27
Adat forrása		www ingatlan.com 34809804	www ingatlan.com 34468676	www ingatlan.com 33661433
Ingatlan típusa	raktár	raktár	raktár	raktár
Realizált / kínálási bérleti díj (Ft/hó)		200 000 Ft	110 000 Ft	50 000 Ft
Korrigált bérleti díj	kinálási korrekció mértéke: -10%	180 000 Ft	99 000 Ft	45 000 Ft
Épülethelyiség alapterület (m ²)	117 m ²	40 m ²	20 m ²	10 m ²
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		4 500 Ft	4 950 Ft	4 500 Ft
Szöveges leírás	A földszinti bejárati ajtón keresztül közelíthetjük meg a pincészi téri helyiséget. Az egyik tároló használata korlátozott. Önálló vízárával rendelkezik. albetét állapota	Felújított állapotú, nem vizesedő, elektromos fűzéssel rendelkező helyiség, megközelítésére és szellőzésére vonatkozó adat nincs	Pincészi, jó állapotú, garázból megközelíthető, természetes szellőzés nincs	Nem pincészi társasházi helyiség, jó állapotú, elektromos áram biztosított
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	osztatlan közös tulajdon
Korrekció		0%	0%	5%
Körületen belüli elhelyezkedés	központi	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Közelkedés	kiváló	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Redukált alapterület (m ²)	117 m ²	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció		-25%	-30%	-35%
Műszaki állapot	közepes	felújított	jó	jó
Korrekció		-10%	-5%	-5%
Természetes szellőzés	van	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	hasonló
Korrekció		5%	5%	0%
Parkolási lehetőség	közfürdő területen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Használat, funkció	vegyes	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Elhelyezkedés, tájolás	pince	pince	pince	földszint
Korrekció		0%	0%	-5%
Korlátozott hasznosíthatóság	van	nincs	nincs	nincs
Korrekció		-5%	-5%	-5%
Megközelítés	udvarról megközelíthető	közfürdőből megközelíthető	garázból megközelíthető	közfürdőből megközelíthető
Korrekció		5%	5%	5%
Infrastruktúra (közmu. ellátottság)	világ	világ	világ	világ
Korrekció		0%	0%	0%
Összes korrekció		-30%	-30%	-40%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	3 105	3 150	3 465	2 700
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	363 285			
Az ingatlan bérleti díja	363 000	Ft/hó	4 356 000	Ft/év

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2025.07.28	6,470%
tranzakciós költségek	2025.07.28	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,000%
típus kockázat	raktár	1,200%
regionális kockázat	Terézváros	0,750%
Hozam ráta	2025.07.28	10,920%

Hozam alapú értékelés					
Bevételek	Bérbeadható terület	Terület	Fajl. havi bérleti díj	Éves díj, költség	
	raktár	117 m2	3 105 Ft/m2	4 359 420 Ft	
	Kihasználtság	90%	Figyelembe vehető bevétel	3 923 478 Ft	
Költségek	Fenntartási költségek, az éves bevétel		1	%-a	39 235 Ft
	Menedzselési költség, az éves bevétel		0,5	%-a	19 617 Ft
	Felújítási költségalap		40	Ft/hóm2	56 160 Ft
	Egyéb költség (adó, biztosítás, egyéb járulékos kltk.):		1	%-a	39 235 Ft
	Költségek összesen				154 247 Ft
Egyéb	Tőkésítési ráta	10,92%	Tőkésített érték	34 516 768 Ft	
	Éves növekedési ütem	0,00%			
	Befektetési kiadások / bérbe adáshoz szükséges egyszeri, egyösszegű ráfordítás/:				
Ingatlan hozadéki értéke				34 516 768 Ft	
Ingatlan hozadéki értéke kerekítve				34 500 000 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 költségsszámítást 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 Andrásy út 74. -I. emelet (pince) 2. szám alatti, 28661/0/A/2 hrsz.-ú, ingatlan-nyilvántartás szerint tároló helyiség megnevezésű ingatlan becsült forgalmi értéke tehát:

33 500 000 Ft

azaz

harminchárommillió-ötszázezer forint

VII MELLÉKLETEK

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

Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/150882/2025
2025.06.04

BUDAPEST VI.KER.

