

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

1. 12.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2022. február 16-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Baross utca 127. -1. emelet 75. szám alatti, 35919/0/A/75 helyrajzi számú raktárhelyiség, és a 35919/0/A/70 helyrajzi szám 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: 2 db értébecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Baross utca 127. -1. emelet 75. szám alatti, 35919/0/A/75 helyrajzi számon nyilvántartott 78 m² alapterületű, utcai bejáratú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 124/10.000 tulajdoni hányadú raktárhelyiségre és a Baross utca 127. földszint 70. szám alatti, 35919/0/A/70 helyrajzi számon nyilvántartott 382 m² alapterületű, utcai bejáratú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 609/10.000 tulajdoni hányadú üzlethelyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2009. augusztus 28. napjától határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött az IBN-SINA Egészségügyi Központ Kft.-vel (székhely: 1086 Budapest, Baross u. 127.; adószám: 11876487-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-680952; képviseli: Sakr Abdullah ügyvezető). A cég a bérleményt orvosi rendelő, élelmiszerüzlet és vendéglátó ipari tevékenység céljára vette bérebe.

Bérlő 2021. november 17. napján vételi kérelmet nyújtott be fenti helyiségekre. A szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolás, hitelesített bérleti szerződés) csatolta.

Az ingatlanok az Orczy negyedben, az 1900-as évek elején épült házban helyezkednek el.

A két utcai (fő- és gazdasági) bejáratral rendelkező üzlethelyiség belső kétszintes, a földszinti üzlettér belmagassága átlagosan 5 m, a magasföldszinti része 3 m. A helyiség mennyezetén és aljzatán vizesedés tapasztalható. A meleg vizet villanybojler, a fűtést gázkazán biztosítja. Homlokzati nyílászárói szimpla üvegezésűek, a bejárati ajtók és a portálablakok redőnnyel, illetve vagyonvédelmi ráccsal védettek. Az üzlettérben kamerarendszer és riasztó lett kiépítve.

A pince- és földszinten elhelyezkedő három részből álló raktár aládúcolt, vizes, állapota elhanyagolt, hasznosíthatósága kérdéses. Önálló közműcsatlakozással nem rendelkezik.

Összességében a helyiségek felújítandó állapotúak.

Az ingatlanokra vonatkozó értékbecsléseket a HELT-EXPERT Kft. (Leveleki Tünde) készítette el 2021. december 17-én. Az üzlethelyiség forgalmi értékét 156.550.000 Ft (409.817 Ft/m²), a raktárhelyiség forgalmi értékét 5.780.000 Ft (74.817 Ft/m²) összegben állapította meg. Az értékeket Bártfai László független szakértő 2022. január 27. napján jóváhagyta.

A nem lakás célú helyiségek esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 162.330.000 Ft.

Az ingatlanok elhelyezkedése HVT területet nem érint.

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

A 78 albetétből álló társasházban 5 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 888/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiségek 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 10 év tekintetében kell vizsgálni.

2022. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	185.437 Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	100.788 Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 5,1 % inflációval számolva):	28.119.866 Ft
10 évre számított közös költség (átlag 5,1 % inflációval számolva):	15.283.601 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	12.836.265 Ft
Forgalmi érték:	162.330.000 Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 10 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 10 éves időtartam alatt várható.

A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján: A 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés a Rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.

Tekintettel arra, hogy a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendeletet a Képviselő-testület 2021. november 20-i ülésén módosította, és a nettó 150 millió forint feletti forgalmi értékű ingatlanok elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatala a Képviselő-testület hatáskörébe került, jelen előterjesztés kapcsán a Bizottság hatásköre módosult. A hatályos rendelkezések szerint a Képviselő testület a Bizottság javaslata alapján hozza meg döntését.

Fentiek alapján javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy az elnök terjessze a Képviselő-testület elé a Vr. 16/A. § felhatalmazása alapján az ingatlan-nyilvántartásban a 35919/0/A/70 és 35919/0/A/75 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Baross utca 127. szám alatti ingatlanokra vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldését a vételárnak - az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő - 162.330.000 Ft összegben történő közlése mellett.



