

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

Budapest VI. kerület Terézvárosi Önkormányzat tulajdonát képező

Budapest VI. Teréz körút 39. I. szint 1. ajtó (pinceszint)

Ingatlan nyilvántartás szerinti egyéb helyiségről

HRSZ:28849/0/A/57



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 Nettópótlási 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. A tulajdonod árverés útján kívánja értékesíteni az albetétet.

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, vezetékhálók, 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 értékelte 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 értékelésben 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 értéket közöltünk, amely megítélésünk és becslésünk szerint a szóban forgó ingatlan mai fővárosi ingatlanpiacon biztonságosan elidegeníthető, cserélhető.

II ÉRTÉKBECSLÉSI BIZONYÍTVÁNY

VI. kerület Terézváros Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező

Budapest VI. Teréz körút 39. I. szint 1. (pinceszint) szám alatti, ingatlan nyilvántartás szerint egyéb helyiségről

hrsz: 28849/0/A/57

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

Helyszíni szemle időpontja 2025. augusztus 11-én

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:

43 400 000 Ft

azaz

negyvenhárommillió-négyszázezer 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-értékbecslés érvényességi ideje 6 hónap.

Budapest, 2025. augusztus 12.

ING-PROF 94 KFT.

1149 Bp., Róna u. 81.

Alapszám: 13461735-2-42

Szabó Gáborné

ügyvezető igazgató

felsőszintű ingatlanvagyon értékelő

névjegyzékszám: 02905/2011

III AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

1/1 Az ingatlan ismertetése:

* címe:	Budapest VI. Teréz körút 39. I. szint 1. (pinceszint)
* hrsz-a:	288490/A
* albetét száma:	57
* albetét alapterülete:	173,00 m ²
* tulajdonos:	VI. kerületi Önkormányzat 1/1 (egyéb helyiség pontos megnevezése óvóhely)
* albetét közös tulajdoni hányad :	520/10000
* értékelt ingatlanrészre a tul.lap III. rész:	bejegyzést nem tartalmaz
* bérlő:	nincs

1/2 Az épület:

* építésének éve:	1888- 1890-es évek
* építésének módja:	hagyományos, téгла, haránt-, illetve hosszfófalas
* építettő:	Spitz Manó dr.
* beépítésének módja:	zárt sorú beépítés, közbenső telek
* szintjeinek száma:	pince, földszint, I-IV emelet, padlástér
* társasházzá alakítás éve:	1991.
* felújításai:	adatszolgáltatás ezzel kapcsolatban nem történt, a függőfolyosók felújítása megtörtént
* műemléki védettsége:	nem ismert

1/3 Az ingatlan földterület:

* nagysága:	1 367 m ²
* beépített alapterülete:	923 m ²
* beépítettsége:	67,52 %
* közművesítettsége:	összközműves

2. Az ingatlan és környezetének bemutatása

2.1. Az ingatlan környezetének bemutatása:

Az ingatlan a Szondi utca és az Aradi utca által határolt tömbben a Teréz körúton helyezkedik el.

Az épület tömegközlekedési eszközökkel kiválóan megközelíthető: Elsősorban a körúton közlekedő tömegközlekedési eszközökkel.

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

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



2.2. A vizsgált épület bemutatása

Az értékbéslés tárgyának helyet adó lakóépületet 1888-1890-es évben épült. Építtetője Spitz Manó dr. volt. 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 utcák felőli rész kéttraktusos, az udvari szárnyak egytraktusosak.

Az épület sávalapozású. A függőleges teherhordó szerkezetek téglafalazatok.

Pince földem dongaboltozat, a közbenő födémek poroszcsüveg boltozatúak, zárófödém vélhetően faszerkezet.

Tetőszerkezte nyeregterő, cserép héjalással.

Az utcai homlokzat díszes, vakolt, falazott kváderekkel, az ablakok körüli díszítéssel, osztópárkányokkal, valamint erkélyekkel tagolt díszes homlokzat. Az udvari szerényebb díszítésű, körbefutó függőfolyósokkal. Az épület homlokzat és a függőfolyósok felújítása megtörtént. Az épület állapota jónak tekinthető.

2.3 A vizsgált ingatlan bemutatása

Az albetét az épület pincszintjén található. A pincszint a hátsó lépcsőházból nyíló acélrács ajtón keresztül érhető el. Az általunk értékelte ingatlan a lépcsőn leérve jobbra helyezkedik el. Balra a lakók tárolói vannak, melyek állapotuk alapján felújításra szorulnak.

