

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

41 .....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. november 28-ai ülésére

**Tárgy: Budapest VIII. kerület, Csepreghy u. 3. szám alatti, félemeleti, üres nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Dravetz Réka referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értékbecslés

értékbecslés felülvizsgálat

**Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!**

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Csepreghy u. 3. szám alatti, félemeleti, 36785/3/A/3 hrsz.-ú, udvari bejárattú, 11 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 51/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, üres nem lakás céljára szolgáló raktárhelyiség.

A helyiség birtokbavételére 2013. szeptember 09. napján került sor, azóta bérbevétele iránti érdeklődés nem érkezett.

A helyiségre 2016. március 17. napján vételi kérelmet nyújtott be [REDACTED] magánszemély.

A helyiség a Palota negyedben helyezkedik el, a Csepreghy és a Mária utca sarkán, bejárata a Mária u. 46. felől van. Környezetében vegyes korú és építésű társasházak találhatóak valamint kórház. Az épület közepes (3) besorolási állapotú. Az ingatlan a hátsó lépcsőházon keresztül közelíthető meg. Kéménnyel rendelkezik, de fűtése jelenleg nincs. Vízellátása nincs, elektromos közmű órával felszerelt. Ablaka a mellette található belső udvarra néz.

A Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2016. október 07. napján elkészített, és Gódor László független szakértő által 2016. október 17. napján felülvizsgált értékbecslés alapján az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **2.100.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 150.000,- Ft/m<sup>2</sup>) került megállapításra.

Gódor László független szakértő feljegyzése szerint az ingatlan jelenlegi műszaki állapotában funkcionálisan használhatatlan műszaki állapotban van, csak a hátsó udvari „cseléd lépcsőházból” közelíthető meg. A lépcsőház jellegéből (szűk csigalépcső) adódóan még raktározási funkcióra is csak korlátozottan használható. A helyiség műszaki állapota szerkezetkész (40%) állapotnak felel meg, ennek megfelelő a 150.000,- Ft/m<sup>2</sup> ár is.

Az üres nem lakás céljára szolgáló helyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő értékesítése esetén a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **2.100.000,- Ft**.

Az Önkormányzat a vízőrával rendelkező helyiségre közös költség címén havi 1.639,- Ft.közös költséget teljesít a társasház felé.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet érint, a Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség nincs.

A 31 albetétből álló társasházban 5 önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 1.672/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség elidegenítés érdekében 2016. június 09. napján zárolásra került, tekintettel arra, hogy a bérbevétele érdekében érdeklődés nem volt.

Az elidegenítés az Önkormányzat számára elsősorban versenyeztetési eljárás mellőzésével előnyös, mivel a nyilvános árverés útján a nem lakás céljára szolgáló helyiségek az első alkalommal meghirdetett kikiáltási áron ritkábban találhatnak gazdára. Árverés esetén a Képviselő-testület 136/2016. (VI. 02.) számú határozatának (Versenyeztetési szabályzat) 73.) b.) pontja szerint a likvid forgalmi érték 80 %-a a kikiáltási ár és amennyiben csak egy jelentkező van, a forgalmi értéknél alacsonyabb összegen kerülhet értékesítésre a helyiség. Második árverés esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 65 %-a, ha az első árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Csepreghy u. 3. szám alatti, földszinti, 36785/3/A/3 hrsz-ú, 11 m<sup>2</sup> alapterületű, udvari bejáratú, nem lakás céljára szolgáló raktár versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését [REDACTED] részére 2.100.000,- Ft vételár egyösszegű megfizetése mellett, igény esetén banki hitel felhasználásával a hivatkozott rendeletben meghatározott feltételekkel.

## **II. A betérjesztés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a használaton kívüli helyiségek bérbeadás útján évek óta nem kerültek hasznosításra, ezáltal bérleti díj bevétel nem keletkezett, a közös költség megfizetése azonban az Önkormányzatnak folyamatos kötelezettsége.

Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut, illetve az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken.

## **IV. Jogszabályi környezet**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése szerint: „A helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel.”

A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: „A 100 millió Ft-ot meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen érteken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.”