Belterület 28661/0/A/2 helyrajzi szám

1062 BUDAPEST VI.KER. Andrássy út 74. - 1. emelet, ajtó:2.

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
tároló	117	0 0	637/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999988/1999/

2. bejegyző határozat: 149682/1996/1996.08.05

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 149682/1996/1996.08.05

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39116/1/2018/18.01.16

Elővásárlási jog

jogosult:

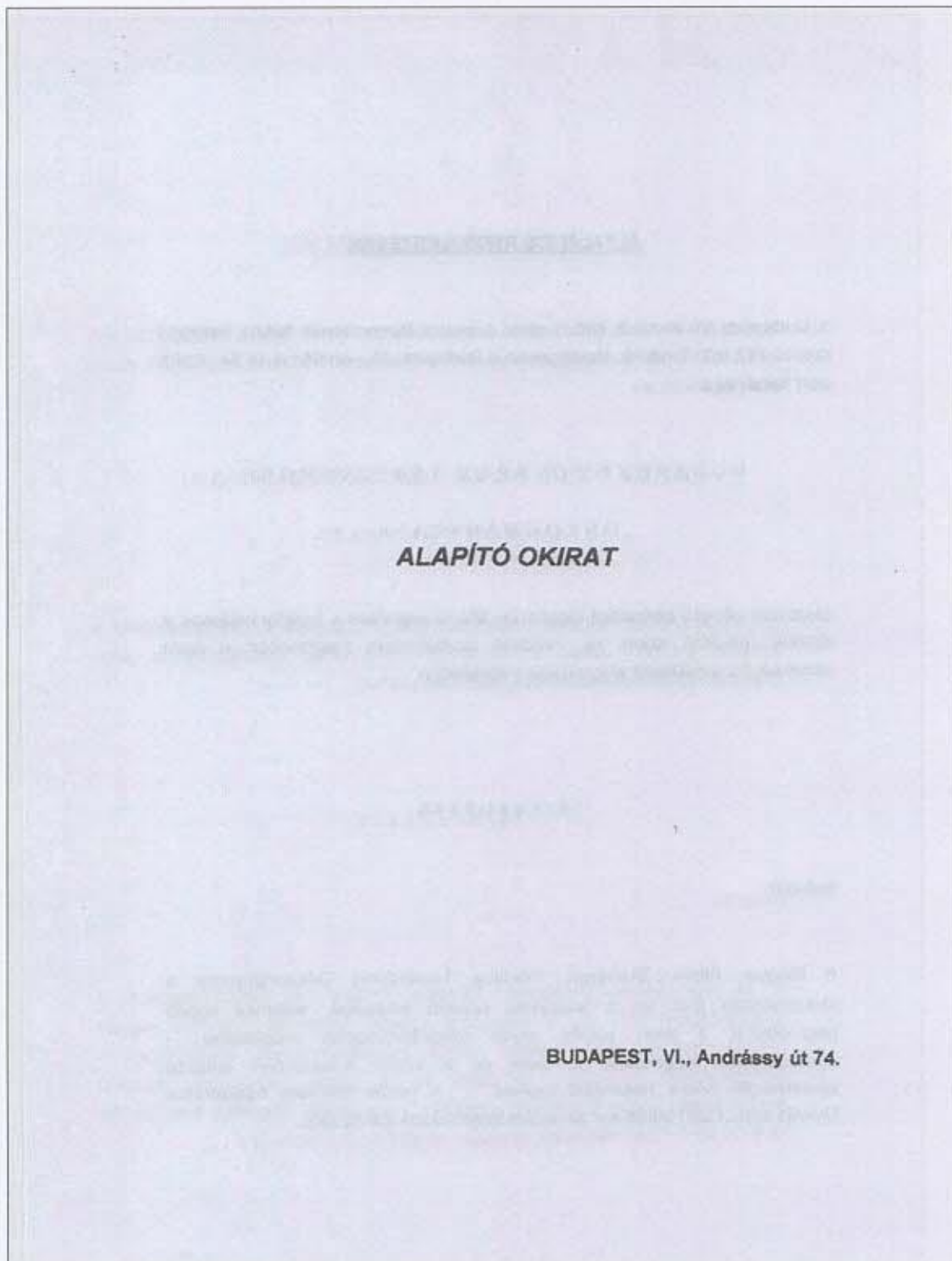
név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

Az E-hiteles tulajdoni lap 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

Alapító Okirat kivonatolt része



L

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapesti VI. Kerületi 500. számú tulajdoni lapon felvett 28661 helyrajzi számú 747 m² területű, ténylegesen a Budapest, VI., Andrásy út 74. szám alatt fekvő és a

BUDAPEST FŐVÁROS TERÉZVÁROSI ÖNKORMÁNYZATA

tulajdonát képező belterületi ingatlanon álló házingatlant a tulajdonostársak a 32/1969. (IX.30.) Korm. sz. rendelet szabályainak megfelelően a jelen okiratnak és a mellékelt alaprajznak megfelelően

társasházzá

alakítják.

