

Budapest, XVIII. ker., Üllői út 562. szám  
(hrsz: 158249/0/A/4) alatti üzlethelyiség forgalmi  
értékbecslésének aktualizálása



Megbízó: Budapest, XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Polgármestere  
dr. Mester László  
1184 Budapest, XVIII. ker. Üllői út 400.

Az értékbecslést készítette: Vagyon18 Zrt.

Budapest, 2009. július 22.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Üllői út 562. fszt.
2. **Az ingatlan megnevezése:** Üzlet
3. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**  
Helyrajzi szám: 158249/0/A/4  
Alapterülete: 45 m<sup>2</sup>
4. **Az ingatlan tulajdoni jellege:** önkormányzati  
A 2009.07.24-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:  
Tulajdonos: Bp. XVIII. ker. Önkormányzat 1/1  
Teher: A tulajdoni lap III. része teher bejegyzést nem tartalmaz.  
Széljegy: A tulajdoni lap széljegy feljegyzést nem tartalmaz.  
Megjegyzés: A Tulajdoni lap másolat szerint 45 m<sup>2</sup> alapterületű üzlet a valóságban és az alapító okirat szerint is egy 26 m<sup>2</sup> alapterületű földszinti üzlethelyiségből és egy 45 m<sup>2</sup> alapterületű pincéből áll. A pince belmagassága azonban nem éri el az 1,90 m-t, ezért a számításba vett összes alapterület: 45 m<sup>2</sup>.
5. **Megbízó:** Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
Bp. XVIII., Üllői út 400.
6. **A megbízás tárgya:**  
Természetben Budapest XVIII., Üllői út 562. szám alatt fekvő, a Budapest XVIII. ker. Önkormányzat tulajdonát képező földszinti, 45 m<sup>2</sup> alapterületű üzlet 2007. január 18-án kelt forgalmi értékbecslésének aktualizálása, a hozzá tartozó 480 m<sup>2</sup>-es telek 252/1000 részével.
7. **Az igényelt vagyoneértékelési forma:**  
Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékbecslés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.

8. **Beépített alapterületek:**

Az értékbecslés tárgya egy, a múlt század első felében épült épület földszintjén kialakított üzlet.

Helyiségek, és burkolataik:

Földszint:

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Váró	Kerámia lap	Jó	Tapéta + festés	Jó + jó
Rendelő	Kerámia lap	Jó	Csempe + festés	Jó + jó
Előtér	Kerámia lap	Jó	Csempe + festés	Jó + jó
WC	Kerámia lap	Jó	Csempe + festés	Jó + jó

Az alapító okirat szerinti alapterület: 26 m<sup>2</sup>.

Pincszint:

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Pince	Simított beton	Elfogadható	Festés	Elhasználódott

Közlekedő Előtér	Simított beton Simított beton	Elfogadható Elfogadható	Festés Festés	Elhasználódott Elhasználódott
---------------------	----------------------------------	----------------------------	------------------	----------------------------------

A pinceszint alapító okirat szerinti alapterülete: 45 m<sup>2</sup>.

**A pince belmagassága nem éri el az 1,90 m-t, ezért az alapterületét 19 m<sup>2</sup>-rel vettük figyelembe.**

**A Tulajdoni lap másolat szerinti alapterület összesen: 45 m<sup>2</sup>**

#### 9. Az építmény építési és szerkezeti rendszere:

Hagyományos építési mód

#### 10. Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:

Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg csömoszólt beton vagy kő sávalap. Az épületen süllyedésre utaló jelek nem észlelhetők.

Talajnedvesség elleni szigetelés eredetileg nem készült, vagy tönkre ment, erről a falak állapota tanúskodik. A pince falazata teljes magasságban felnedvesedett.

Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült, a teherhordó falak 38 cm vastag kisméretű téglafalak, melyek kívülről kőporos vakolatot kaptak. A vakolat repedezett, hullik. A válaszfalak 6 illetve 10 cm vastag válaszfaltéglából készültek.

Födém: A teherhordó falakra a pince fölött monolit vadbeton födém épült, a földszint fölött pedig – az épület korát figyelembe véve – borított gerendás fafödémre lehet következtetni (feltárás nem történt). A pince fölötti vasbeton födém hasas, melyet több helyen acéloszlopokkal és acélgerendákkal alátámasztottak.

