

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

1.5.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság  
2021. december 1-i ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Baross u. 126. földszint 7. szám alatti, 35403/0/A/37 helyrajzi számon nyilvántartott, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Balaton Boglárka referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet 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 VIII. kerület, Baross u. 126. földszint 7. szám alatti, 35403/0/A/37 helyrajzi számon nyilvántartott, 18 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 110/10.000 tulajdoni hányadú üzlethelyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2020. december 2. napjától határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött Pochlott Ernőné egyéni vállalkozóval (székhely: 1086 Budapest, Baross u. 121. I/14B.; adószám: 41188547-1-42; nyilvántartási szám: 56484), aki a bérleményt vegyes kereskedelmi tevékenység (szeszarusítás nélkül) céljára vette bérbe.

Bérlő 2021. augusztus 30. napján vételi kérelmet nyújtott be fenti helyiségre. A szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolás, hitelesített bérleti szerződés) csatolta.

Az ingatlan a Magdolna negyedben helyezkedik el, bejárata utcafronti, ajtaja vagyoni védelmi ráccsal védett. Belmagassága 4,7 m, galériázott, üzlettérre, mosdó-WC-re és teakonyhára tagolt. Padozata linóleum és laminált parketta, falai festettek, csempézettek. Valamennyi közmű rendelkezésre áll, villany-, gáz-, vízóra van. Fűtését gázkonvektor, meleg víz ellátását villanybojler biztosítja. Összességében az ingatlan közepes műszaki és esztétikai állapotú.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a HELT-EXPERT Kft. (Leveleki Tünde) készítette el 2021. szeptember 27-én. Az ingatlan forgalmi értékét 10.710.000 Ft összegben (584.300 Ft/m<sup>2</sup>) állapította meg, amelyet Bártfai László független szakértő 2021. szeptember 30. napján jóváhagyott.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 10.710.000 Ft.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet érint. A Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs akadálya.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

A 38 albetétből álló társasházban 3 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 661/10.000 tulajdoni hányad tartozik.



A helyiség bérleti díja a bérleti szerződéssel egyidejűleg került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező nem került figyelembevételre. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 8 év tekintetében kell vizsgálni.

2021. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	44.850 Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	6.584 Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 3,3 % inflációval számolva):	4.837.109 Ft
8 évre számított közös költség (átlag 3,3 % inflációval számolva):	710.090 Ft
<b>Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):</b>	<b>4.127.019 Ft</b>
<b>Forgalmi érték:</b>	<b>10.710.000 Ft</b>

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 8 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjból 8 éves időtartam alatt várható.

A Rendelet 5. § (5) bekezdése alapján: A 3 hónapon túl bérbé adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegeníthetőek, amennyiben a helyiséget is magába foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 15 %, vagy a helyiség forgalmi értéke legfeljebb 16 millió forint.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 35403/0/A/37 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Baross utca 126. földszint 37. szám alatti ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat bérelő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz 10.710.000 Ft összegben történő közlése mellett.

## **II. A betérjesztés indoka**

A helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság jogosult.

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

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**

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet IV. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) alpontja alapján az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés a Képviselő-testület Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága hatáskörébe tartozik.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 60. § Ha az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő helyiséget az e törvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.”

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

A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: „A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyónáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.”

A Rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlő vásárolhatja meg.

Helyiségek esetében a Rendelet 12. § (1) bekezdésének f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell, különösen az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbe adott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díját 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbe adott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A Rendelet 5. § (5) bekezdése alapján: A 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegeníthetőek, amennyiben a helyiséget is magába foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 15 %, vagy a helyiség forgalmi értéke legfeljebb 16 millió forint.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1)-(3) bekezdései alapján, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben vagy részletekben történik. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyakról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése értelmében: „A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában levő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg.”

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.


### Határozati javaslat

**Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2021. (XII.01.) számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, Baross utca 126. földszint 37. szám alatti, 35403/0/A/37 helyrajzi számon nyilvántartott, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról**

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

1.) **hozzájárul** az eladási ajánlat Pochlott Ernőné egyéni vállalkozó (székhely: 1086 Budapest, Baross u. 121. I/14B.; adószám: 41188547-1-42; nyilvántartási szám: 56484) bérlő részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a **35403/0/A/37** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Baross utca 126. földszint 37. szám**



alatti, 18 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a forgalmi értékbecslésben meghatározott **10.710.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.

- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró 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: a 2. pont esetében: 2022. január 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. november 24.