A Magyar Állam, Budapest, Főváros Terézvárosi Önkormányzata a társasházban lévő és a tulajdonát képező lakásokat, valamint egyéb helyiségeket a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően - természetben megosztva, a telek és a közös tulajdonban maradó épületrészek közös használati jogával - a vevők személyi tulajdonába kívánja adni. Ezért került sor az épület társasházzá alakítására.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A. Közös tulajdon:

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. szám alatt mellékelt terveken feltüntetett és a 2. szám alatt mellékelt műszaki leírásban körülírt ingatlan római számokkal jelölt következő részletei:

I. Telek: 747 m²

Pinceszinten:

II.	Pincerekeszek / lakók rekeszei /	196.48 m ²
III.	Közlekedők	62.28 m ²
IV.	Pincelépcső	2.78 m ²
V.	Légakna	1.76 m ²

Összesen: 263.30 m²

Földszinten:

VI.	Kapualj	28.60 m ²
VII.	Fedett folyosó	20.20 m ²
VIII.	Udvar / előlépcsőkkel /	98.86 m ²
IX.	Felvonó torony	3.76 m ²
X.	Főlépcsőház	20.35 m ²
XI.	Melléklépcsőház	11.50 m ²
XII.	Közös WC	1.10 m ²
XIII.	Mosókonyha	6.95 m ²
XIV.	Légaknák	5.80 m ²

Összesen: 197.12 m²

I. emeleten:

XV.	Főlépcsőház	19.77 m ²
XVI.	Fedett folyosó	5.51 m ²
XVII.	Függőfolyosó	20.50 m ²
XVIII.	Melléklépcső	10.88 m ²
XIX.	Légakna	2.24 m ²

Összesen:	58.90 m ²
-----------	----------------------

II. emeleten:

XX.	Főlépcsőház	20.63 m ²
XXI.	Fedett folyosó	16.87 m ²
XXII.	Függőfolyosó	20.50 m ²
XXIII.	Melléklépcső	10.88 m ²

Összesen:	68.88 m ²
-----------	----------------------

III. emeleten:

XXIV.	Főlépcsőház	20.88 m ²
XXV.	Fedett folyosók	16.87 m ²
XXVI.	Függőfolyosó	20.50 m ²
XXVII.	Melléklépcső	11.75 m ²

Összesen:	70.00 m ²
-----------	----------------------

Padlástérben:

XXVIII.	Padlástér	400.40 m ²
XXIX.	Régi felvonó gépház	7.50 m ²
XXX.	Új felvonó gépház lépcsővel	8.10 m ²
XXXI.	Padláslépcső	6.16 m ²

Összesen:	422.16 m ²
-----------	-----------------------

- XXXII. Alapozás és felmenő falak
XXXIII. Födém szerkezetek, erkélyek szerkezete
XXXIV. Tetőszerkezetek és héjalások, kéményseprő járdák
XXXV. Lépcsők szerkezete

- XLI. Méretlen elektromos fővezetékek házvilágítási hálózat, főbiztosító elosztók
- XLII. A személyfelvonó teljes torony és gépházszerkezete a komplett gépészeti és elektromos berendezései a kötélzettel és járószékekkel együtt

3./ Külön tulajdoni illetőségei
=====

- 3.1. A 28661/A-1 hrsz-u az alapító okiratban 1. és a tervrajzon 1. számmal jelölt albetét, amely tároló a pincében helyezkedik el, a következő helyiségekből áll:

tároló	49,58 m ²
összesen:	49,58 m ²

- 3.2. A 28661/A-2. hrsz-u az alapító okiratban 2. és a tervrajzon 2. számmal jelölt albetét, amely tárolóblokk a pincében helyezkedik el, a következő helyiségekből áll:

tároló	24,15 m ²
tároló	49,58 m ²
tároló	24,03 m ²
közlekedő	9,57 m ²
előtér	9,38 m ²
összesen:	116,71 m ²

