

HG/537/2021

R



JGK-0000234566

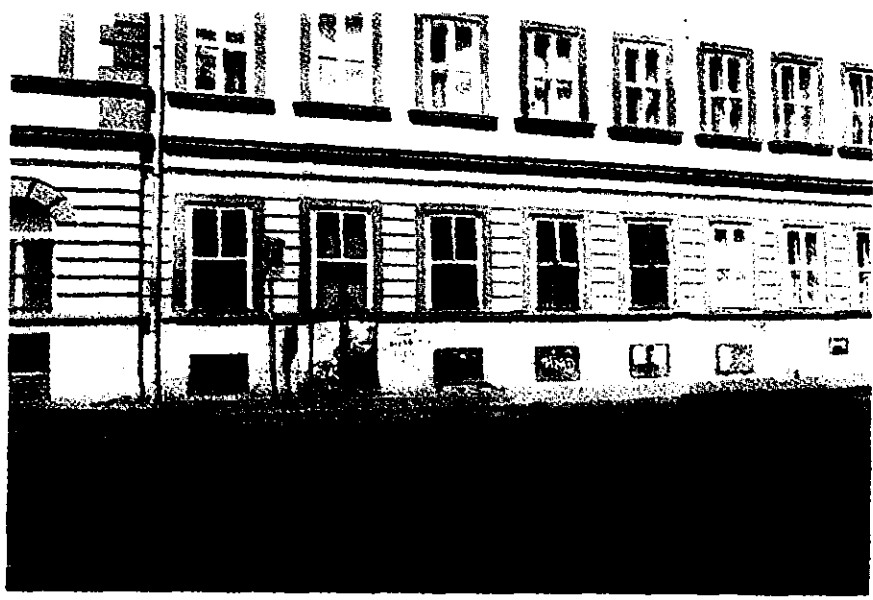
ingatlanertek.hu

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2021 JÚL 05.	iktatószám: HG/537-4/2021
ügyintéző	
melléklet	

HESZTIA 2000 Bt.  
H-1063 Budapest,  
Szinyei Merse utca 10.  
Cégjegyzékszám: 01-06-772360  
Adószám: 22244837-1-42

Iroda:  
1089 BUDAPEST,  
Reguly Antal utca 20. földszint 2

## INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



**1082 BUDAPEST, Üllői út 58. pincszint**

szám alatti üzlethelyiségről.

Hrsz.: 36338



Készítette:  
**LEVELEKI TÜNDE**  
ingatlanvagyon-értékelő  
Engedély száma: 06183/2010  
Tel.: + 36 70 330 5909  
tunde.jeveleki@ingatlanertek.hu

1. példány

2021. június 21.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Alaprajz/tervek	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Övezeti besorolás	x	
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY****MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. : Vagyongazdálkodási igazgatóság
Megbízó címe	: 1084 Budapest, Őr utca 8.

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (ir. szám, város)	: 1082 BUDAPEST
Utca, házszám	: Üllői út 58. pincszint
Hrsz.	: 36338
Értékelt épületrész	: Alaprajzon 28. jelű üzlethelyiség
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett lakóház, udvar
Értékelt épületrész jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2021. június 14.
Értékelés fordulónapja:	: 2021. június 14.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2021. december 11.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

<i>Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve</i>	: <b>9 090 000 Ft</b> : azaz <b>Kilencmillió-kilencvenezer- Ft .</b>
---	---

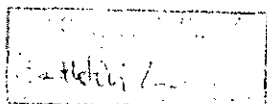
<i>Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (Ft/m<sup>2</sup>)</i>	: <b>267 400 Ft</b> : azaz <b>Kettőszázhatvanhétezer-négyszáz Ft .</b>
---	---

<i>Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 65%-a)</i>	: <b>5 910 000 Ft</b> : azaz <b>Ötmillió-kilencszáztízezer- Ft .</b>
--	---

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021 JÚL 01.



**Leveleki Tünde**  
ingatlanvagyon-értékelő  
Tel.: + 36 70 330 5909

Budapest, 2021. június 21.

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad	: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tehermentes tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1 (az értékelt területre vonatkozóan)
Értékesíthetőség	: 180-360 nap
Értékelés célja	: A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr u. 8.) Megbízási keretszerződése alapján az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, bérbeadás céljából.