A Rendelet 8. § (2) bekezdés b) pontja szerint, az a 10 MFt forgalmi érték alatti üres nem lakás célú helyiség, amely több mint 1 éve nem került bérbeadás útján hasznosításra, vételi kérelemre tulajdonosi döntés alapján, versenyeztetési eljárás mellőzésével is elidegeníthető.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a.

A Rendelet 17. § (8) bekezdése alapján elidegenített üres nem lakás célú helyiség vételára a beköltözhető forgalmi értékénél kevesebb nem lehet, a vevőt nem illeti meg a (2) bekezdésben foglalt, a helyiségben végzett tevékenység után adható vételárkedvezmény.

A Rendelet 19. § (5) bekezdése alapján a vevőt nem illeti meg részletfizetési kedvezmény. A vevő a vételárat a 19. § (1) a) pontja alapján egyösszegben köteles megfizetni, amihez a 19. § (2) bekezdése alapján banki hitelt is felhasználhat.

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek árverésre vonatkozó szabályokat az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetési szabályairól szóló 136/2016. (VI. 02.) számú képviselő-testületi határozat IV. fejezete határozza meg.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXXVI. törvény 14.§ (4) bekezdése alapján a Magyar Államot elővásárlási jog nem illeti meg.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a kérelemmel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

### Határozati javaslat

...../2016. (XI.28.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Csepreghy u. 3. szám alatti, félemeleti, 36785/3/A/3 helyrajzi számú, 11 m<sup>2</sup> alapterületű, udvari bejaratú nem lakás céljára szolgáló raktárhelyiség 2.100.000,- Ft vételáron, versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítéséhez [REDACTED] részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. november 28.

2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. január 15.

3.) amennyiben [REDACTED] nem él az eladási ajánlatban foglalt határidőn belül a vétel lehetőségével, úgy az 1.) pont szerinti helyiséget elidegenítésre a hatályos rendelkezések szerint nyílt árverésen kell meghirdetni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. március 17.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2016. november 22.

Farkas Örs  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DRÁVETZ RÉKA REFERENS *Re*

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *[initials]*

JOGI KONTROLL: *[initials]*

ELLENŐRIZTE:

*[Signature]*  
DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

*[Signature]*  
DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

*[Signature]*  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

## Értékbecslés felülvizsgálati, javítási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. –Értékesítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: Raktár, Terület: 11 m<sup>2</sup>

### Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület  
Utca, házszám, emelet, ajtó: Csepreghy u. 3. félemelet, udvari  
HRSZ: 36785/3/A/3

### Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: Grifon Property Kft.  
Értékbecslő: Toronyi Ferenc  
Fajlagos forgalmi érték: 118.182 - Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke: 1.300.000 - Ft  
Dátuma: 2016. 10. 07.  
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:

### Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat  
Bérlő: Üres

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték (árverésre)

É.B. érvényessége: 6 hónap

### Felülvizsgálati javítás indoklása:


Az értékbecslő által számított forgalmi érték alacsonyabb mint a telekhányad értéke (2.100.000 – Ft) Ezt figyelembe véve javaslom megemelni minimum erre az értékre az ingatlan számított forgalmi értékét,

### Javított, jóváhagyott értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 150.000 - Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke: 2.100.000 - Ft  
Az ingatlan likvidációs értéke: 1.200.000 - Ft

A felülvizsgálati adatlap az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az adatlap az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