Tetőszerkezet: Az épület tetőszerkezete faanyagú nyeregtető, sík műpala fedéssel. Az épületbádogozás korának megfelelő.

#### 11. Közműellátottság, gépészeti felszereltség:

- Közüzemű vízellátás.
- Szennyvízelvezetés közcstornába történik.
- Közüzemű gázellátás telekhatáron belül.
- A rendelő fűtése elektromos olajradiátorokkal megoldott.
- Elektromos energia ellátás: Az épületen belül az elektromos hálózat nem ismert (feltárás nem történt)

#### 12. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Pestlőrinc központjától távol, családi házas övezet szélén, forgalmas főútvonal mentén, a Lőrinc Center közelében helyezkedik el.

#### 13. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival kedvező. Tömegközlekedési eszközök: a 183-as autóbusz a Honvéd utcában, a 193-as jelű autóbusz, valamint az 50-es villamos az Üllői úton közlekedik, amely közvetlen csatlakozást biztosít az M3-as jelű METRÓ állomásával.

#### 14. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az épület kora.
- Az épületen található alapszigetelési problémák miatt az épület falazata a pinceszint teljes magasságában felnedvesedett, vakolata tászkás, hiányos.

- A pincefödém hasas, aládúcolt.
- A földszinti eladóteret a pincével kapcsolatot teremtő létrán a közlekedés veszélyes, kényelmetlen.
- Az üzlethelyiség fűtése korszerűtlen (a fűtést 2 db olajradiátor biztosítja). A helyiségbe a gázt nem vezették be.
- Az üzlethez vendégparkoló nem került kialakításra.

#### 15. Általános értéknövelő tényezők:

- Az üzlethelyiség földszinti része teljesen felújított.
- Az ingatlan Budapest belterületén helyezkedik el, jó infrastruktúrával ellátással.
- Az Üllői út mentén forgalmas, üzleti tevékenységre kiváló területen helyezkedik el.
- Az ingatlan ingatlanforgalmi szempontból felértékelődő területen helyezkedik el.

#### 16. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan értékei:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m<sup>2</sup>-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő ill. csökkentő tényező külön szerepelnek. Az ingatlan piaci értékének számításánál figyelembevételre került az építmény szerkezeti kialakítása, az ingatlan adatai, területi elhelyezkedése, megközelíthetőségi lehetősége, műszaki állapota stb.

Az üzlethez tartozó beépítetlen telek forgalmi értéke:  
 $71 \text{ m}^2 \times 28.000 \text{ Ft/m}^2 = 1.988.000 \text{ Ft}$ , azaz  
 Egymillió-kilencszáznolcvannyolcezer forint

Az üzlet forgalmi értéke:  
 $26 \text{ m}^2 \times 160.000 \text{ Ft/m}^2 = 4.160.000 \text{ Ft}$ , azaz  
 Négymillió-egyszázhatvanezer forint

A pince forgalmi értéke:  
 $19 \text{ m}^2 \times 60.000 \text{ Ft/m}^2 = 1.140.000 \text{ Ft}$ , azaz  
 Egymillió-egyszáznegyvenezer forint

**Az ingatlan forgalmi értéke összesen:  
 7.288.000 Ft, azaz  
 Hétmillió-kettőszáznolcvannyolcezer forint**

**Megjegyzés: A fenti forgalmi érték nem tartalmazza az ÁFÁ-t, nettó érték.**


Az így kialakított érték közelítőleg megegyezik a hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel kialakított értékkel. A módszer lényege, hogy az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből vezeti le annak értékét azon elven, miszerint bármely eszköz értéke megegyezik a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértékével.

**Megjegyzés:** A bérlő a fogászati rendelő, WC, mosdó és váró kialakítását (válaszfalak építése, nyílászárók beépítése, álmennyezet készítése), fal- és padlóburkolását, az elektromos-víz és szennyvízelvezető vezetékeinek cseréjét saját költségén végezte el. A bérlő által elvégzett felújítás és korszerűsítés számlákkal igazolt költsége: 2.210.000.-Ft azaz kettőmillió-kettőszázhuszezer forint, amely teljességgel értéknövelő beruházásnak tekinthető.

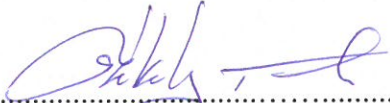
17. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

18. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2009. július 22.