  
**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

DR. VÖRÖS SZILVIA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. SAJTÓ CSILLA  
JEGYZŐ

  
JÓVÁHAGYTA:

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

Melléklet

R

**HL** HELT-EXPERT  
KFT.

1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10.  
Cégjegyzékszám: 01-09-386623  
Adószám: 29311897-1-42

Iroda:

1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.  
Tel.: +36 1 794 5434

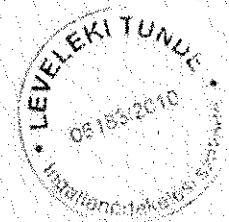
## INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



**1089 BUDAPEST, Baross utca 126. földszint 37.**

szám alatti üzlethelyiségről.

Hrsz.: 35403/0/A/37



Készítette:

**LEVELEKI TÜNDE**

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + [REDACTED]

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2021. szeptember 27.

ingatlanerteke.hu

5

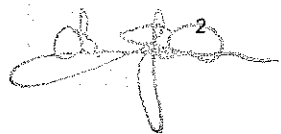
## TARTALOMJEGYZÉK

### 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	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY****MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	: Pochlott Ernőné
Megbízó címe	: 1086 Budapest, Baross utca 121. I/14B.

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (ir. szám, város)	: 1089 BUDAPEST
Utca, házszám	: Baross utca 126. földszint 37.
Hrsz.	: 35403/0/A/37
Az ingatlan megnevezése (tul.jap szerint)	: Alapító okiratban és az alaprajzon 37-es számmal jelölt üzlethelyiség
Az értékelt helyiségcsoport jelenlegi hasznosítása	: vegyeskereskedés

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2021. szeptember 15.
Értékelés fordulónapja:	: 2021. szeptember 15.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2022. március 14.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	: 10 710 000 Ft azaz Tízmillió-hétszázötvenezer Ft.
--	--

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> )	: 584 300 Ft azaz Ötszáznyolcvannégyezer-háromszáz Ft.
--	---

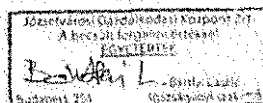
Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	: 2 000 000 Ft azaz Kettőmillió Ft.
--	--

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 65%-a)	: 6 960 000 Ft azaz Hatmillió-kilencszázhatvan ezer Ft.
---	--

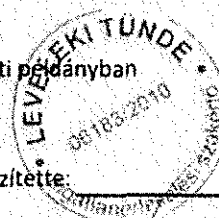
A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021. SZEPTEMBER 30.

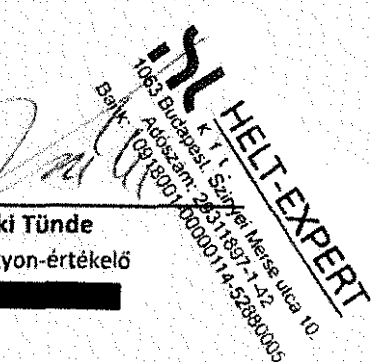


Készítette:



Leveleki Tünde  
ingatlanvagyon-értékelő  
Tel.: + [REDACTED]

Budapest, 2021. szeptember 27.



[Handwritten signature]

2

**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, Ór u. 8.) Megbízási keretszerződése alapján az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljából.

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	: 18 m <sup>2</sup>
Telek területe (tul. lap szerint)	: 769 m <sup>2</sup>
Üzlethelyiség redukált hasznos alapterülete	: 18 m <sup>2</sup>
Közművesítettség	: víz, villany, gáz, csatorna
Övezeti besorolás	: L1-VIII-5 jelű nagyvárosias lakóterület
Eszmei hányad	: 110/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 8,46 m <sup>2</sup>
Belső műszaki állapot	: közepes





## 1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Pochlott Ernőné**

A Megbízó megbízta a HELT-Expert Kft. képviselőjében **Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt** az alábbi ingatlan értékelésével:

**1089 BUDAPEST, Baross utca 126. földszint 37.**

## 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:	Bérlő	Pochlott Ernőné
	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):	1089 BUDAPEST, Baross utca 126. földszint 37.
Ingatlan címe (természetbeni):	1089 BUDAPEST, Baross utca 126. földszint 37.
Helyrajzi száma:	35403/0/A/37
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	üzlethelyiség
Jelenlegi hasznosítása:	vegyeskereskedés
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	18 m <sup>2</sup>
Tulajdonviszony:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	a csatolt tulajdoni lapon bejegyzett jogok és terhek