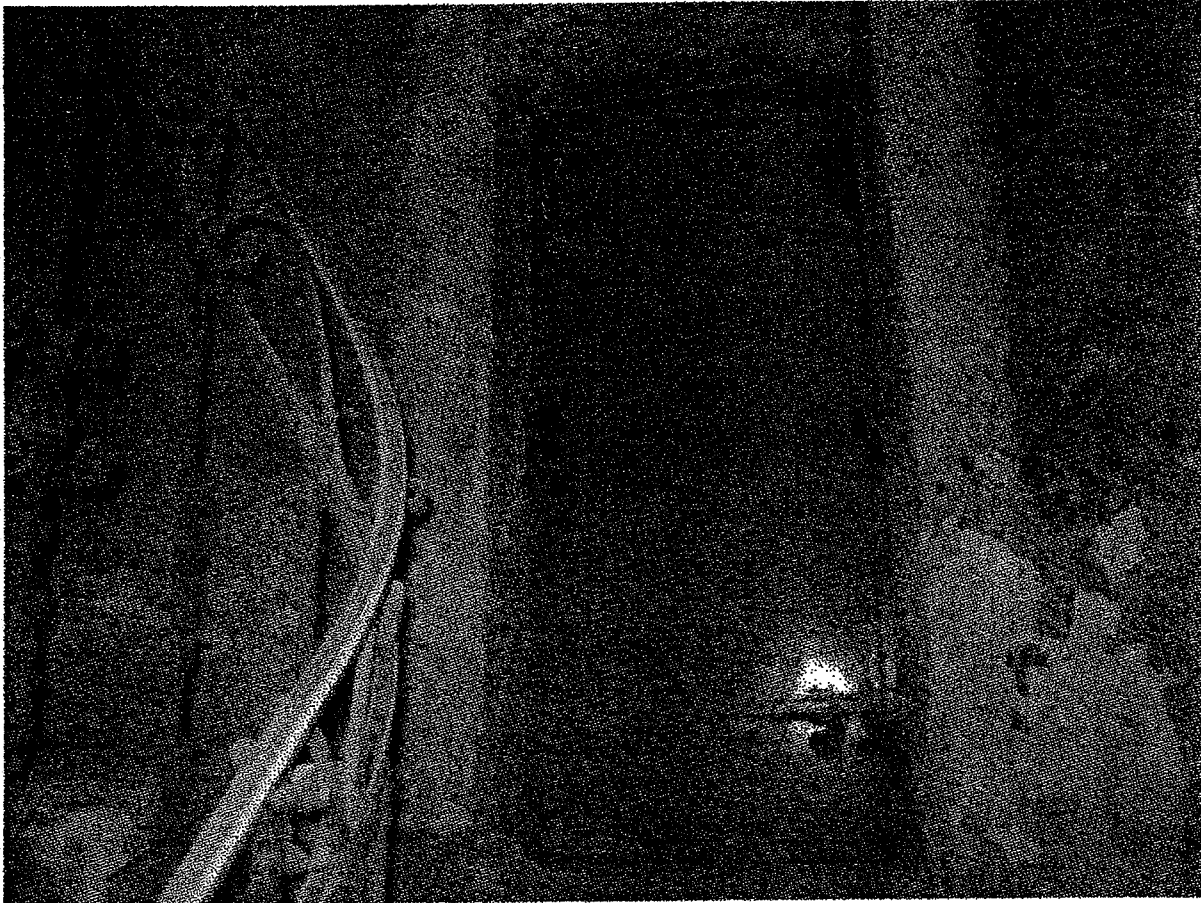
Budapest 2016. október 17.

  
Gódor László  
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.

4

**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

**a Budapest VIII. ker., Csepreghy utca 3./ Mária utca 46. szám (hrs.:36785/3/A/3) alatti,  
Önkormányzati tulajdonú félemeleti raktár forgalmi értékéről**



**Készítette : Toronyi Ferenc**  
**Ingatlanforgalmi értékbecsítő**  
**névjegyzék szám: 03451/2002**

**Készült : 1 példányban**

**Budapest, 2016. október 07.**

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : raktár

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Palota-negyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Csepregy utca 3. félemelet  
Hrsz. : 36785/3/A/3

**TULAJDONVISZONYOK**

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

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog

**ÉRVÉNYESSEG** : fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingotlan típusa : raktár  
Épületen belüli elhelyezkedése : félemelet (udvari)  
Közmű-ellátottság : villany,  
Építési technológia : hagyományos, téglá  
Alapterület : 11 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 2,4 m  
Eszmei hányad : 51/10.000  
Komfortfokozat : komfort nélküli  
Társasház telkének területe : 843 m<sup>2</sup>

**GRIFTON**  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A fenti forgalmi értékkel  
EGYETÉRTÉK  
Céginf. l. számú  
Budapest, 2016. 10. 05. Ingaszágyi szakértő

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2016. október 05.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték : 118.182,-Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke MINI. A TELÉK HÁNYAD ÉRTÉKE ~~1.300.000,- Ft~~ 2.100.000,-  
azaz **Egymillió-háromszázezer forint**  
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : **2.100.000,- Ft**  
azaz **Kettőmillió-egyszázezer forint**  
Az ingatlan likvidációs értéke : **700.000,-Ft**  
azaz **Hétszázezer forint**

Budapest, 2016. október 07.