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	: 683 m <sup>2</sup>
Telek területe (tul. lap szerint)	: 683 m <sup>2</sup>
Üzlethelyiség redukált hasznos alapterülete	: 34 m <sup>2</sup>
Védettség	: nincs
Közművesítettség	: víz, villany, csatorna
Övezeti besorolás	: VK-VIII-4 jelű városközponti lakóterület
Belső műszaki állapot	: felújítandó

## 1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási Igazgatóság

A Megbízó megbízta a HESZTIA 2000 Bt. képviselőjében Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt az alábbi ingatlan értékelésével:

1082 BUDAPEST, Üllői út 58. pincészet

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, Megrendelő tájékoztatása szerint, az ingatlanrész piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlanrész piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

## 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők:	Megbízó képviselőjében:	Merena Attila
	Ingatlanvagyon-értékelő:	Leveleki Tünde

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

## 4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1082 BUDAPEST, Üllői út 58. pincészet
Ingatlan címe (természetbeni):	1082 BUDAPEST, Üllői út 58. pincészet
Helyrajzi száma:	36338
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett lakóház, udvar
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Tulajdoni lap szerinti alapterület:	683 m <sup>2</sup>
Tulajdonviszony:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	a csatolt tulajdoni lapon bejegyzett jogok és terhek

### Megjegyzés:

Tekintettel a csatolt tulajdoni lap formátumára, az értébecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

## 4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

**Szűkebb terület bemutatása:**

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Corvin negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 2,5 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	cca. 20%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz, metró
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	magas
Infrastruktúra:	jó
Parkolási övezet:	fizető

**A telek általános jellemzői:**

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	VK-VIII-4 jelű városközponti lakóterület
Beépíthetőség:	terepszint alatt 100%, terepszint felett 80%
Beépítési mód:	zárt sorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 27 (30) m.
Előírt zöldfelület aránya:	0 %
Szintterületi mutató:	5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (5,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	csaknem szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	D-i és K-i utcafronti tájolású, sík felszínű saroktelek
Növényzet:	épület mögötti területen fák, disznóvénnyek, természetes növényzet
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

**Épület általános jellemzői:**

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek első felére tehető
Épület jellege:	zárt lépcsőházas, többlakásos lakóház
Az értékelt ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 2 emelet beépítetlen padlástér
Alapozás:	kő, vagy téglalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglalap
Vízszintes teherhordó szerkezet:	pincészet felett boltíves födém, felsőbb szinteken feltehetőleg acélgerendás födém és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Épület fizikai állapota:	közepes
Úzlethehelyiség:	van utcai bejáratos pincészeti helyiség
Egyéb:	-

6



**Az üzlethelyiség adatai:**

Elhelyezkedés:	alagsor	bejárata	utcáról	nyílik (Futó utca felől)
Tájolás:	K-i			
Benapozottság:	gyenge			
Bruttó hasznos területe:	<u>34 m<sup>2</sup></u>			
Redukált hasznos területe:	<u>34 m<sup>2</sup></u>			
Belmagasság:	átlagosnál alacsonyabb		2,40 m.	
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve			
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs			
Használati meleg víz:	nincs kiépítve			
Hűtés:	nincs klíma			
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fém tokozatú		ablak(ok)
	kétszárnyas fém szerkezetű bejárati ajtó			
Beltéri ajtók:	fa szerkezet			
Belső terek felületképzése:	műanyag lambéria és csempeburkolat			
Belső terek burkolata:	kerámia járólap			
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: nincs	gáz: nincs	
		(villanyóra leszerelve)		
Elektromos hálózat		kiépítve nem működik		
Víz és csatorna rendszer		kiépítve működőképes		
Gáz szolgáltatás		nincs kiépítve		
Extra felszereltség:	-			
Egyéb:	bejárati ajtó magassága 1,6 m. 10 lépcsőfok vezet le a pincébe			
<u>Műszaki állapot:</u>	felújítandó			
<u>Esztétikai állapot:</u>	felújítandó			

#### **4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése**

Budapest VIII. kerülete Budapest egyik pesti oldalon fekvő kerülete. Hagyományos elnevezése, melyet a kerületi önkormányzat is használ: Józsefváros. A kerületnek korábban 4 városrésze volt (Józsefváros, Istvánmező (egy része), Kerepesdűlő és Tisztviselőtelep), de a Fővárosi Közgyűlés a városrészeket rendező 2012. december 12-i rendeletében újraosztotta a kerületet, így jött létre a Corvin negyed, Csarnok negyed, Ganz negyed, Losonci negyed, Magdolna negyed, Népszínház negyed, Orczy negyed, Palotanegyed és a Százados negyed. A kerületnek jelenleg 11 városrésze van. Terület 6,85 km<sup>2</sup>, lakosainak száma: 76 916 fő (2019. jan. 1.)