A 11 helyiségből álló albetét állapota közepes, padozata beton melyen bitumenes lemezfedés került elhelyezésre.

Falazata vakolt, meszelt. Több helyen vízesedés, salétromosság, vakolat hullás tapasztalható.

Nyílászárók egységesen festett fémszerkezetek. Az épület gépészeti vezetékei többségében az oldalfal mentén, a mennyezet alatt találhatók.

Az ingatlan nyilvántartás szerint az egyéb helyiség megnevezése légó helyiség. Ez látszik a nyílászárókon, valamint a helyiségeknek nincs természetes szellőzése, megvilágítása.

Jelenleg az elektromos hálózat nem működik, világítás nincs.

A légó pincékre jellemző menekülést biztosító búvóajtó az albetétben megtalálható.

Összességében az albetét közepes állapotúnak tekinthető.

IV INGATLAN ÉRTÉKBÉSLÉSI 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 értékbéslés, 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 értékbéslésként.

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. Végso 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 alkalmazhatók.

- 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 bérletre 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 legkevesebb 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 újateremtésének költségeit kell előírányozni, 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 költségalapon számított forgalmi érték.

V INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

V/1 PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER

Általunk értékelte 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 (eltérítve az alsó és felső szélsőértékektől). Jelen vagyonértékelésben a tárgyi ingatlannál, mivel raktárként hasznosítható csak, ezért raktárhelyiség típusú ingatlanokhoz hasonlítottuk.

A felpitményes ingatlan forgalmi meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
hely	Bp. VI. Teréz körút 39. 57. 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 34503212	www.ingatlan.com 34533666
Ingatlan típusa	raktár	raktár	raktár	raktár
Ádávétel / kínálati ár (Ft)		50 000 000 Ft	9 990 000 Ft	49 900 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	Kínálati korrekció mértéke: -10%	45 000 000 Ft	8 991 000 Ft	44 910 000 Ft
Épület/helyiség alapterülete (m ²)	173 m ²	139 m ²	26 m ²	114 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		346 154 Ft	345 808 Ft	393 947 Ft
Szöveges leírás	Pincészintről lévő, közepes állapotú, nyílászáróival nem rendelkező, közös közlekedőn keresztül megközelíthető albetét, közmű nincs	Pincészintről raktár, jó állapotú, udvari bejáratú, közmű elektromos áram	Közös közlekedőből megközelíthető, pincészintről, felújítandó állapotú, természetes szellőzés van	Utcáról nyíló, pincészintről, teljes körben felújított, 5 helyiségből áll, vízvezetékkel 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%
Közlekedés	kiváló	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Redukált alapterület (m ²)	173 m ²	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-5%	-20%	-5%
Műszaki állapot	közepes	jó	felújítandó	felújított
Korrekció mértéke		-5%	5%	-10%
Parkolási lehetőség	környeten	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Használat, funkció	vegyes	hasonló	hasonló	kedvezőbb
Korrekció mértéke		0%	0%	-5%
Elhelyezkedés, tájolás	pince	pince	pince	pince
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Megközelíthetőség	közös közlekedőn	udvari bejáratú	Közös közlekedőből közelíthető meg	utcai bejárat
Korrekció mértéke		-5%	0%	-10%
Természetes szellőzés	nincs	van	van	van
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	közmű nélküli	villany	villany	víz villany csatlakozás
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-15%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-25%	-20%	-45%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	250 978	259 615	276 646	216 671
Kompakt ár (Ft)	43 419 113	fajlagos m ² ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)		43 400 000 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 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. Teréz körút 39. 57 albetét	Bp. VI. Városliget fasor	Bp. VI. Teréz krt. 55-57.	Bp. VI. Bajcsy-Zsilinszky út 25.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2025.05.27	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 / kínálati bérleti díj (Ft/hó)		200 000 Ft	110 000 Ft	50 000 Ft
Korrigált bérleti díj	kínálati korrekció mértéke: -10%	180 000 Ft	99 000 Ft	45 000 Ft
Épület/helyiség alapterület (m ²)	173 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	Pincészetben lévő, közepes állapotú, nyílászáróval nem rendelkező, közös közlekedőn keresztül megközelíthető albetét, közmű nincs	Felújított állapotú, nem vízesedő, elektromos fűtéssel rendelkező helyiség, megközelíthetősége és szellőztetésére vonatkozó adat nincs	Pincészetben, jó állapotú, garázsából megközelíthető, természetes szellőzés nincs	Nem pincészetű társasházi helyiség, jó állapotú, elektromos áram biztosított
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	osztatlan közös tulajdon
Korrekció		0%	0%	5%
Környületen belüli elhelyezkedés	központi	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Közlekedés	külváros	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Redukált alapterület (m ²)	173 m ²	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció		-20%	-20%	-25%
Műszaki állapot	közepes	felújított	jó	jó
Korrekció		-10%	-5%	-5%
Természetes szellőzés	nincs	hasonló	hasonló	kedvezőbb
Korrekció		0%	0%	-5%
Parkolási lehetőség	közterületen	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%	-15%
Megközelítés	közlekedőből megközelíthető	közlekedőből megközelíthető	garázsából megközelíthető	közlekedőből megközelíthető
Korrekció		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	közmű nélküli	világny	világny	világny
Korrekció		-5%	-5%	-5%
Összes korrekció		-35%	-30%	-50%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	2 880	2 925	3 465	2 250
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	498 240			
Az ingatlan bérleti díja	498 000	Ft/hó	5 976 000	Ft/év

