

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

11.1.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság  
2021. szeptember 22-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Szűz utca 3. szám alatti üres pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Értékbecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Szűz utca 3. pinceszint 1. szám alatti 35258/0/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 211 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban egyéb helyiség megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 17 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2008. április 2. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vizórás helyiségre vonatkozóan 76.265,- Ft/hó.

A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre.

Az ingatlan utcai és udvari bejárattal rendelkezik. Az ingatlanban fűtésre és melegvíz vételére alkalmas készülék nincs. A belmagasság átlagos. A helyiség jelentősen vizesedik. Az utcai oldalon nagyobb felületeken a vakolat a mennyezetig lepergett. Felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.

Az **ARANY-ANKER Kft.** (székhely: 1084 Budapest Német utca 13. fsz. 68., cégjegyzékszám: 01-09-879484; adószám: 13910851-2-42, képviselője: Gondos Judit ügyvezető) 2021. július 2. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre **irattár, raktár tevékenység céljára**. A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett, **60.000,- Ft/hó + ÁFA összegben**.

A **HESZTIA 2000 Bt. (Leveleki Tünde)** által 2021. augusztus 6. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2021. szeptember 2. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 20.650.000,- Ft** (97.867,- Ft/m<sup>2</sup>). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 103.250,- Ft/hó + ÁFA**.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 8. a) pontja alapján az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a Kt. határozatban meghatározott szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett bérleti díj összege 51.625,-Ft/hó.

**Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Szűz utca 3. pinceszint 1. szám alatti 35258/0/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 211 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához az ARANY-ANKER Kft. (székhely: 1084 Budapest**

Német utca 13. fsz. 68., cégjegyzékszám: 01-09-879484; adószám: 13910851-2-42, képviselője: Gondos Judit ügyvezető) részére határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével **irattár, raktár tevékenység céljára** az általa ajánlott 60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

## **II. A betérjesztés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság jogosult.

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

A bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról. A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2021. évi bérleti díj előirányzatot. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

Az Önkormányzat a bérbeadással éves szinten 720.000,- Ft + Áfa bevétel többletkez juthat.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szervei Szerkezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a raktározási tevékenységhez kapcsolódó bérleti díj szorzó 6%.

Fentiek alapján kérem a tisztelt Bizottságot, hogy döntését meghozni szíveskedjen

## **Határozati javaslat**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2021. (IX.22.) számú határozata



**a Budapest VIII. kerület, Szűz utca 3. szám alatti üres pincszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozataláról**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Szűz utca 3. pincszint 1. szám alatti 35258/0/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 211 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához az ARANY-ANKER Kft. (székhely: 1084 Budapest Német utca 13. fsz. 68., cégjegyzékszám: 01-09-879484; adószám: 13910851-2-42, képviselője: Gondos Judit ügyvezető) részére határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével **irattár, raktár tevékenység céljára** az általa ajánlott **60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
- 2.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 2.) pont esetében 2021. október 31.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2021. szeptember 14.



**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató

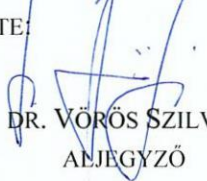
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

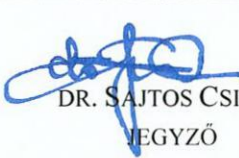
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *T-tárad*

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. VÖRÖS SZILVIA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. SAJTÓ CSILLA  
ALJEGYZŐ

  
JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR  
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



<b>Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.</b>	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2021-09-06	iktatószám: HG/596-H/2021
Ügyintéző	
melléklet	



Ingatlanerteke.hu

**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



**1086 BUDAPEST, Szűz utca 3. pincszint 1.**

szám alatti egyéb helyiségről.

Hrsz.: 35258/0/A/1



Készítette:

**LEVELEKI TÜNDE**

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2021. augusztus 6.

*(Handwritten signature)*

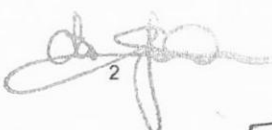
## TARTALOMJEGYZÉK

### 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	
társasházi alapító okirat (kivonat)	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Övezeti besorolás	x	
Fényképfelvételek	x	
Ingyatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

  
2

## 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)	: 1086 BUDAPEST
Utca, házszám	: Szűz utca 3. pincszint 1.
Hrsz.	: 35258/0/A/1
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: Alaprajzon és Társasházi alapító okiratban 1. jelű egyéb helyiség
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva

## ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2021. július 23.
Értékelés fordulónapja:	: 2021. július 23.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2022. január 19.

## MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	: 20 650 000 Ft
	azaz Húszmillió-hatszázötvenezer- Ft .

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> )	: 97 900 Ft
	azaz Kilencvenhétezer-kilencszáz Ft .

Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	: 20 000 000 Ft
	azaz Húszmillió- Ft .

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 65%-a)	: 13 420 000 Ft
	azaz Tizenhárommillió-négyszázhuszezer- Ft .

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021. SZEPTEMBER 2.



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

Budapest, 2021. augusztus 6.

HESZTIA 2000 Bt  
1083 Budapest, Szűz utca 3. pincszint 1. 10  
Adószám: 22244837-1-42  
Bank: 1044032239-53626754-5430100

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad	: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tehermentes tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
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)	: 211 m <sup>2</sup>
Telek területe (tul. lap szerint)	: 751 m <sup>2</sup>
Egyéb helyiség redukált hasznos alapterülete	: 211 m <sup>2</sup>
Védettség	: nincs
Közművesítettség	: víz, villany, csatorna
Övezeti besorolás	: L1-VIII-2 jelű nagyvárosias lakóterület
Eszmei hányad	: 2075/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 155,83 m <sup>2</sup>
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:

**1086 BUDAPEST, Szűz utca 3. pincszint 1.**

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

Az értékelés, Megrendelő tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan 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:	Dóka László
	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):	1086 BUDAPEST, Szűz utca 3. pincszint 1.
Ingatlan címe (természetbeni):	1086 BUDAPEST, Szűz utca 3. pincszint 1.
Helyrajzi száma:	35258/0/A/1
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	egyéb helyiség
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	211 m <sup>2</sup>
Tulajdonviszony:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes

#### Megjegyzés:

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





## 4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

**Szűkebb terület bemutatása:**

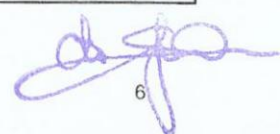
Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Csarnoknegyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 2,5 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 10%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	alacsony
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:	L1-VIII-2 jelű nagyvárosias lakóterület
Beépíthetőség:	terepszint alatt 85%, terepszint felett 60%
Beépítési mód:	zárt sorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	15 %
Szintterületi mutató:	3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	csaknem szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	Ny-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Növényzet:	burkolt belső udvar, növényzet nincs
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

**Épület általános jellemzői:**

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, több lakásos társas lakóház
Az értékelt ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 2 emelet
Alapozás:	tégla sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet:	pince fölött acélgerendás poroszsüveg födém, feltehetőleg fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Épület fizikai állapota:	közepes
Üzlethelyiség:	nincs
Egyéb:	-



**Az egyéb helyiség adatai:**

Elhelyezkedés:	alagsor	bejárata utcáról és udvarról	nyílik
Benapozottság:	gyenge		
Bruttó hasznos területe:	<u>211 m<sup>2</sup></u>		
Redukált hasznos területe:	<u>211 m<sup>2</sup></u>		
Belmagasság:	átlagos	2,57 m.	bejárati ajtó magassága 1,8 m.
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve		
Használati meleg víz:	nincs kiépítve		
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fém tokozatú	ablak(ok)
	kivülről fém szerkezetű hálóval védve, fém szerkezetű, kétszárnyas bejárati ajtó és fém szerkezetű hátsó ajtó		
Beltéri ajtók:	fa szerkezet		
Belső terek felületképzése:	falfesték és csempeburkolat		
Belső terek burkolata:	simított beton		
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van	gáz: nincs
Elektromos hálózat	kiépítve nem működőképes		
Víz és csatorna rendszer	kiépítve működőképes		
Gáz szolgáltatás	nincs kiépítve		
Extra felszereltség:	-		
Egyéb:	az utcai részen nagyobb felületeken mennyezetig lepergett a vakolat, a hátsó részben cca. 3 cm-es magasságig áll a víz, a mennyezet felől is vizesedés nyomai láthatók		
<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, "Csarnok negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, a Szűz utca 3. szám alatt fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a Baross utca - Koszorú utca - Magdolna utca - Szűz utca útvonalon, melyek jó minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkező utak. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járáttal, villamossal és a trolibusz járataival. A megállók az ingatlantól 50-500 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthetők.

A területen többségében zártos, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók. Az épületek építési kora többségében az 1800-as évek végétől az 1900-as évek közepéig terjed. A zöld terület aránya kevesebb, mint 20%. A terület közintézményi, 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, Ny-i utcafronti tájolású. Felszíne sík, csaknem szabályos téglalap alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Szűz utca felől kialakított.