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerületében, "Corvin negyed" városrészben, sűrű beépíttségű, nagyvárosias lakóövezetben, az Üllői út 58. szám alatt fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a Ferenc körút - Üllői út útvonalon, melyek jó minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkező főutak, azonban az ingatlan előtt a parkolás nem megengedett. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járáttal, villamossal, trolibuszsal, valamint az M3 jelzésű metró járataival. A megállók az ingatlantól 50-800 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthetők. A területen többségében zártosrú, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatóak. Az épületek építési kora az 1800-as évek végétől az 1900-as évek közepéig terjed, az épületek földszintjén jellemzően utcai bejáratos üzlethelyiségek kerültek kialakításra. A zöld terület aránya megközelítőleg 20%. A terület köztisztviselési, infrastrukturális ellátottsága kiváló, az alapellátást biztosító szolgáltatások az ingatlantól 1000 méteren belül elérhetők. A környező utcákban a parkolás megengedett, fizető parkolási övezet.

#### **4.2.2. A telekingatlan rövid leírása:**

A telek összközműves, D-i és K-i utcafronti tájolású. Felszíne sík, csaknem szabályos téglalap alakú saroktelek az Üllői út és a Futó utca találkozásánál. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata az Üllői út felől kialakított.

A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 80%, az épület mögött a telek cca. 10%-án fák, disznóvénnyek, természetes növényzet található.

#### **4.2.3. Az épület és az üzlethelyiség általános leírása:**

Az értékelt ingatlant befogadó épület feltehetőleg az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglalap építési technológiával, magas tetős cserép fedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett. A homlokzat közepes állapotú. Az épület pinceszint, földszint és 2 emelet szintbeli kialakítású, hátsó zöld udvaros, többlakásos lakóépület. Az épület állaga masszív, esztétikai szempontból közepesnek mondható.

Az értékelt ingatlan társasházzá nem alakult, az alaprajzon 28. számmal jelölt, alagsori, utcai bejáratos, üzlethelyiség. Bejárata a Futó utca felől kialakított, a bejárati ajtó utcaszinttől mér magassága 1,6 m. Az ingatlan a helyszíni szemlekor hasznosítás alatt nem állt, utolsó hasznosítási formája feltehetőleg söröző volt.

A bejárati ajtó kétszárnyas, fém szerkezetű. Kis méretű ablakokkal rendelkezik, melyek hagyományos üvegezéssel ellátott fém szerkezetek, kívülről kétszárnyas teli fém szerkezettel védve.

Az ingatlan üzlettérből, mosdó-WC helyiségekből áll. Az üzlethelyiségben fűtés és melegvíz vételre alkalmas készülék nincs.

A víz és csatorna rendszer üzemképes, 2 db. vízórával felszerelt. Az elektromos hálózat kiépített, de a villanyórát leszerelték, így nem az áramszolgáltatás nem üzemel. Gáz kozmű nincs bevezetve.

Az üzlethelyiség átlagosnál valamivel kisebb belmagasságú, 2,4 m. Az ingatlan jövőbeni hasznosításának legoptimálisabb formája üzlethelyiségként érhető el.

Felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.

8





## 4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m <sup>2</sup> ]	Módosító tényező	Korrigált terület [m <sup>2</sup> ]
<b>Pinceszinti üzlethelyiség</b>					
üzlethelyiség	kerámia járólappal	lambéria	18,81	100%	18,81
iroda (mosdó)	kerámia járólappal	mennyezetig csempe, felett falfesték	4,71	100%	4,71
kamra (WC)	beton aljzat	mennyezetig csempe, felett falfesték	0,54	100%	0,54
WC	kerámia járólappal	falfesték	1,30	100%	1,30
üzlethelyiség	kerámia járólappal	lambéria	8,97	100%	8,97
<b>k</b>			<b>34,33</b>		<b>34,33</b>
<b>Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m<sup>2</sup>]:</b>					<b>34,0</b>

**Megjegyzés:**

Az alapterületi méreteket a kapott dokumentáció és a helyszíni mérés alapján vettük figyelembe.