Készítette:

Grifton Property Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95.  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg.: 01-09-938964  
**Toronyi Ferenc**  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002



## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

### 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross utca 63-67.) megbízta a Grifon Property Kft.-t a 1085 Budapest, Csepreghy utca 3. szám alatti, 36785/3/A/3 hrsz-ú félemeleti raktár értékelésével.

*Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének és likvidációs értékének a megállapítása.*

### 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

#### 2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (XI.1.) PM és az 54/1997. (XI.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabad piacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

#### 2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

#### 2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2016. október 05.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2016. június 20.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- alaprajz

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

JW

7

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Csepreghy utca 3. félemelet
Helyrajzi szám	: 36785/3/A/3
Megnevezése	: raktár
Terület	: 11 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

#### 3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Palota-negyed elnevezésű városrészben, a Csepreghy utca és a Mária utca sarkán lévő társasház félemeletén található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház közműves, az értékelt ingatlanban csak villany közmű van. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal, trolibuszokkal, villamosokkal és metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Baross utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1890-es évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: sávalap,
szigetelés	: bitumenes szigetelés,
tartószerkezet	: tégl szerkezet, közepes állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: tégl szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, közepes állapotú
héjazat	: cserépfedés, közepes állapotú
külső felületképzés:	köporos vakolat, megfelelő állapotú

#### *Értékelt ingatlan*

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó, fémszerkezetű ajtóval védve, faszerkezetű ablak, közepes állapotban
belső nyílászárók	: -
padozat, burkolat	: beton, parketta burkolat, közepes állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett falak, jó-közepes állapotban
gépészet, hőleadók:	-





Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1890-es években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Csepregy utca és a Mária utca sarkán lévő társasház félemeletén helyezkedik el, a Mária utca felől közelíthető meg a társasház udvaráról nyíló hátsó lépcsőházán keresztül. A vizsgált ingatlan 1 helyiségből áll, a belmagassága 2,4 m. A bejárati ajtó és ablak faszerkezetű, az ajtó fémszerkezetű ajtóval védett, közepes állapotúak. A padozat beton, parkettával burkolt, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, jó-közepes állapotúak.

A vizsgált ingatlan csak villany közművel rendelkezik. Gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk. A vizsgált ingatlan a szemle idején üres volt.

Össességében az ingatlan közepes műszaki állapotban van.

### 3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, részben ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra. Az eltérő kialakítás és funkció következtében az egyes funkcionálisan és területileg, illetve készütségekben elhatárolható épületrészek alapterületeit a számított hasznos alapterületben eltérő súllyal vettük figyelembe.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m <sup>2</sup>
<i>Ingatlan helyiségei</i>			
Raktár	11,44	100%	11,44
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m <sup>2</sup> )	11,44		11,44
Tulajdoni lap szerinti terület (m <sup>2</sup> )	11,00		11,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 11 m<sup>2</sup>.