A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 85%. A beépítetlen terület burkolt belső udvar, növényzet nincs.

#### **4.2.3. Az épület és az egyéb helyiség általános leírása:**

Az értékelt ingatlant befogadó épület feltehetőleg az 1900-as évek első felében épült, hagyományos téglalap építési technológiával, magas tetős cserépfedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett. A homlokzat jó állapotú. Az épület pincszint, földszint és 2 emelet szintbeli kialakítású, belső udvaros, lift nélküli, többlakásos lakóépület. Az épület állaga masszív, esztétikai szempontból közepesnek mondható.

Az értékelt ingatlan a társasházi alapító okiratában 1. számmal jelölt, az alaprajzon a 1. jelű, alagsori, utcai és udvari bejáratos, "egyéb helyiség" megnevezésű, jelenleg hasznosítása alatt nem áll.

Az ingatlan két bejáráttal rendelkezik. Az utcai oldalon kétszárnyas, fém szerkezetű bejárati ajtóval rendelkezik, melynek magassága 1,8 m. Az udvari oldalon a bejárati ajtó szintén fém szerkezetű. Az utcai oldalon 3 ablak található, ezek hagyományos üvegezéssel ellátottak, fém tokozatban, kívülről vagyonsvédelmi ráccsal védve.


Az ingatlanban fűtésre és melegvíz vételre alkalmas készülék nincs. Az elektromos hálózat kiépített, ám nem működik. Az ingatlan hátsó részében vizes blokk került kialakításra, a víz- és csatorna hálózat kiépített, működőképes. Az ingatlan önálló víz és villany érőórákkal rendelkezik.

A belmagasság átlagos.

A helyiség jelentősen vizesedik. Az utcai oldalon nagyobb felületeken a vakolat a mennyezetig lepergett. A hátsó részben a helyszíni szemlekor 2-3 cm. magasságig állt a víz, a falfelületek cca. 1 m. magasságig vizesek, a mennyezeten is vizesedés nyomai láthatók. Az aljzatburkolat simított beton, a falfelületek festettek, a vizes blokkban csempeburkolat található.

Az ingatlan jövőbeni hasznosításának legoptimálisabb formája raktárként érhető el.

Felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.




## 4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m <sup>2</sup> ]	Módosító tényező	Korrigált terület [m <sup>2</sup> ]
<b>pincszint 1.</b>					
előtér	simított beton	falfesték	6,40	100%	6,40
műhely	simított beton	falfesték	12,33	100%	12,33
műhely	simított beton	falfesték	22,84	100%	22,84
műhely	simított beton	falfesték	9,49	100%	9,49
műhely	simított beton	falfesték	18,90	100%	18,90
műhely	simított beton	falfesték	21,58	100%	21,58
WC	simított beton	csempe	6,60	100%	6,60
fürdő	simított beton	csempe	7,04	100%	7,04
öltöző	simított beton	csempe	12,32	100%	12,32
raktár	simított beton	falfesték	93,81	100%	93,81
<b>Összesen:</b>			<b>211,31</b>		<b>211,31</b>

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m <sup>2</sup> ]:	<b>211,0</b>
---	--------------

**Megjegyzés:**

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



## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. 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 előírányozni, 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 értékmegközelítés 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 újraterviselésének költségeit kell előírányozni, 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 kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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 igény szintnek 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:	1086 BUDAPEST, Szűz utca 3. pincszint 1.	VIII., Bacsó Béla utca	VIII., Teleki László tér	VIII., Vásár utca
az ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár
ingatlan korr. területe (m <sup>2</sup> )	211	342	380	153
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		51 000 000	39 900 000	11 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021. aug..	2021. aug..	2021. aug..
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		149 123	105 000	71 895
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		134 211	94 500	64 706

## Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Alagsori, utcai bejáratos, víz, villany, csatorna közművekkel rendelkező, száraz, raktározásra alkalmas helyiség vizes blokkal.
Ingatlan 2.	Alagsori, utcai bejáratos, víz, villany, csatorna közművekkel rendelkező, raktározásra alkalmas, közepes állapotú helyiség vizes blokkal.
Ingatlan 3.	Alagsori, utcai bejáratos, villany közművel rendelkező, raktározásra alkalmas, felújítandó állapotú helyiség.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

## Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
környezeti szempontok	elhelyezkedés	-10%	5%	0%
építészeti szempontok	alapterület	5%	5%	0%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-10%	-5%	0%
műszaki szempontok	közművek	0%	0%	10%
használati szempontok	vizes blokk	0%	0%	5%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-15%</b>	<b>5%</b>	<b>15%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		114 079	99 225	74 412
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>95 905</b>		
<b>Ingatlan számított értéke:</b>		<b>20 236 005 Ft</b>		

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

20 240 000 Ft

azaz Húszmillió-kettőszáznegyvenezer- Ft .



## Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1086 BUDAPEST, Szűz utca 3. pincszint 1.	VIII., Déri Miksa utca	VIII., Déri Miksa utca	VIII., Horváth Mihály tér
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> )	211	65	210	45
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		90 000	185 000	60 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2021. aug..	2021. aug..	2021. aug..
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		1 385	881	1 333
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		1 315	837	1 267

## Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Utcai bejáratos, fél szuterén, villany közművel rendelkező, jó állapotú raktárhelyiség.
Ingatlan 2.	Utcai bejáratos, szuterén, villany közművel rendelkező, felújítandó állapotú raktárhelyiség.
Ingatlan 3.	Udvari bejáratos, szuterén, villany közművel rendelkező, közepes állapotú raktárhelyiség.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

## Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	-10%	0%	-20%
közművek	10%	10%	10%
elhelyezkedés	-5%	-5%	-10%
félszuterén	-5%	0%	0%
eltérő műszaki állapot	-20%	-5%	-15%
utcai bejárat	0%	0%	10%
<b>Összes korrekció:</b>	<b>-30%</b>	<b>0%</b>	<b>-25%</b>
Korrigált fajlagos alapár:	921	837	950
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>	<b>903</b>		

<b>Hozamszámítás</b>	<b>Mennyiségek</b>	<b>Összegek</b>
Használat szempontjából hasznos terület (m <sup>2</sup> ):	211	
<b>Bevételek:</b>		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	903	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 828 221 Ft
<b>Költségek:</b>		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	54 847 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	54 847 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	54 847 Ft
Költségek összesen:		164 540 Ft
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 663 682 Ft
Tőkésítési ráta (%)	8,0%	
Tőkésített érték:		20 796 019 Ft
A kiadáshoz szükséges ráfordítás (Ft/m <sup>2</sup> )	20 000	-4 220 000 Ft
Korrigált nettó tőkésített érték:		16 576 019 Ft
Korrigált bruttó tőkésített érték:		21 051 545 Ft


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

**21 050 000 Ft**

azaz Huszonegymillió-ötvenezer- Ft .

Megjegyzés:

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



## Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1086 BUDAPEST, Szűz utca 3. pincszint 1.	VIII., Dobozi utca	VIII., Karácsony Sándor utca	VIII., Orczynegyed	VIII., Orczynegyed
telek területe (m <sup>2</sup> )	751	2 276	752	922	1 400
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		455 200 000	215 460 000	280 000 000	480 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021.01	2021.01	2021.01	2021.01
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		200 000	286 516	303 688	342 857
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		180 000	257 864	273 319	308 571

## Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	LI VIII-5 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 50%, összközműves telek.
Ingatlan 2.	LI VIII-2 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 60%, összközműves telek.
Ingatlan 3.	Építési övezet: LI-VIII-1. Beépíthetőség 65 % Szintterületi mutató: 4 Összközműves építési telek.
Ingatlan 4.	Építési övezet: LI-VIII-1. Beépíthetőség 65 % Szintterületi mutató: 4 Összközműves építési telek, jogerős építési engedéllyel.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

## Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
Környezeti szempontok	elhelyezkedés	10%	5%	0%	-5%
Telekadottságok:	telek területe	10%	0%	0%	5%
Használati szempontok:	besorolás	10%	0%	-5%	-5%
Jogi szempontok:	engedély	0%	0%	0%	-10%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>30%</b>	<b>5%</b>	<b>-5%</b>	<b>-15%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		234 000	270 758	259 653	262 286
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>256 674</b>			
Telek számított értéke:		192 762 216 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m <sup>2</sup> ):		<b>155,83</b>			
Tekintettel az eszmei hányadhoz tartozó telekterület nagyságára, valamint annak forgalomképtelenségére, a fajlagos ár tekintetében -50%-os korrekciót alkalmaztam.		-50%			
<b>Korrigált átlagár kerekítve:</b>		<b>128 337</b>			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		19 999 080 Ft			
<b>Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értéke kerekítve:</b>		<b>20 000 000 Ft</b>			



## 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 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 mérsékeltebb, 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	20 240 000 Ft	50%	10 120 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	21 050 000 Ft	50%	10 525 000 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>				<b>20 650 000 Ft</b>

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**20 650 000 Ft**

azaz Húszmillió-hatszázötvenezer- 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 értéken 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: 20 650 000 Ft

Korrekción mértéke (levonás): 35%

**Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 13 420 000 Ft**

azaz Tizenhárommillió-négyszázhuszezer- Ft .

