

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

a Budapest VIII. ker., Üllői út 18. szám (hrsz. 36764/0/A/19) alatti,
Önkormányzati tulajdonú 2. emelet 13. lakás forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecselő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2025. december 5.

**ÉRTÉKEKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyonhasznosítási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : lakás

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Palota-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Üllői út 18. 2. emelet 13.
Hrsz. : 36764/0/A/19

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlet : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : lakás
Épületen belüli elhelyezkedése : emelet (udvari)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület felmérés alapján : 159 m²
Belmagasság : 3,19 m
Körfokozat : összkörfokozat
Társasház telkének területe : 1.455 m²

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2025. december 5.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 806.226, -Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : **128.190.000, - Ft**
azaz Százhúszonnyolcmillió-százkilencvenezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 30.000.000, -Ft
azaz Harmincmillió forint
Az ingatlan likvidációs értéke : **102.550.000,-Ft**
azaz Százkettőmillió-ötszázötvenezer forint

Budapest, 2025. december 5.

Készítette:

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbíró
névjegyzék szám: 03451/2002

Grifon Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyonhasznosítási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifon Property Kft.-t a 1085 Budapest, Üllői út 18. szám alatti, 36764/0/A/19 hrsz-ú 2. emelet 13. lakás aktualizált értékének megállapításával. A szakvélemény a 2025. február 07-i értékbecsléssel együtt, változatlan műszaki és egyéb feltételek mellett érvényes.

Az ingatlanértékelés célja értékesítéshez a forgalmi értékének és likvidációs értékének megállapítása.

4. ÉRTÉK MEGHATÁROZÁS

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával meghatároztuk a 1085 Budapest, Üllői út 18. szám (36764/0/A19 hrsz) alatti 2. emelet 13. lakás aktualizált értékét kerekítve:

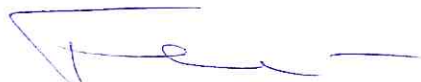
128.190.000 Ft-ban,
azaz
Százhuszonnyolcmillió-százkilencvenezer forintban

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2025. december 5.

Grifon Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
Adószám: 22679026-2-41
Cé: 101-09-938664



Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű épületben található lakások aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Lakás	Lakás		Lakás		Lakás		Lakás		Lakás	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Üllői út 18.	Bródy Sándor utca		József körút		Krúdy utca 20.		Rákóczi út		Stáhly utca	
Épületen belüli elhelyezkedés	2. emelet	1. emelet		3.emelet		1.emelet		4.emelet		3. emelet	
Ingatlan hasznos összterülete	159	189		187		112		116		104	
Komfortfokozata	összskomfortos	komfortos		összskomfortos		összskomfortos		összskomfortos		összskomfortos	
Építés éve	1898.	1879		1881		1889		1893		1870	
Szerkezet, állapot	Tégla, közepes állapotú	tégla, közepes áll.		tégla, felújítandó áll.		tégla, közepes áll.		tégla, közepes áll.		tégla, felújítandó áll.	
Eladási ár Ft-ban		175 000 000		124 000 000		124 900 000		99 900 000		94 890 000	
Eladás ideje		2025		2025		2025		2025		2025	
Összehasonlító adat forrása		ing.com 35038211		ing.com 35029507		ing.com 34504658		ing.com 34688097		ing.com 35058225	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		925 926		663 102		1 115 179		861 207		912 404	
Korrektíós tényezők		Százalékos korrektíó		Százalékos korrektíó		Százalékos korrektíó		Százalékos korrektíó		Százalékos korrektíó	
elhelyezkedés (1)		jobb	-5%	hasonló	0%	jobb	-5%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	5%	nagyobb	5%	kisebb	-5%	hasonló	0%	kisebb	-5%
használhatóság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közművek, komfortosság (4)		rosszabb	5%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
műszaki állapot (5)		hasonló	0%	rosszabb	5%	hasonló	0%	hasonló	0%	rosszabb	5%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
A piaci korrektíó mértéke összesen		-5%		0%		-20%		-10%		-10%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		879 630		663 102		892 143		775 086		821 163	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	806 225	azaz Százhuszonnyolcmillió-százkilencvenezer forint azaz Százkettőmillió-ötszázötvenezer forint									
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	128 190 000										
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	102 550 000										

4.2 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői			
		1	2	3	4
Az ingatlan funkciója	Felépítményes telek	Építési telek	Felépítményes telek	Építési telek	Építési telek
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	Üllői út 18.	József utca	Koszorú utca	Kőrös utca	Magdolna utca
Telek területe	1 455	719	982	695	805
Jellemzők	Vt-V/P-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 24 méter.	Ln-1/Cs-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.	Ln-1/M-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 15 méter.	Ln-1/O-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter.	Ln-1/M2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 15 méter.
Közművesítettség	Összközműves	villany telken	összközműves	összközműves	telekhatáron
Ajánlati ár Ft-ban		475 000 000	399 000 000	289 000 000	385 000 000
Ajánlat ideje		2025	2025	2025	2025
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága		ing.com/34092578	ing.com/34502910	ing.com/33166737	ing.com/34281695
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		660 640	406 314	415 827	478 261
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		rosszabb	5%	rosszabb	5%
ingatlan mérete (2)		kisebb	-5%	kisebb	-5%
beépíthetőség (3)		kisebb	15%	hasznos	0%
használhatóság (4)		jobb	-5%	azonos	0%
közművesítettség (5)		rosszabb	5%	hasznos	0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
A piaci korrekció mértéke összesen		5%		-10%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		693 672		374 245	
A figyelembe vett súlyszámok		25%		25%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		511 136			

Teleknagyság (m ²)	1 455		
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000		
Albetétre jutó eszmei hányad	403		
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	59		
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	511 136		
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	30 000 000	azaz Harmincmillió forint	