#### 4. Érték meghatározás

##### 4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű épületben található raktárak elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Raktár	Raktár		Raktár		Raktár		Raktár		Raktár	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Csepreghy utca 3.	Baross utca		Alföldi utca		Karácsony S. utca		Szigony utca		Üllői út	
Épületen belüli elhelyezkedés	3. emelet	földszint		földszint		földszint		földszint		földszint	
Ingatlan hasznos összterülete	11	42		70		91		38		10	
Komfortfokozata	komfort nélküli	félkomfortos		félkomfortos		komfortos		komfortos		félkomfortos	
Építés éve	1900-as évek eleje	1910		1930		1900		1930		1924	
Szerkezet, állapot	Tégla, közepes áll.	tégla, közepes állapot		tégla, átlagos állapot		tégla, felújított áll.		tégla, jó állapot		tégla, felújított áll.	
Eladási ár Ft-ban		6 900 000		7 500 000		8 900 000		4 900 000		1 800 000	
Eladás ideje		2016		2016		2016		2016		2016	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		164 286		107 143		97 802		128 947		180 000	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	rosszabb	5%	rosszabb	5%	rosszabb	5%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	5%	nagyobb	10%	nagyobb	10%	nagyobb	5%	hasonló	0%
használhatóság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közmvévek, komfortosság (4)		jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-5%
műszaki állapot (5)		hasonló	0%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-10%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%
A piaci korrekció mértéke összesen		-5%		0%		-5%		-10%		-20%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		156 071		107 143		92 912		116 053		144 000	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )	123 236										
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	1 400 000	<i>azaz Egymillió-négyszázezer forint</i>									
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	700 000										

A likvidációs érték megállapításánál gyors szabadpiaci értékesítést feltételezünk. A megbízó kifejezett kérésének és igényeinek eleget téve, az értékelt ingatlannál a gyors szabadpiaci értékesítés miatt -30%, a felújítandó műszaki állapota miatt pedig további -20% korrekciót alkalmaztunk a likvidációs érték meghatározásánál.

#### 4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.521 Ft/m<sup>2</sup>/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 9,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m <sup>2</sup> )	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó
1. Raktár, földszint, Bacsó Béla utca	100	120 000	1 200
2. Raktár, földszint, József krt.	44	70 000	1 591
3. Raktár, földszint, Népszínház utca	18	45 000	2 500
4. Raktár, földszint, Práter utca	32	75 000	2 344
5. Raktár, földszint, Tömő utca	93	78 000	839
Átlag bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			1 690
emeleti elhelyezkedés miatti korrekció	-10%		
Korrigált bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			1 521
<b>Megnevezés</b>			<b>Adatok, értékek</b>
<b>Bevételek</b>			
A bérletileg hasznosítható terület			11
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			16 731
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			200 772
Tervezhető kihasználtság, %			75%
<b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>			<b>150 579</b>
<b>Kiadások, Ft</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			4 517
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			4 517
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			6 023
<b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>			<b>15 058</b>
<b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>			<b>135 521</b>
Tőkésítési ráta*			9,5%
Tőkésített érték, Ft			1 426 538
Befektetési kiadások			200 000
<b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>			<b>1 226 538</b>
<b>Hozadéki érték kerekítve, Ft</b>			<b>1 200 000</b>



**4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása:**

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

Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	843	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	51	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	4	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	500 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	<b>2 100 000</b>	<i>azaz: Kettőmillió-egyszázezer forint</i>

**4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása:**

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	1 400 000	1 200 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	<b>1 300 000</b>	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1085 Budapest, Csepreghy utca 3. szám alatti, 36785/3/A/3 hrsz-ú félemeleti raktár jelenlegi piaci értékét:

**1.300.000 Ft-ban,**

azaz

**Egymillió-háromszázezer forintban**

határoztuk meg.

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

Budapest, 2016. október 07.

Toronyi Property Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg: 01-09-938804

**Toronyi Ferenc**  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

42



### **5. Speciális feltételezések, korlátozások**

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsítő tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2016. október hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



A megrendelés  
eddigi díja:  
0 Ft

Szög

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám: 8000004/290361/2016  
2016.06.20.

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 36785/3/A/3 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII. KER. Csopreghy utca 3. Féltelep: "Felsővizsgálat alatt"  
LHÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egysz./ÉÉl	eszméi hányad	tulajdoni egység
raktár	11	0 0	53/10000	önkormányzati
Bejegyzés határozat: 999995/1999/			törzsi határozat: 115870/2/2009/09.06.26	
raktár	11	0 0	51/10000	önkormányzati
Bejegyzés határozat: 115870/2/2009/09.06.26				

2. Bejegyzés határozat: 120177/1996/1996.06.07  
Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi című okiratban meghatározott helyiségek.