18  
21

## 7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A **HESZTIA 2000 Bt.** által készített értékbecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatnál nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- **ezen értékbecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.**

*Alulírott LEVELEKI TÜNDE (szül.: 1963-01-26, an.: Bán Erika), az OKJ 53-341-01(ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert vagyok, jó referenciákkal rendelkezem.*

Budapest, 2021. augusztus 6.


  
 Leveleki Tünde
   
 Ingatlanvagyon-értékelő
   
 06183/2010


**HESZTIA 2000 Bt.**
  
 1063 Budapest, Szinyei Merse u. 10
   
 Adószám: 22244837-1-42
   
 Bank: 10403239-50526754-54501000

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

Oldal: 1/1

**Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/33 2765/20 21

2021. 07. 15

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35258/0/A/1 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Szűz utca 3. - 1. emelet. ajtó:1.

**I. RÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	211	0 0	2168/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 202279/1/1996/1996.11.20			törölő határozat: 157887/3/2014/14.09.30	
egyéb helyiség	211	0 0	2075/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 157887/3/2014/14.09.30				

1. bejegyző határozat: 202279/1/1996/97.04.16

Társasház

2. bejegyző határozat: 202279/1/1996/97.04.16

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 202279/1/1996/97.04.16

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 266042/1/2001/01.11.27

törölő határozat: 211630/1/2007/07.07.20

Jelzálogjog 2 872 312 FT, azaz kétfélmillió-nyolcszázhatvenkétezer-háromszázötvenkettő FT

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 373042/1/2003/03.11.27

törölő határozat: 115441/1/2008/08.04.29

Jelzálogjog 749 798 FT, azaz hétszáznegyvenkilencezer-hétszázkilencvennyolc FT erejéig.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

TULAJDONI LAP VÉGE

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

*Handwritten signature*

2015 NOV 10.

I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 695 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 35258 hrsz-ú 751 m<sup>2</sup> alapterületű természetben Bp. VIII. Szűz u. 3. szám alatti házasingatlant annak a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 51. §.-a szerinti elidegenítése érdekében a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

TÁRSASHÁZZÁ

alakítja.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Értékesítés dátuma	2015 NOV 10
Kötés szám	H/3-1049/1/2015
Ügyintéző	
Értéklet	lap E 8637/2012

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977.évi 11.sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek -természetben megosztva a közös tulajdonban maradó telekrészek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával- a vevők magán tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak az ingatlanok mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

*Handwritten signature*



B.  
KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórészei az I - XXXIV. szám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyonrészek használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes építmények, azok tartozékai és felszerelései az alábbiak szerint:

I. LÉPCSŐHÁZ

PINCE

1./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35258/A/1 hrsz-ú; 695/1 tulajdoni lapszámú, és az 1. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt Bp VIII. Szűz u. 3. szám alatti ingatlan a kapualjtól jobbra eső utcai lejáratú 211 m<sup>2</sup> alapterületű 5 műhely, előtér, öltöző, fürdő, raktár, WC álló, nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 2168/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

FÖLDSZINT

2./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35258/A/2 hrsz-ú; 695/2 tulajdoni lapszámú, és az 2. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt Bp VIII. Szűz u. 3. földszint 1. szám alatt található 44 m<sup>2</sup> alapterületű 2 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 453/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.



**L1-VIII jelű zárt sorú beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai**  
**22.§**

- (1) Az L1-VIII jelű építési övezetek területén
- a) Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivételével – elérheti a 100%-ot.
  - b) A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
  - c)<sup>99</sup> Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szinterület legfeljebb 1.000 m<sup>2</sup> lehet.
  - d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.
  - e)<sup>100</sup> Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szinterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
  - f)<sup>101</sup> Alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értékének legalább 6,00 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.
- (2)<sup>102</sup> Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 1. számú táblázat tartalmazza.

*1. sz. táblázat*

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legnagyobb	
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szinterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
L1	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m		
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00 <sup>103</sup>	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s 70	3,50 s 4,00	80 100 <sup>[1]</sup>	20 0 <sup>[1]</sup>	12,5	16,0
L1-VIII-5	Z	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70	20	12,5	19,5

<sup>99</sup> Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2015. április 3-tól.