II. A betérjesztés indoka

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 16. § a) bekezdése alapján a Képviselő-testület a tulajdonosi joggyakorló a nettó 150 millió Ft feletti értékű vagyon tulajdonjogának és értékhatártól függetlenül az Önkormányzat törzsvagyonába tartozó – elidegeníthető – vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft feletti értékű vagyon hasznosítása esetén.

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 Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 16. § a) bekezdése alapján a Képviselő-testület a tulajdonosi joggyakorló a nettó 150 millió Ft feletti értékű vagyon tulajdonjogának és értékhatártól függetlenül az Önkormányzat törzsvagyonába tartozó – elidegeníthető – vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft feletti értékű vagyon hasznosítása esetén.

A Rendelet 16/A. § alapján a 16. § szerinti esetekben a Képviselő-testület a tulajdonosi jogokat gyakorló Bizottság javaslata alapján dönt.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 60. § alapján „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 vagyonáról 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 5. § (6) bekezdése alapján: A 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetők.

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 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/2022. (...) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Baross utca 127. -1. emelet 75. szám alatti, 35919/0/A/75 helyrajzi számú raktárhelyiség, és a 35919/0/A/70 helyrajzi számú üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy **felkéri** a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság elnökét az ingatlan-nyilvántartásban a 35919/0/A/75 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Baross utca 127. -1. emelet 75. szám alatti raktárhelyiség és a 35919/0/A/70 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Baross utca 127. földszint 70. szám alatti üzlethelyiség elidegenítésére vonatkozó javaslat Képviselő-testület elé terjesztésére döntéshozatal érdekében az alábbiak szerint:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

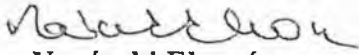
1. **hozzájárul** az eladási ajánlat kiküldéséhez az IBN-SINA Egészségügyi Központ Kft. (székhely: 1086 Budapest, Baross u. 127.; adószám: 11876487-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-680952; képviseli: Sakr Abdullah ügyvezető) bérlő részére az ingatlan-nyilvántartásban a 35919/0/A/75 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Baross utca 127. -1. emelet 75. szám alatti raktárhelyiség és a 35919/0/A/70 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Baross utca 127. földszint 70. szám alatti üzlethelyiség vonatkozásában a forgalmi értékbecslésekben meghatározott (5.780.000 Ft és 156.550.000 Ft) **162.330.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.
2. felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében 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 Képviselő-testület 2022. márciusi ülése



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, 2022. február 9.


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. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR S.K.
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 - ÉRTÉKEKELÉS



1086 BUDAPEST, Baross utca 127. -1. emelet 75.

szám alatti raktárról.

Hrsz.: 35919/0/A/75



Készítette:
LEVELEKI TÜNDE
ingatlanvagyon-értékelő
Engedély száma: 06183/2010
Tel.: + 36 70 330 5909
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2021. december 17.

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Tünde Leveléki".

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 : **Bonum TV Közhasznú Nonprofit Kft.**
 Megbízó címe : **1086 Budapest, Baross utca 127. V/1.**

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város) : **1086 BUDAPEST**
 Utca, házszám : **Baross utca 127. -1. emelet 75.**
 Hrsz. : **35919/0/A/75**
 Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint) : **raktár**
 Az értékelt ingatlanrész jelenlegi hasznosítása : **raktár**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere: : **piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer**
 Értékesíthetősége: : **átlagos (kiegyensúlyozott piac)**
 Helyszíni szemle időpontja: : **2021. december 6.**
 Értékelés fordulónapja: : **2021. december 6.**
 A szakvélemény érvényességi ideje: : **2022. június 4.**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve : **5 780 000 Ft**
 azaz **Ötmillió-hétszáznyolcvanezer- Ft .**

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (Ft/m²) : **74 103 Ft**
 azaz **Hetvennégyezer-egyszázhárom Ft .**

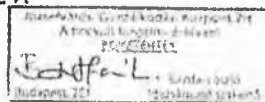
Az eszmei hányadhoz tartozó telek becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve : **6 670 000 Ft**
 azaz **Hatmillió-hatszázhetvenezer- Ft .**

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 65%-a) : **3 760 000 Ft**
 azaz **Hárommillió-hétszázhatvenezer- Ft .**

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikus hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2022. JAN 27.