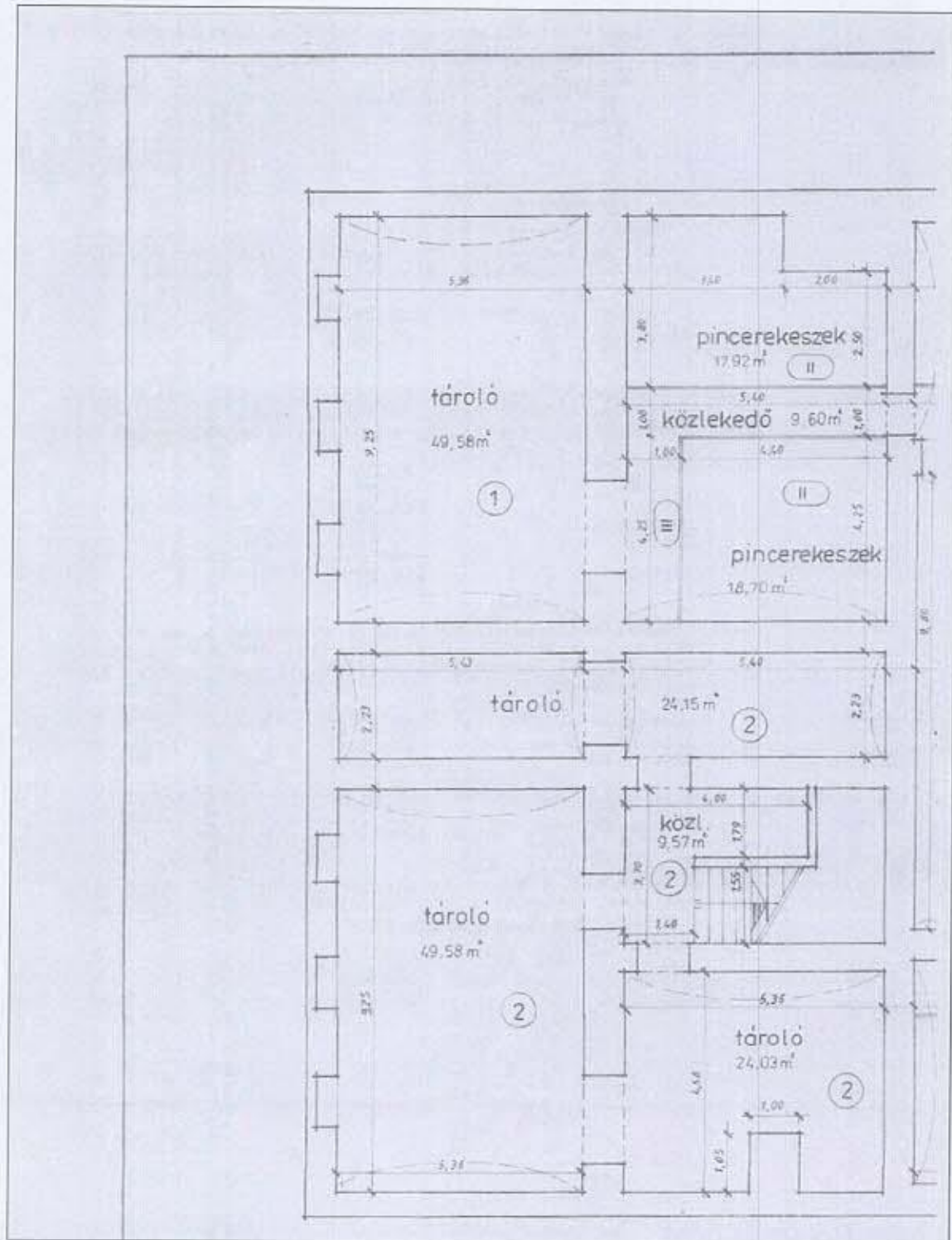
- 3.3. A 28661/A-3 hrsz-u, az alapító okiratban 3. és a tervrajzon 3. számmal jelölt ismeretlen ajtószámu színházblokk, /amely az utcáról közelíthető meg/, a következő helyiségekből áll:

vendégtér	51,87 m ²
előtér	10,89 m ²
mosdó	4,20 m ²
WC	0,82 m ²
WC	0,85 m ²
összesen:	68,63 m ²

- 3.4. A 28661/A-4. hrsz-u, az alapító okiratban 4. és a tervrajzon 4. számmal jelölt Fsz. 1/a. udvari raktár, amely a következő helyiségekből áll:

raktár	20,71 m ²
raktár	3,19 m ²
összesen:	23,90 m ²

Alaprajz



Fényképek