#### Megjegyzés:

Tekintettel a csatolt tulajdoni lap formátumára, az 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:	Magdolna negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 3,4 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 20%
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:	magas
Infrastruktúra:	kiváló
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-5 jelű nagyvárosias lakóterület
Beépíthetőség:	terepszint alatt 70%, terepszint felett 50%
Beépítési mód:	zárt sorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 12,5, max. 19,5 m.
Előírt zöldfelület aránya:	20 %
Szintterületi mutató:	3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	csaknem szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	D-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, függőfolyosós, bérház jellegű többiakásos társas lakóház
Az értékelte ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor és földszint 3 emelet
Alapozás:	feltehetőleg téglasávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglafalmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	feltehetőleg acélgerendás közbenső födém és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett az utcai homlokzati vakolat elkoszolódott, néhány helyen lepergett
Épület fizikai állapota:	közepes
Üzlethelyiség:	van utcai bejáratos
Egyéb:	-

6  
10

**Az üzlethelyiség adatai:**

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata utcáról	nyílik
Tájolás:	D-i		
Bruttó hasznos területe:	<u>32 m<sup>2</sup></u>		
Redukált hasznos területe:	<u>18 m<sup>2</sup></u>		
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	4,7 m.	galéria fölött 2,3 m.
Fűtési rendszer:	gázkonvektor		
Használati meleg víz:	villanybojler		
Hűtés:	1 db. klíma	(nem működik)	
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fa tokozatú	ablak(ok)
	és bejárati ajtó vagyonvédelmi ráccsal védve, belülről relaxázza		
Beltéri ajtók:	fa szerkezet		
Belső terek felületképzése:	falfesték és csempeburkolat		
Belső terek burkolata:	linóleum, a galérián laminált parketta		
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van	gáz: van
Elektromos hálózat	kiépítve működőképes		
Víz és csatorna rendszer	kiépítve működőképes		
Gáz szolgáltatás	kiépítve működőképes		
Garázs / parkoló:	utcai parkolás		
Extra felszereltség:	-		
Egyéb:	könnyűszerkezetes leválasztással megoldott mosdó-WC helyiség, a galéria alatt		
<u>Műszaki állapot:</u>	közepes		
<u>Esztétikai állapot:</u>	közepes		



#### **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, "Magdolna negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, a Baross utca 126. szám alatt fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a József körút - Baross utca útvonalon, melyek jó minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkező főutak. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járáttal, villamossal és a trolibusz járataival. A megálló az ingatlantól 50-500 méteren belül ygalogosan könnyen megközelíthető.

A területen többségében zártos, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók. Az épületek építési kora az 1800-as évek végétől az 1900-as évek közepéig terjed, az épületek földszintjén jellemzően utcai bejáratos üzlethelyiségek kerültek kialakításra. A zöld terület aránya kevesebb, mint 20%. A terület köztisztviselői, infrastruktúrális ellátottsága kiváló, az alapellátást biztosító szolgáltatások az ingatlantól 1000 méteren belül elérhetők. A környező utcákban a parkolás megengedett, fizető parkolási övezet.

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

A telek összközműves, D-i utcafronti tájolású. Felszíne sík, csaknem szabályos téglalap alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata az Baross 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 üzlethelyiség általános leírása:**

Az értékelt ingatlant befogadó épület feltehetőleg az 1900-as évek első felében épült, hagyományos téglá építési technológiával, magas tetős cserépfedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett. Az utcai homlokzat elkoszolódott, néhol lepergett. Az épület pincszint, földszint és 3 emelet szintbeli kialakítású, belső udvaros, függőfolyosós, többlakásos társas lakóház. Az épület állaga masszív, esztétikai szempontból közepesnek mondható.

Az értékelt ingatlan az épület földszintjén található "üzlethelyiség" megnevezésű, az alapító okiratban és az alaprajzon 37-es számmal jelölt. Az ingatlan utcai bejáratos, üzlettérből, az üzlettér fölött galériából, a galéria alatt leválasztott mosdó-WC helyiségekből áll, valamint a galérián egy teakonyha került kialakításra.

A bejárati ajtó hagyományos üvegezésű, fa szerkezetű, mellette hagyományos üvegezésű portálablak található, felette félköríves ablakkal. A nyílászárók kívülről vagyoni védelmi ráccsal felszerelvek, melyet bérlő saját költségén szerelt fel. Az üzlethelyiség fűtését 1 db. gázkonvektor, a meleg vizet villanybojler biztosítja. A belmagasság az átlagnál nagyobb, 4,7 m. A galéria feletti belmagasság 2,3 m.