Készítette:

(Handwritten signature)

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

Budapest, 2021. december 17.

HELT-EXPERT
 KFT.
 1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10
 Adószám: 29311897-1-42
 Bank: 10918901-00000114-52880005

(Handwritten signature and number 8)

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad	: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tehermentes tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1 az értékelt helyiségcsoportra vonatkozóan
Értékesíthetőség	: 180-360 nap
Értékelés célja	: A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ör u. 8.) Megbízási keretszerződése alapján az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljából.

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	: 78 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 1 900 m ²
Raktár redukált hasznos alapterülete	: 78 m ²
Közművesítettség	: önálló közmű csatlakozással nem rendelkezik
Övezeti besorolás	: L1-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóterület
Beépíthetőség	: 75%
Eszmei hányad	: 127/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 24,13 m ²
Belső műszaki állapot	: gyenge



1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: Bonum TV Közhasznú Nonprofit Kft.

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

1086 BUDAPEST, Baross utca 127. -1. emelet 75.

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 értékelt ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia. Az értékbecslés az ingatlan értékesítéséhez kerül felhasználásra.

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: Jakab Péter
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, Baross utca 127. -1. emelet 75.
Ingatlan címe (természetbeni): 1086 BUDAPEST, Baross utca 127. -1. emelet 75.
Helyrajzi száma: 35919/0/A/75
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint): raktár
Jelenlegi hasznosítása: raktár
Tulajdoni lap szerinti alapterület: 78 m²
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:	Orczy negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 3 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
Csetorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	L1-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóterület
Beépíthetőség:	terepszint alatt 85%, terepszint felett 75% (saroktelek)
Beépítési mód:	zárt sorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min 16, max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	15 %
Szintterületi mutató:	4,5 m ² /m ² (saroktelek)
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	É-i és K-i utcafronti tájolású, sík felszínű saroktelek
Novényzet:	nincs
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, függőfolyosós, klasszikus belvárosi bérház jellegű többlakásos lakóház
Az értékelt ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 4 emelet
Alapozás:	feltehetőleg téglalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglalap
Vízszintes teherhordó szerkezet:	feltehetőleg acélgerendás közbenső földem és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	síkpala fedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Épület fizikai állapota:	közepes
Felújítás (év, jelleg):	-
Egyéb:	-



A raktár adatai:

Elhelyezkedés:	alagsor	bejárata	utcáról	nyílik
Bruttó hasznos területe:	<u>78 m²</u>			
Redukált hasznos területe:	<u>78 m²</u>			
Belmagasság:	átlagos		m.	
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve			
Használati meleg víz:	nincs kiépítve			
Homlokzati nyílászárók:	fém szerkezetű bejárati ajtó			
Belső terek felületképzése:	nincs			
Belső terek aljzatburkolata:	betonozott aljzat			
Önálló mérőórák:	víz: nincs	villany: nincs	gáz: nincs	
Elektromos hálózat	nincs kiépítve (szomszédos 70-es albetét felől házilagosan átvezetve)			
Víz és csatorna rendszer	nincs kiépítve			
Gáz szolgáltatás	nincs kiépítve			
Garázs / parkoló:	utcai parkolás			
Extra felszereltség:	-			
Egyéb:	-			
<u>Műszaki állapot:</u>	gyemge			
<u>Esztétikai állapot:</u>	gyemge			



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 km², lakosainak száma: 76 916 fő (2019. jan. 1.)

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerületében, "Orczy negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, a Baross utca 127. szám alatt, a Baross utca és a Szeszgyár utca találkozásánál fekszik. A Baross utca K-Ny-i hossz tengelyű, sík felszínű, jelentős gépjármű forgalmat lebonyolító, aszfaltozott, mindkét oldalt járdázott főút, míg a Szeszgyár utca É-D-i hossz tengelyű, alacsony forgalmú, bazalt kockakő burkolatú, járdázott mellékút. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járáttal, villamossal és trolibusszal. A megálló az ingatlantól 50-300 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthető.