3. Bejegyzés határozat: 115870/2/2009/09.06.26  
védősítási.

H.M.E.S.Z.

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érvényes idő: 120177/1996/1996.06.07

jogszáma: 1991. évi XXXIII. tv. 212784/1993/1993.11.12

jogszáma: eredeti: Fálvölgyi 120177/1996/1996.06.07.

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. KORMÁNYHIVATAL

cím: 1085 BUDAPEST VIII. KER. Csopreghy utca 3. III. 14.

H.M.E.S.Z.

2. bejegyzés határozat, érvényes idő: 101703/2/2009/07.12.13

törzsi határozat: 118434/1/2009/09.12.13

Társasház bejegyzése iránti kérelem elutasítása  
jogosult:

név: Dr. Sávány Enikő

szül.: 1956

a.név: Mészáros Mária

cím: 1085 BUDAPEST VIII. KER. Csopreghy utca 3. III. 14.

Ér a tulajdoni lap jogszabályi hátteréről a tájékoztató kiadványból kérhető kiegészítés. Mára nem használható.

TULAJDONILÁR VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Handwritten signature and number 14

## Értékbecslés felülvizsgálat

Készült: Budapest VIII. Csepreghy utca 3. HRSZ: 36785/3/A/3  
szám alatti raktár helyiség értékbecslés felülvizsgálatával, forgalmi érték  
módosítással kapcsolatban.

Értékbecslő: Grifon Property Kft., Toronyi Ferenc ingatlanforgalmi szakértő

**Értékbecslés dátuma:** 2016.10.07. forg. érték: 1.300.000 Ft  
118.182 Ft/m<sup>2</sup>

**Felülvizsgálati jóváhagyás dátuma:** 2016.10.17. forg. érték: 2.100.000 Ft  
150.000 Ft/m<sup>2</sup>

Ingtalan elhelyezkedése: félemelet  
Alapterület: 11 m<sup>2</sup>

A felülvizsgálattal, forgalmi érték módosítással kapcsolatban az alábbiakat rögzítem:

**1, Az ingatlan a jelenlegi műszaki állapotában funkcionálisan használhatatlan műszaki állapotban van, csak a hátsó udvari „cseléd lépcsőházból” közelíthető meg.**

**A lépcsőház jellegéből (szűk csigalépcső) adódóan még raktározási funkcióra is csak korlátozottan használható.**

**A helyiség műszaki állapota szerkezetkész (40 %) állapotnak felel meg, ennek megfelelő a 150.000 Ft/m<sup>2</sup> fajlagos ár is.**

Az értékbecslés felülvizsgálatát elvégezve megállapítható, hogy a számított forgalmi érték jelentősen alacsonyabb, mint a telekhányad értéke.

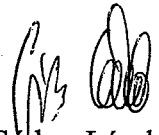
Figyelembe véve az ingatlan jelenlegi műszaki állapotát -az ingatlan eladhatósága érdekében- a forgalmi érték maximálisan elérheti ezt a 2.100.000- Ft küszöb értéket.

**2, Az értékbecslés 2. oldalán rögzített forgalmi értéken az alábbi módosítást javaslom elvégezni:**

- az értékbecslő által számított forgalmi érték alacsonyabb mint a telekhányad értéke, ezt figyelembe véve javaslom megemelni erre az értékre az ingatlan számított forgalmi értékét, ennek megfelelően a módosított forgalmi érték: 2.100.000- Ft (150.000 Ft/m<sup>2</sup>)
- figyelembe véve az övezetet, az ingatlan értékbecslésben rögzített műszaki és hasznosíthatósági lehetőségeit, a javított (megemelt) forgalmi érték, és az értékmegállapító módszer jól tükrözi az értékelt ingatlan piaci helyzetét.

**A fenti indokok figyelembe vételével az értékbecslésben rögzített, módosított 2.100.000- Ft forgalmi érték reális, az értékesítés során ezt az értéket javaslom figyelembe venni.**

Budapest 2016-11-14

  
Gódor László  
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.

*Handwritten initials and date: 15*