Az ingatlan önálló víz, villany és gáz mérőórákkal rendelkezik. Az elektromos hálózat, a gáz, valamint a víz- és csatornarendszer kiépített, működőképes.

Az ingatlan a helyszíni szemlekor vegyeskereskedésként hasznosítás alatt állt. Jövőbeni hasznosításának legoptimálisabb formája a jelenlegi funkció megtartása mellett, üzlethelyiségként érhető el.

Közepes 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>Földszint 37. üzlethelyiség</b>					
üzlet	linólem	2,2 m-ig lambéria, felette falfesték	17,09	100%	17,09
mosdó-WC	linólem	lambéria	1,24	100%	1,24
galéria üzlettér	laminált parketta	falfesték	10,20	0%	0,00
galéria teakonyha	laminált parketta	falfesték és 3 sor csempe	3,17	0%	0,00
<b>összesen:</b>			<b>31,70</b>		<b>18,33</b>
<b>Alapterületek összesen:</b>			<b>31,70</b>		<b>18,33</b>
<b>Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m<sup>2</sup>]:</b>					<b>18</b>

**Megjegyzés:**

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



## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékebecslések 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
- költségalapú 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 értékebecslésénél 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
- értékmódosító 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 értékmegek közelítés 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 újrateremtésének 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 mobilákat 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 igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

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

  
13

## 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.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1089 BUDAPEST, Baross utca 126. földszint 37.	VIII., Koszorú utca	VIII., Kálvária tér	VIII., Baross utca	VIII., Baross utca
az ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
ingatlan korr. területe (m <sup>2</sup> )	18	20	32	27	13
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		11 500 000	21 500 000	17 900 000	10 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021. szept..	2021. szept..	2021. szept..	2021. szept..
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		575 000	671 875	662 963	838 462
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		517 500	604 688	596 667	754 615

## Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, utcai bejáratos, nagy belmagasságú, víz, villany, csatorna közművekkel rendelkező, fűtetlen, felújítandó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	Földszinti, utcai bejáratos, részlegesen galériázott, élelmiszer üzletként működő, felújítandó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 3.	Földszinti, utcai bejáratos, részlegesen galériázott, igényesen felújított, fürdőszobával, konyhával felszerelt, fűtött üzlethelyiség.
Ingatlan 3.	Földszinti, utcai bejáratos, galériázott, felújított üzlethelyiség.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

## Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése				
környezeti szempontok	elhelyezkedés	5%	0%	0%	0%
építészeti szempontok	alapterület	0%	10%	5%	-5%
műszaki szempontok	műszaki állapot	10%	5%	-10%	-10%
műszaki szempontok	műszaki tartalom	5%	-5%	-5%	0%
használati szempontok	galéria	5%	0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>25%</b>	<b>10%</b>	<b>-10%</b>	<b>-15%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		646 875	665 156	537 000	641 423
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>622 614</b>			
<b>Ingatlan számított értéke:</b>		<b>11 412 507 Ft</b>			

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

11 410 000 Ft

azaz Tizenegymillió-négyszáztízezer- Ft .

## Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1089 BUDAPEST, Baross utca 126. földszint 37.	VIII., Kis Fuvaros utca	VIII., Népszínház utca	VIII. Teleki László tér
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> )	18	33	38	30
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		130 000	161 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2021. szept..	2021. szept..	2021. szept..
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		3 939	4 237	3 333
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		3 742	4 025	3 167

## Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, utcai bejáratos, berendezett, felújított fodrászat, szépségszalon.
Ingatlan 2.	Földszinti, utcai bejáratos, portálablakos, galériázott, jó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 3.	Földszinti, utcai bejáratos, portálablakos, közepes állapotú üzlethelyiség, a Teleki téri piac területén.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

## Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	7%	10%	5%
galéria	3%	0%	3%
elhelyezkedés	5%	0%	-10%
eltérő műszaki állapot	-10%	-10%	0%
Összes korrekció:	5%	0%	-2%
Korrigált fajlagos alapár:	3 930	4 025	3 103
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	3 686		

<b>Hozamszámítás</b>	<b>Mennyiségek</b>	<b>Összegek</b>
Használat szempontjából hasznos terület (m <sup>2</sup> ):	18	
<b>Bevételek:</b>		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	3 686	
Kihasználtság:	95%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		770 225 Ft
<b>Költségek:</b>		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	23 107 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	23 107 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	23 107 Ft
Költségek összesen:		69 320 Ft
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		700 905 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Nettó tőkésített érték:		10 012 931 Ft
Bruttó tőkésített érték:		12 716 423 Ft