## S. ÉRTÉKELÉS

### S.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

**Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:**

- piaci érték alapú módszerek
- költség alapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
- hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

#### *5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer*

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használjuk, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, beépítetlen földterületek telkek, stb.

#### A módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmodosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

#### Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- műszaki szempontok
- építészeti szempontok
- használati szempontok
- telekadottságok
- infrastruktúra
- környezeti szempontok
- jogi szempontok

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.



### **5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer**

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.

#### **A hozamszámítás lépései összefoglalva:**

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

#### **A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:**

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előirányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.



### 5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékmegekölzelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, 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

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.

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 előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

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 és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták
- az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás
- funkcionális avulás
- környezeti (piaci) avulás

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a

- korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek

- negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet

- becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

- Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer

- elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.

- Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

- Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

- A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

- Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

## 5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

## Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1082 BUDAPEST, Üllői út 58. pincészet	VIII., Bacsó Béla utca	VIII., Bacsó Béla utca	VIII., Népszínház utca
az ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
ingatlan korr. területe (m <sup>2</sup> )	34	56	52	57
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		18 300 000	10 900 000	13 500 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021. jún..	2021. jún..	2021. jún..
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		326 786	209 615	236 842
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		294 107	188 654	213 158

## Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Utcai bejáratos, szuterén, víz, villany, csatorna közműekkel rendelkező, befejezetlen állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	Utcai bejáratos, szuterén, víz, villany, csatorna közműekkel rendelkező, kialakítás előtt álló üzlethelyiség.
Ingatlan 3.	Utcai bejáratos, szuterén, víz, villany, csatorna közműekkel rendelkező, felújítandó állapotú üzlethelyiség.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

## Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
építészeti szempontok	alapterület	15%	10%	15%
építészeti szempontok	kialakítás	-5%	5%	5%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-10%	5%	5%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	0%	10%
Összes korrekció:		0%	20%	35%
Korrigált fajlagos alapár:		294 107	226 385	287 763
Átlagár kerekítve:		269 418		
Ingatlan számított értéke:		9 160 222 Ft		

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

9 160 000 Ft

azaz kilencmillió-egyszázhatvanezer- Ft .

## Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1082 BUDAPEST, Üllői út 58. pincszint	VIII., Déri Miksa utca	VIII., Bacsó Béla utca	VIII., Horváth Mihály tér
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> )	34	65	65	45
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		90 000	100 000	60 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2021. jún..	2021. jún..	2021. jún..
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		1 385	1 538	1 333
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		1 315	1 462	1 267

## Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Utcai bejáratos, szuterén szintű raktár, villany közművel.
Ingatlan 2.	Utcai bejáratos, szuterén szintű, jó állapotú raktár, villany közművel.
Ingatlan 3.	Utcai bejáratos, szuterén szintű raktár, villany közművel.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

## Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	15%	15%	5%
elhelyezkedés	5%	5%	-5%
műszaki tartalom	10%	10%	10%
eltérő műszaki állapot	-5%	-10%	-5%
Összes korrekció:	25%	20%	5%
Korrigált fajlagos alapár:	1 644	1 754	1 330
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	1 576		

<i>Hozamszámítás</i>	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m <sup>2</sup> ):	34	
<b>Bevételek:</b>		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	1 576	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		546 566 Ft
<b>Költségek:</b>		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	16 397 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	16 397 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	16 397 Ft
Költségek összesen:		49 191 Ft
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		497 375 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték:		7 105 354 Ft
Korrigált nettó tőkésített érték:		7 105 354 Ft
Korrigált bruttó tőkésített érték:		9 023 800 Ft

**Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):**

**9 020 000 Ft**

azaz **Kilencmillió-húszezer- Ft .**

**Megjegyzés:**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.



**6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE****6.1. Módszerek indoklása**

Megbízó tájékoztatása szerint az értékelést az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához kívánja használni. Ennek megfelelően a szakértői feladat az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása, mely érték meghatározására a piaci adatokon alapuló összehasonlító elemzéses módszert fő módszerként, a hozam alapú módszert ellenőrző módszerként alkalmaztam.

A költség alapú módszer a vagyontárgy újraelőállítási költségéből indul ki, albetétes ingatlanok, illetve ingatlanrészek értékelése esetében elvégzése nehézkes, nem ad megfelelő megközelítést az ingatlan piaci-forgalmi értékére vonatkozóan, ezért ezt a módszert nem alkalmaztam.