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2025.08.11	6,470%
tranzakciós költségek	2025.08.11	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,000%
típus kockázat	tároló	1,500%
regionális kockázat	Terézváros	0,750%
Hozam ráta	2025.08.11	11,220%

Hozam alapú értékelés				
Bevételek	Bérbeadható terület	Terület	Fajl. havi bérleti díj	Éves díj, költség
	tároló	173 m2	2 880 Ft/m2	5 978 880 Ft
	Kihasználtság	85%	Figyelembe vehető bevétel	5 082 048 Ft
Költségek	Fenntartási költségek, az éves bevétel	1	%-a	50 820 Ft
	Menedzselési költség, az éves bevétel	0,5	%-a	25 410 Ft
	Felújítási költség/alap	40	Ft/hó/m2	83 040 Ft
	Egyéb költség (adó, biztosítás, egyéb járulékos kts.):	1	%-a	50 820 Ft
	Költségek összesen			210 091 Ft
Egyéb	Tőkésítési ráta	11,22%	Tőkésített érték	43 422 075 Ft
	Éves növekedési ütem	0,00%		
	Befektetési kiadások / bérbe adáshoz szükséges egyszeri, egyösszegű ráfordítás/:			
Ingatlan hozadéki értéke				43 422 075 Ft
Ingatlan hozadéki értéke kerekítve				43 400 000 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 azonosak

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 Teréz körút 39. I. szint 1. szám (pinceszinti) alatti, 28849/0/A/57 hrsz.-ú, ingatlan-nyilvántartás szerint egyéb helyiség megnevezésű ingatlan becsült forgalmi értéke tehát:

43 400 000 Ft

azaz

negyvenhárommillió-négyszázezer 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 / 2

Ehiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/160263/2025
2025.06.16

BUDAPEST VI.KER.

Belterület 28849/0/A/57 helyrajzi szám

1067 BUDAPEST VI. KER. Teréz körút 39. - 1. emelet. ajtó:1.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

egyéb helyiség	173	0 0	520/10000	állami
Bejegyző határozat: 999988/1999/				törölő határozat:
egyéb helyiség	173	0 0	520/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:				

2. bejegyző határozat: 83891/1991/1991.05.20

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 83891/1991/1991.05.20

Az egyéb helyiség pontos megnevezése: övőhely.

II R É S Z

✓ tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat:
bejegyző határozat, érkezési idő: 83891/1991/1991.05.20

törölő határozat:

jogcím: államosítás 4741/1952/1952.03.28
jogcím: eredeti felvétel 83891/1991/1991.05.20
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

✓ hányad: 1/1 törölő határozat:

törölő határozat:

jogcím: -
jogállás: kezelő
név: BUDAPEST FŐVÁROS VI. KERÜLETI INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT
cím: 1068 BUDAPEST VI. KER. Gorkij fasor 8/B

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 121837/1990.11.08.
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §
jogállás: tulajdonos
név: VI. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1067 BUDAPEST VI. KER. Eötvös utca 3.