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

**10 010 000 Ft**

azaz Tízmillió-tízezer- 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:	1089 BUDAPEST, Baross utca 126. földszint 37.	VIII., Dobozi utca	VIII., Karácsony Sándor utca	VIII., Magdolna- negyed	VIII., Népszínház- negyed
telek területe (m <sup>2</sup> )	769	2 276	752	901	964
kínálat K /tényleg.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		460 000 000	223 996 500	310 000 000	304 500 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021. szept..	2021. szept..	2021. szept..	2021. szept..
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		202 109	297 868	344 062	315 871
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		181 898	268 081	309 656	284 284

## 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.	Övezet: L1-VIII-5 Beépítettség: 50 % Pinceszinti beépíthetőség: 70 % Szintterület: 3,5 közművek az utcában
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	5%	-5%	0%	0%
Használati szempontok:	besorolás	0%	-10%	-20%	-15%
Jogi szempontok:	engedély	0%	0%	0%	-5%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>15%</b>	<b>-10%</b>	<b>-20%</b>	<b>-15%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		209 183	241 273	247 725	241 642
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>234 955</b>			
Telek számított értéke:		180 680 770 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m <sup>2</sup> ):		8,46			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		1 987 488 Ft			
<b>Telek értéke kerekítve:</b>		<b>2 000 000 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	11 410 000 Ft	50%	5 705 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	10 010 000 Ft	50%	5 005 000 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>				<b>10 710 000 Ft</b>

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**10 710 000 Ft**

azaz Tízmillió-hétszázötvenezer 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: 10 710 000 Ft

Korrektció mértéke (levonás): 35%

**Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 6 960 000 Ft**

azaz Hatmillió-kilencszázhatvanezer- Ft .

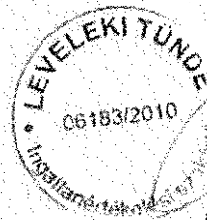
## 7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A HELT-Expert Kft. 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 vizsgálattal 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 rendeltetésszerű 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.: ██████████ on.: ██████████) 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. szeptember 27.



Leveléki Tünde  
ingatlanvagyon-értékelő  
06183/2010

**HELT-EXPERT**  
Kft.  
1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10  
Adószám: 29311897-1-42  
Bank: 10916001-00000114-52800005

20  
94



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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: 8000004/41 2169/2021

2021.09.01

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35403/0/A/37 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 126. földszint. ajtó:37.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/Éél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

üzlethelyiség	18	0 0	110/10000	önkormányzati
---------------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999996/1999/1999.02.17

2. bejegyző határozat: 236693/1994/1994.11.23

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 236693/1994/1994.11.23

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: JOZSEPVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 236693/1994/1994.11.23

Egyéb elővásárlási jog a 35403/A/1-35403/A/34 hrsz-ú ingatlanok mindenkori tulajdonosa javára.

TULAJDONI LAP 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

## Ingyatlan leíró adatai

2021.09.27

BUDAPEST VIII.KER.  
Belterület 35403 helyrajzi szám

Szektor 61  
Térképszelvény.

1089 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 126.

### I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

kivett lakóház, udvar	0	769	0.00
-----------------------	---	-----	------

2.

Társasház

3. bejegyző határozat: 500006/871/1997/97.10.22

A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.

37./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 37./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 37. sz." alatti üzlet helyiségből álló helyiség 18 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

110 / 10.000 hányad

38./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 38./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 38. sz." alatti szélfogó, iroda helyiségekből álló helyiség 61 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