<sup>100</sup> Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 12.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

<sup>101</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (1) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

<sup>102</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (2) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

<sup>103</sup> 12/2008. (III.18) sz. önk. rendelettel módosult rész

**FOTÓMELLÉKLET:**

1086 Budapest, Szűz utca 3. pincszint 1.

ingatlanerteke.hu  
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



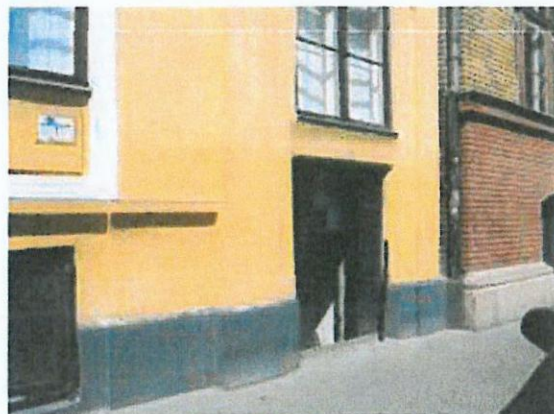
01. utcakép



02. utcakép



03. épület utcai homlokzata



04. helyiség bejárata



05. helyiség ablakai



06. pincei helyiség

  
25

**FOTÓMELLÉKLET:**

1086 Budapest, Szűz utca 3. pincszint 1.

ingatlanerteke.hu  
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. pincei helyiség



08. pincei helyiség



09. pincei helyiség



10. WC



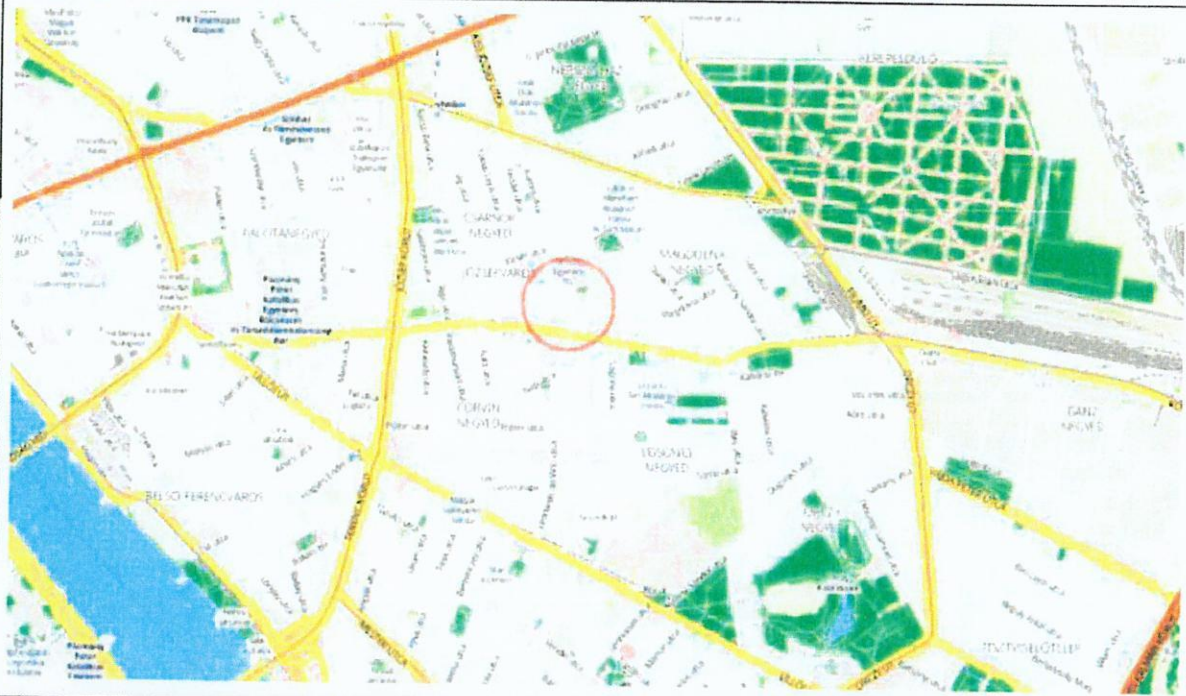
11. vizes blokk



12. vizes blokk

Földrajzi térkép:

1086 Budapest, Szűz utca 3. pincszint 1.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



*Handwritten signature*  
27  
30