Az ingatlan piaci forgalmi értékét legjobban az összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározás fejezi ki. A hozam alapon számított érték mérsékeltébb, gyakran alulértékelt árat mutat. A piaci érték is tartalmazza a befektetők megtérülési elvárását is.

Tekintve, hogy a két módszer által kapott érték kis mértékben tér csak el egymástól, a végső értéket a két módszer által kapott érték átlagával határoztam meg.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	9 160 000 Ft	50%	4 580 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	9 020 000 Ft	50%	4 510 000 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>				<b>9 090 000 Ft</b>

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

9 090 000 Ft

azaz Kilencmillió-kilencvenezer- Ft .

**6.2. Likvid érték meghatározása**

Forgalmi érték meghatározása abban az esetben, amikor nem áll kellően hosszú idő az értékesítésre, vagy kényszerű okok miatt gyors eladást kell eszközölni. Ilyen esetekben jellemzően a kialakult piaci értéknél alacsonyabb érteken történik az eladás.

A piaci tendenciákat és az ingatlan jellegét figyelembe véve a becsült piaci forgalmi érték realizálásához a megfelelő intenzitású kínálati piacon tartás mellett minimum 6 hónap időszükségletet becsülünk.

Három hónapon belüli értékesítést célozva, ún. gyorsított értékesítést kell feltételeznünk.

Az értékelt ingatlan esetében, tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére, műszaki és funkcionális adottságaira, valamint az aktuális piaci helyzetre, egy feltételezett 3 hónapon belüli értékesíthetőség esetén a likvid értéket a piaci forgalmi érték 65%-ában határozzuk meg.

Az ingatlan likvid értéke:

Az ingatlan egyeztetett értéke: 9 090 000 Ft

Korrektio mértéke (levonás): 35%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 5 910 000 Ft

azaz Ötmillió-kilencszáztízezer- Ft .



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafoka út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004:259933/2021

2021.06.03

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor : 53

Felíróterület 36338 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII.KER. (116) út 58. "felülvizsgálat alatt"  
I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alíróterület adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület  
ha m2

kat.t.jöv.  
k.fill

alíróterület adatai  
terület  
ha m2

kat.jöv.  
k.fill

Kivett lakoház, utóvár

0

683

0,00

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 246817/1993/1993.12.06

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

nev.: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

II.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 141104/1/2011/10.12.01

Vezetékgjog

1 m<sup>2</sup> területre VMB-170/2010.

jogosult:

nev.: ELMŰ HALOZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 143458/1/2011/10.10.27

Vezetékgjog

1 m<sup>2</sup> területre VMB-152/2010.

jogosult:

nev.: ELMŰ HALOZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 141117/1/2012/12.07.13

Vezetékgjog

27 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozó VMB-117/2012.

jogosult:

nev.: ELMŰ HALOZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST VIII.KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