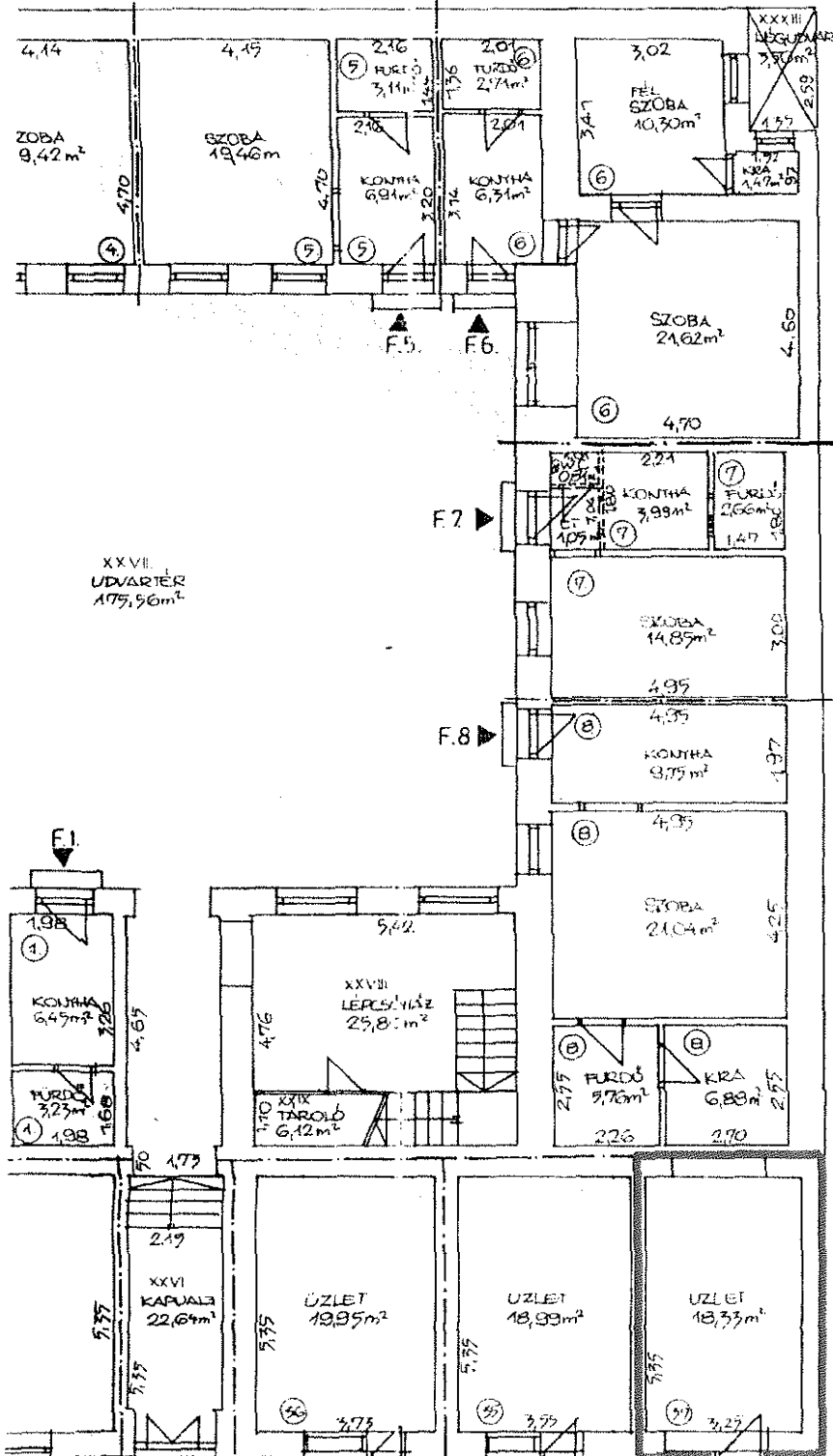
368 / 10.000 hányad

é

C./ Elővásárlási jog az egyes külön tulajdonú ingatlanokra

A tulajdonostársak - jogutódjaikra is kiterjedően - hozzájárulnak ahhoz, hogy az ingatlanok közül jogutódlás nélkül megüresedő valamennyi nem lakás rendeltetésű külön tulajdonú önkormányzati tulajdonban álló helyiség bérlemény terhére és valamennyi tulajdonostárs javára elővásárlási jog kerüljön bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba.

  
23



KÜLÖN TULAJDONOK:

①	FDSZT	1SZ LAKÁS	25,10m <sup>2</sup>
②	FDSZT	2SZ LAKÁS	43,68m <sup>2</sup>
③	FDSZT	3SZ LAKÁS	30,43m <sup>2</sup>
④	FDSZT	4SZ LAKÁS	29,29m <sup>2</sup>
⑤	FDSZT	5SZ LAKÁS	29,48m <sup>2</sup>
⑥	FDSZT	6SZ LAKÁS	42,41m <sup>2</sup>
⑦	FDSZT	7SZ LAKÁS	23,36m <sup>2</sup>
⑧	FDSZT	8SZ LAKÁS	43,43m <sup>2</sup>
⑨	FDSZT	BÉRLEMI	18,99m <sup>2</sup>
⑩	FDSZT	BÉRLEMI	19,95m <sup>2</sup>
⑪	FDSZT	BÉRLEMI	18,33m <sup>2</sup>
⑫	FDSZT	BÉRLEMI	60,92m <sup>2</sup>