  
.....  
Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)  
Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.  
Vagyon18 Zrt.

VAGYON18 ZRT.  
Elidegenítés  
1181 Budapest, Baross u. 7.  
Tel.: 200-31-65

  
.....  
Székely Tamás (okl. ép. mérnök)  
oklevélszám: 5246/92, 184/1988.  
Vagyon18 Zrt.



Fogászati rendelő



Váró



WC



Mosdó



Felnedvesedett, aládúcolt, alacsony belmagasságú pince

Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

## Munkapéldány

**Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!**

2009.07.24

**BUDAPEST XVIII.KER.**

**Belterület 158249/0/A/4 helyrajzi szám**

1180 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 562. földszint. ajtó:4.

### I. rész

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	45	0 0	252/1000	önkormányzati
---------------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 193095/1/1998/1998.10.01

1. bejegyző határozat: 193095/1/1998/98.10.01  
Társasház

### II. rész

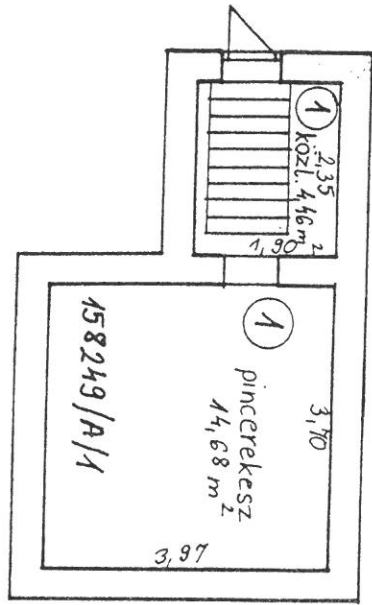
1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 193095/1/1998/98.10.01  
jogcím: Eredeti felvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

### III. rész

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

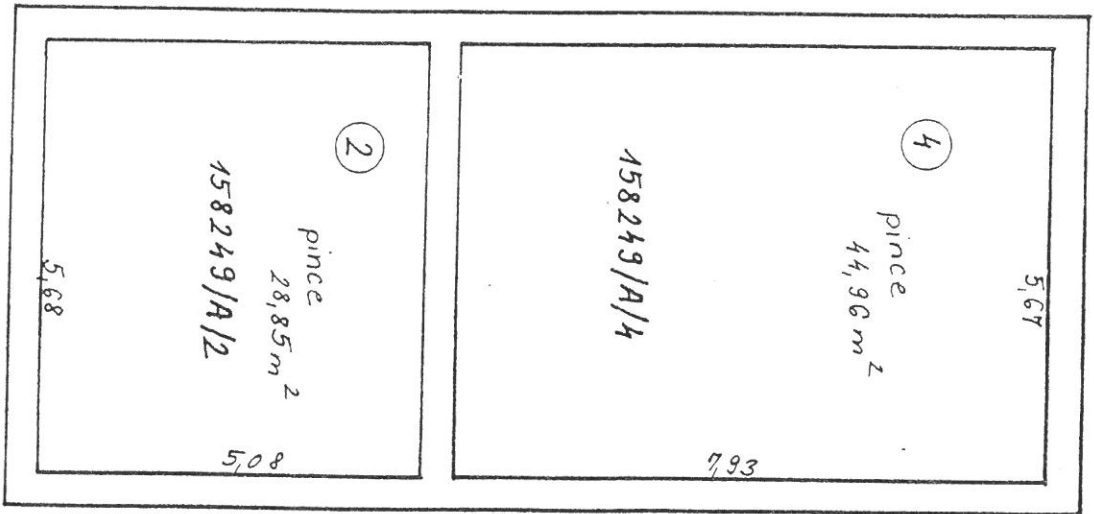
**Tulajdoni lap vége**





Külön tulajdon:

- ① Pince alapterület:  $19,14 \text{ m}^2 \approx 19,0 \text{ m}^2$
- ② Pince alapterület:  $28,85 \text{ m}^2 \approx 29,0 \text{ m}^2$
- ④ Pince alapterület:  $44,96 \text{ m}^2 \approx 45,0 \text{ m}^2$



Budapest, Üllői út 562.

Lakóépület felmérési terve

Pince alaprajz

M=1:100

K-né <sup>Kordonei</sup> Veres Valéria SZT2-12-0021

1  
E-