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Folytatás a következő lapon

Alapító Okirat kivonatolt része

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ

OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi VI.kerületi Ingatlankezelő Vállalat /1068.budapesti VI.Gorkij fasor 8/B./ a. 32/1969./IX.30./Korm.számú rendelet 2.§. /1/bekezdése alapján, a házingatlanok elidegenítése érdekében, a Budapest VI.kerület 673. tulajdoni lapszámon nyilvántartott, 23849.nyilrajzi számú, 1367 m2 kiterjedésű, a Magyar Állam tulajdonában és a Fővárosi VI.kerületi Ingatlankezelő Vállalat kezelésében álló, természetben budapesti VI.Teréz kr. 39.szám alatti ingatlant, a mellékelt tervrajz alapján társasházzá alakítja át.

A társasház lakásait és helyiségeit az 1977.évi II.sz.t tvr. valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint örökidejűket és helyiségeket természetben megosztva, a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával, a kijelölt elidegenítő szerv útján értékesítve a vevők szándéki tulajdonába adja át azzal, hogy a mindenkori tulajdonosoknak egymás közötti jogviszonyát az 1977.évi II.sz. tvr. és az alapító okiratban foglaltak, az előbbiek szerint szabályozzák.

Fővárosi Kerületi Földhivatal
Budapest VI. Benczúr u. 34.
106 Budapest, VI. 150

Határozat

Jelen okirat tárgyát képező ingatlanra
Társasház alapításának engedélyezése
meg történt

Határozatom ellen a módosított 1972. évi
II. sz. tvr. 23. §-a szerinti a kivásztási szá-
mú 30 napon belül a Fővárosi Földhi-
vatalhoz címzett felülvizsgálati lehet be-
nyújtani a Fővárosi Kerületi Földhiva-
talnak. A felülvizsgálati illeték kifizetése.

Budapest, 1991. VI. 27.

X. Károlyi János
Ingatlannyilvántartási
főosztály

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA

Érkezés 1991. MÁJ 20

83891

II.

Közös és külön tulajdon

A/Közös tulajdon

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1.szám alatti terveken I-XXIII. feltüntetett és a 2.szám alatt mellékelt műszaki leírásban körülírt telek és építményrészek, berendezések és felszerelések.

Közös tulajdonba kerülő vagyontárgyak

- I. Alop, fű- és válaszfalak, homlokzatok, előlépcsők, szigetelések, tetőzet, járdák, korlátok, récsák, korítások, kőművek, légcsanak.

II.	Lépcsőház	17,37 m ²	
III.	Telek	1367 m ²	m ²
IV.	Pinceterületek	458,83 m ²	
V.	Kapunbejáró	23,22 m ²	
VI.	Belső- és hátsó udvar	444,39 m ²	
VII.	Lépcsőházak	41,18 m ²	
VIII.	Közös WC	4,41 m ²	
IX.	Homlokonyha	11,82 m ²	
X.	Függőfolyosók, közlekedők	90,02 m ²	
XI.	Lépcsőházak	41,18 m ²	
XII.	Függőfolyosók közlekedők	90,02 m ²	
XIII.	Lépcsőházak	41,18 m ²	
XIV.	Függőfolyosók közlekedők	90,02 m ²	
XV.	Lépcsőházak	41,18 m ²	
XVI.	Függőfolyosók közlekedők	90,02 m ²	
XVII.	Lépcsőházak	17,37 m ²	

XVIII.	Padlástér	1040,90 m ²
XIX.	Liftgépház, és akna	7,58 m ²
XX.	Közös házi vízvezeték	
XXI.	Közös gázvezeték	
XXII.	Közös házi csatornavezeték	
XXIII.	Közös villanyvezeték.	

A közös tulajdon 10.000/10.000-ed, azaz Tízezer/Tizezred tulajdoni hányadból áll.