KÖZÖS HELYSÉGEK:

XXVI	KAPUALÉ	22,64m <sup>2</sup>
XXVII	UDVARTÉR	179,56m <sup>2</sup>
XXVIII	LÉPCSŐHÁZ	29,80m <sup>2</sup>
XXIX	TÁROLÓ	6,12m <sup>2</sup>
XXX	LÉPCSŐHÁZ	10,93m <sup>2</sup>
XXXI	KÖZÖS WC	9,77m <sup>2</sup>
XXXII	LÉGUDVART	7,98m <sup>2</sup>
XXXIII	LÉGUDVART	3,50m <sup>2</sup>

TÖRVÁRSI KERÜLETEK FÖLDHIV.

Dátum: 1994 NOV 23.

Állás: *[Handwritten Signature]*

176.80:

URBS KFT. BP VII WESSELENYI U 41

ÉP CÍME:	HRSZ.	M:
BP VII BAROSS U 126	35 403	1:100
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ		F-2
KÉSZÍTETTE	OSZTOLY GÁBOR	

**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 szintterület 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 S,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
  - f)<sup>101</sup> alacsony 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	építménymagassága	
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	legkisebb	legnagyobb
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>111</sup>	15 0 <sup>111</sup>	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100 <sup>111</sup>	15 0 <sup>111</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>111</sup>	15 0 <sup>111</sup>	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s 70	3,50 s 4,00	80 100 <sup>111</sup>	20 0 <sup>111</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.

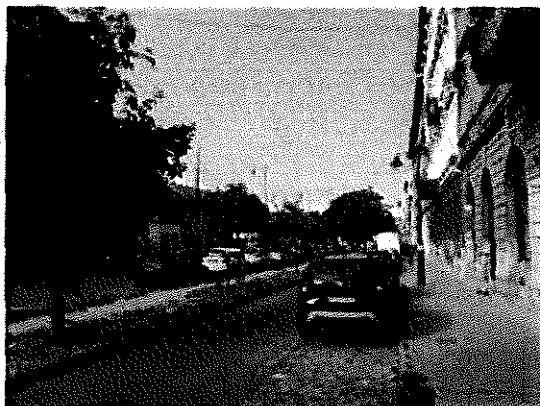
<sup>102</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (2) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

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

**FOTÓMELLÉKLET:**

1089 Budapest, Baross utca 126. földszint

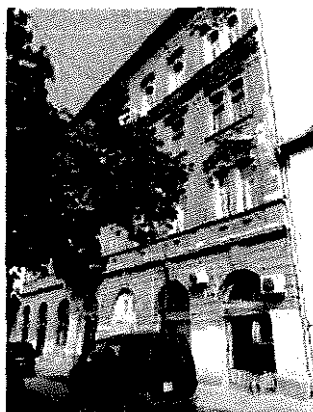
ingatlanerteke.hu  
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



02. utcakép



03. épület utcai homlokzata



04. üzlethelyiség az utca felől



05. bejárati ajtó



06. klímaberendezés

**FOTÓMELLÉKLET:**

1089 Budapest, Baross utca 126. földszint

ingatlanerteke.hu  
tunde.jeveleki@ingatlanerteke.hu



07. üzlettér



08. gázkonvektor



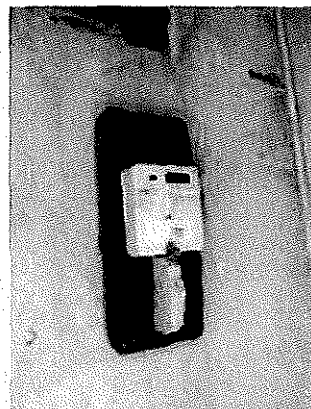
09. mosdó-WC



10. vízóra



11. gázóra



12. villanyóra

*[Handwritten signature]*  
27

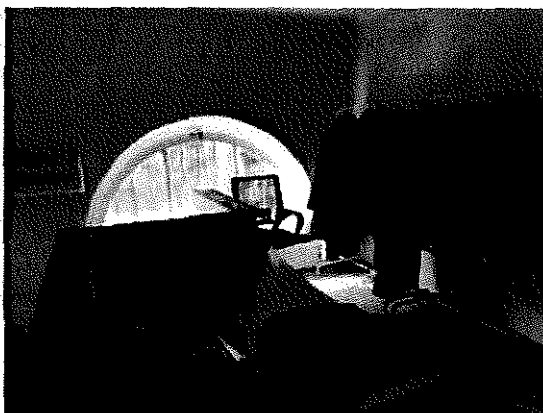
FOTÓMELLÉKLET:

1089 Budapest, Baross utca 126. földszint

ingatlanerteke.hu  
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



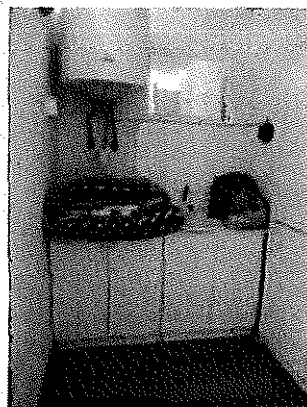
13. feljárat a galériára



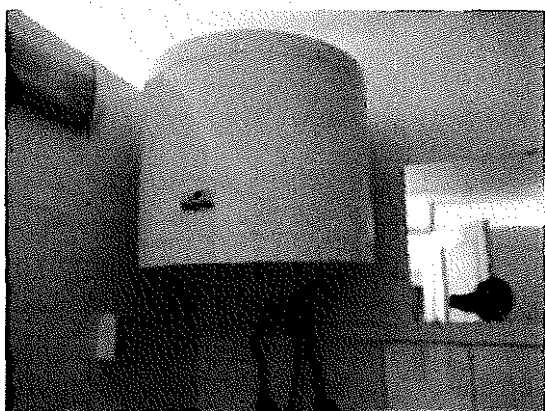
14. galéria




15. galéria



16. teakonyha



17. villanybojler

  
28

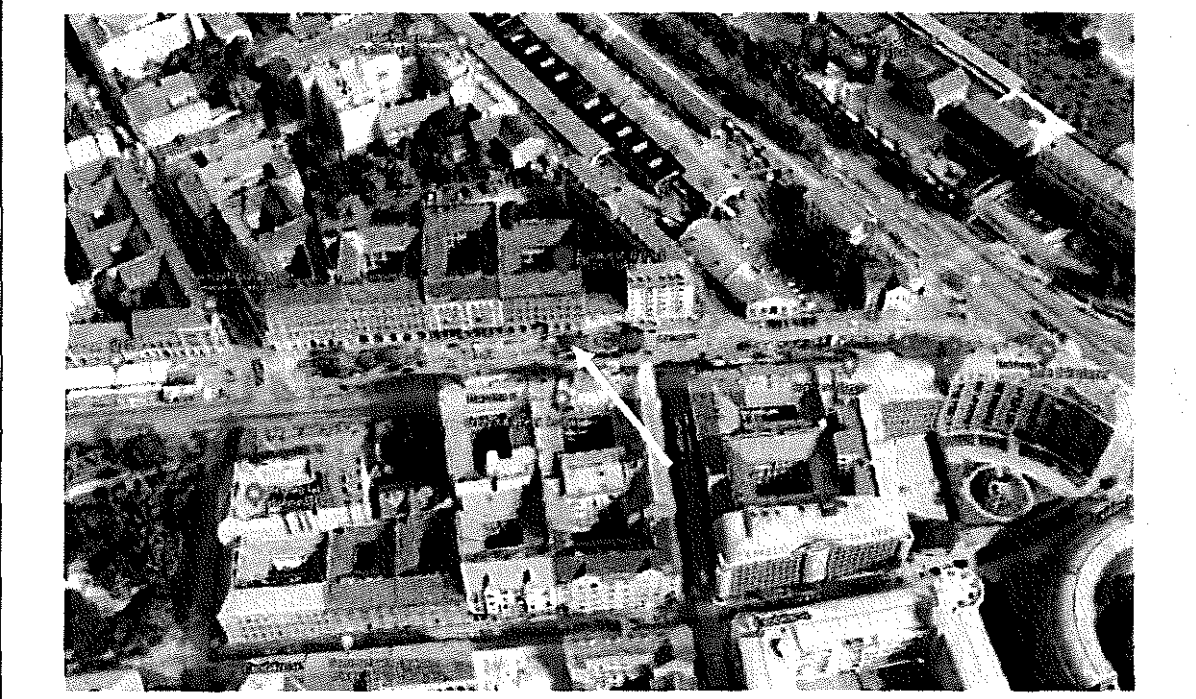


Földrajzi térkép:

1089 Budapest, Baross utca 126. földszint



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



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