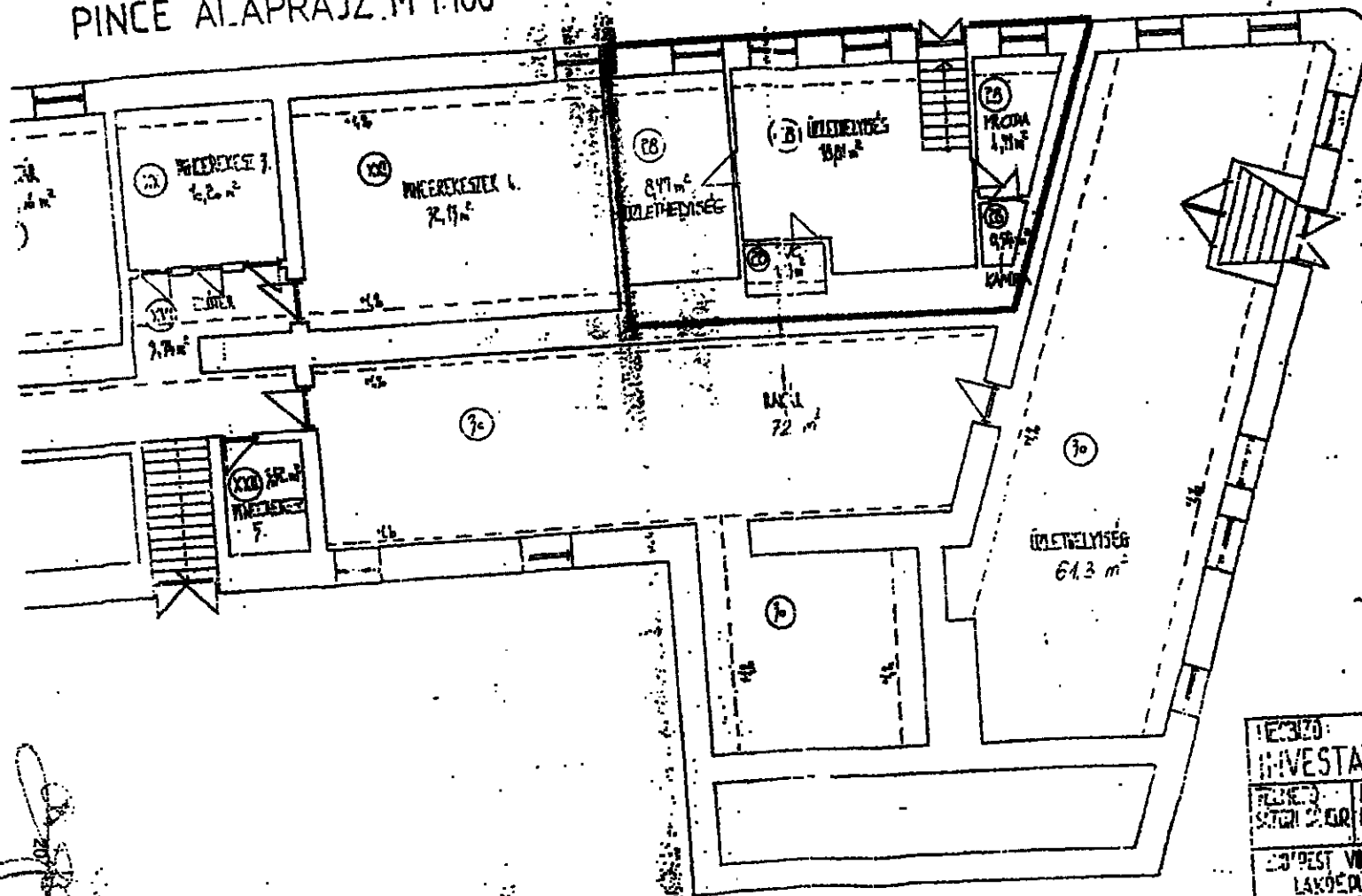
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

PINCE ALAPRAJZ M 1:100



*[Handwritten signature]*

KÉSZÍTŐ: INVESTÁTE RT		KÉSZÍTETTE: LÁNYI MÉRŐKÉP	
TERVEZŐ: SZÉNYI ZOLTÁN	BAZILÉRI: MARTON ZSÉLA	1:100 BR 1977 JEG.	1975
BUDAPEST VIII. KERÜLET, DÜLLŐ UT 70. SZ. HÉSZ. TERV. LAKÓÉPÜLET FELMÉRÉSI TERVÉ PINCE ALAPRAJZ			

e) Az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás, illetve intézményi funkció létesítése esetén – elérheti a 100%-ot, de teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be- és kijárata és az ahhoz csatlakozó helyiségeken kívül.<sup>125</sup>

(3) A VK-VIII-3 jelű építési övezetek beépítése kialakult.

Az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás, intézményi funkció, illetve ezek vegyes létesítése esetén – elérheti a 100%-ot de a teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be- és kijárata és az ahhoz csatlakozó helyiségeken kívül.

(4) A VK-VIII-4 jelű építési övezetek beépítése kialakult.

a) Az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás vagy intézményi funkció, illetve ezek vegyes létesítése esetén – elérheti a 100%-ot, de a teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be- és kijárata és az ahhoz csatlakozó helyiségeken kívül.

b) A földszint 100%-os beépítése, vagy közhasználat céljára átadott terület esetén a szintterületi mutató elérheti az 5,5-ös értéket.

(5)<sup>126</sup> Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 6. számú táblázat tartalmazza.

6. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		terület	szélessége	beépítési mérték	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	
VK-VIII-1	Z	800 / 20.000	18	75 s 80	4,00 s 4,50 5,50 <sup>(1)</sup>	85 100 <sup>(2)</sup>	10 0 <sup>(2)</sup>	16,0	23,0
VK-VIII-5	Z	800 / 20.000	18	75 s 80	5,5 <sup>(4)</sup>	85 100 <sup>(2)</sup>	10 0 <sup>(2)</sup>	16,0	30,0
VK-VIII-2	Z	800 / 20.000	18	65 s 75	3,50 s 4,00 5,50 <sup>(1)</sup>	80 100 <sup>(2)</sup>	10 0 <sup>(2)</sup>	16,0	23,0
VK-VIII-3	Z	800 / 20.000	18	60 s 75 <sup>(1)</sup>	2,50 s 4,00	70 100 <sup>(2)</sup>	30 0 <sup>(2)</sup>	12,0	23,0

<sup>124</sup> Kiegészítette a 35/2008.(VI.18.) sz. önk. rendelet

<sup>125</sup> Kiegészítette a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

<sup>126</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 04. §, hatályos 2014. december 5-től.

VK-VIII-4	Z	800 / 20.0 00	-	80 <sup>[5]</sup>	5,00 5,50 <sup>[1]</sup>	100	0	16,0	27,0 30 <sup>[3]</sup>
-----------	---	---------------------	---	-------------------	-----------------------------	-----	---	------	---------------------------

<sup>s</sup> sarokteretek esetén

<sup>[1]</sup> 27.§ (2) a), b), c) és (4) b) esetén

<sup>[2]</sup> mélygarázs létesítése esetén

<sup>[3]</sup> szabályozási terven meghatározott helyen

<sup>[4]</sup> 27.§ (2) d) esetén 6,0-os érték

<sup>[5]</sup> BVK SZ vonatkozó rendelkezései alapján: 100 %

### I-VIII jelű intézményi rendeltetésű területek általános építési övezeti előírásai 28.§

- (1) Az I-VIII jelű építési övezetek területén
- a) az alábbi fő rendeltetésű épületek helyezhetők el:
1. közintézmény épület,
  2. igazgatási épület,
  3. irodaház,
  4. szálláshely-szolgáltató épület,
  5. szolgáltatás épülete,
  6. vendéglátó épület,
  7. egyéb közösségi szórakoztató épület,
  8. sportépítmény,
  9. kutatás, fejlesztés nem üzemi technológiájú épülete,
  10. az építési övezetben meghatározott bruttó szinterületű önálló kiskereskedelmi épület,
  - 11.<sup>127</sup> lakóépület, - az I-VIII-3 és I-VIII-4 jelű építési övezet kivételével, ahol lakóépület nem helyezhető el,
  12. parkolóház, mélygarázs, felszíni parkoló.
- b) Az a) pontban megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken, kívül önálló rendeltetési egységként elhelyezhető:
1. vendéglátási,
  2. kiskereskedelmi,
  3. irodai,
  4. szolgáltatási,
  5. igazgatási, kulturális, művelődési és oktatási célú,
  6. szórakoztatási,
  7. egészségügyi, szociális, egyházi,

<sup>127</sup> Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 18.§ (1) bekezdése. hatályba lép 2011.10.19-én

**FOTÓMELLÉKLET:**

1082 Budapest, Üllői út 58. pinceszint

ingatlanerteke.hu  
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



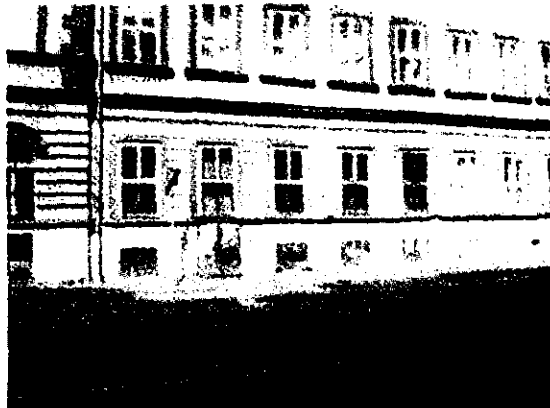
01. utcakép Üllői út



02. utcakép Futó utca



03. épület utcai homlokzat



04. pincehelyiség az utca felől



05. pincehelyiség előtti járda



06. bejárati ajtó

A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

**FOTÓMELLÉKLET:**

1082 Budapest, Üllői út 58. pincszint

ingatlanerteke.hu  
tunde.jeveleki@ingatlanerteke.hu



07. lejárát a pincehelyiségbe



08. pincehelyiség - bárpult



09. pincehelyiség



10. WC



11. WC



12. vízóra



Földrajzi térkép:

1082 Budapest, Üllői út 58. pincszint



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