B./ Külön tulajdon

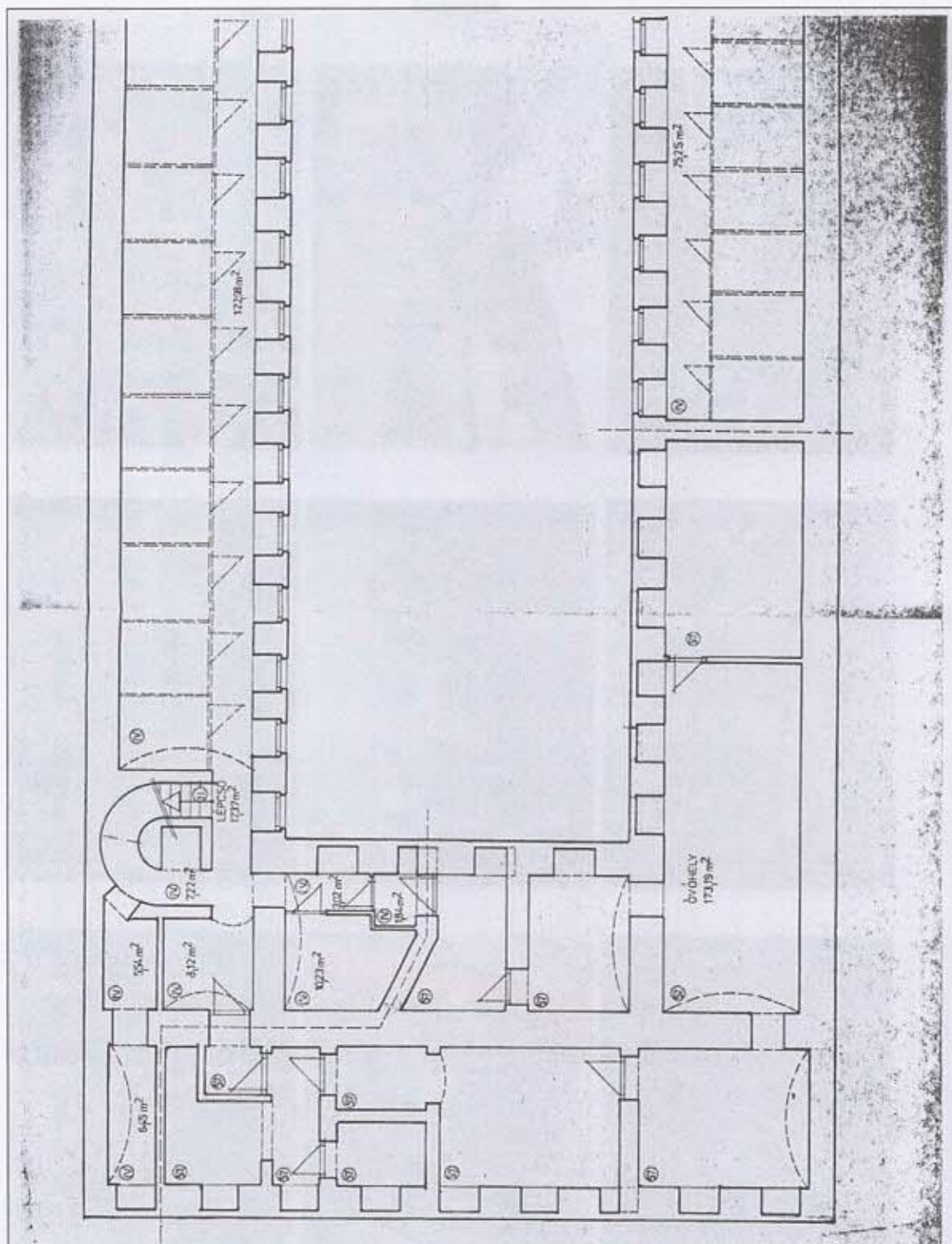
Az egyes öröklakások leírása után a feltüntetett tulajdoni hányad a tulajdonsorszákokat a megjelölt földrészletből és a részletezett közös építményrészekből megillető eszmi hányadrészt tünteti fel.

Az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok felszerelésével az alábbiak szerint természetben megosztva az egyes tulajdonosok külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával.

1. A Magyar Államot illeti meg az 1.sorszámmal jelölt Bp.VI. Teréz krt.39.fsz.6.ajtószámú, szoba,fürdőszoba,konyhából álló 30 m² alapterületű öröklakás,melyhez a közösségben álló vagyonrészekből 90/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
2. A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 2.számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik ez alapító okiratban és a tervrajzon 2 számmal jelölt Bp.VI.Teréz krt.39.fsz.1.a. szoba,W.C.,előtér,konyha, kamrából álló 28 m² alapterületű öröklakás,melyhez a közösségben álló vagyonrészekből 84/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

56. A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 56.számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzon 56.számmal jelölt Bp.VI.Teréz krt.39.fsz-i üzletheliség, melyhez 1 üzlettér tartozik 8 m2 alapterületű, melyhez a közösségben álló vagyonrészekből 24/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
57. A Magyar Állam tulajdonát képezi és az 57.számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzon 57.számmal jelölt Bp.VI.Teréz krt.39.óvóhely, mely 173 m2 alapterületű, és a közösségben álló vagyonrészekből 520/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

Alaprajz



Fényképek