A területen jellemzően zárt sorú, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók. Az épületek építési kora az 1800-as évek végétől az 1900-as évek közepéig terjed, de néhány újabb építésű lakóház is található a környéken. A zöld terület aránya kevesebb, mint 20%. Az épületek egy részének állapota elhanyagolt, felújítandó, másik része átlagos, vagy jó. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága jó, az alapellátást biztosító szolgáltatások az ingatlantól 1000 méteren belül elérhetők. A területen a parkolás megengedett, fizető parkolási övezet.

4.2.2. A telekingatlan rövid leírása:

A telek összközműves, É-i és K-i utcafronti tájolású saroktelek, a Baross utca és a Szeszgyár utca találkozásánál. Felszíne sík, szabályos téglalap alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Baross utca felől kialakított. A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 80%. A beépítetlen terület burkolt belső udvar, növényzet nincs.

4.2.3. Az épület és a raktár általános leírása:

Az értékelt raktárt befogadó épület feltehetőleg az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglalap építési technológiával, magas tetős síkpala fedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett, az utcai oldalon a homlokzati vakolat elkoszolódott, nagyobb felületeken hiányos. Az épület pinceszint, földszint és 4. emelet szintbeli kialakítású, belső udvaros, többlakásos, lakóház, földszintjén utcai bejáratos üzlethelyiséggel és raktárral. A lakóház közepes műszaki állapotú, esztétikai szempontból felújítandó.

Az értékelt raktár az épület földszintjén található, bejárata a Szeszgyár utcáról nyílik. Az alaprajz szerint a fogadósínt a földszinten található, természetben azonban a teljes terület alagsori elhelyezkedésű.

A bejárat ajtó fém szerkezetű, rossz állapotú. Az ingatlan három részből áll. Az utcai lejártnál található raktár helyiség teljes egészében aládúcolt, mely a raktár hasznosíthatóságát jelentősen, negatív irányba befolyásolja. Ebből a helyiségből jobb kéz felé néhány lépcsőfok vezet további két raktárhelyiségbe.

A lépcsőlejáró közepén egy tartógerenda található, mely a közlekedést a két raktár közt jelentősen megnehezíti.

Az ingatlan önálló közmű csatlakozással nem rendelkezik, a 70-es albetét felől a fal átfúrását követően házilagosan vezették át az elektromos áramot.

A hatsó két raktár részen, jelentős aljzat felőli vízesedés tapasztalható.

Az ingatlan elhanyagolt, gyenge állapotú.

A raktár helyiséghez, az alapító okirat szerint a VIII. sz. közös WC használata tartozik. A VIII. számú helyiség az alapító okirat szerint a földszinten és az V. emeleten található 1 m² és 0,9 m² területtel. Feltételezhető, hogy az értékelt ingatlanhoz a magásföldszinti közös WC tartozik.

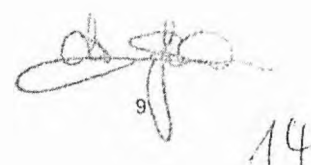
4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
alagsor 75.					
raktár	betonozott aljzat	nincs falburkolat	16,70	100%	16,70
raktár	betonozott aljzat	nincs falburkolat	27,30	100%	27,30
raktár	betonozott aljzat	nincs falburkolat	33,70	100%	33,70
Összesen:			77,70		77,70

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m ²]:	78,0
---	-------------

Megjegyzés:

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



14

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) FM 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 es 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 alapiául 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 (tisza 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 újateremtésének költségeit kell előirányozni, 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 szerkezetének 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 többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

- o 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.

- o Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megközelítések:

- o A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebbs jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.
- o Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.
- o Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.
- o A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.
- o 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.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1086 Budapest, Baross utca 127. -1. emelet 75.	VIII. kerület, Homok utca	VIII. kerület, Teleki László tér	VIII. kerület, Baross utca	VIII. kerület, Vásár utca
az ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
ingatlan korr. területe (m ²)	78	71	380	79	153
kínálat K /tényl. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		7 990 000	39 990 000	8 500 000	10 990 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021. szept..	2021. dec..	2021. dec..	2021. dec..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		112 535	105 237	107 595	71 830
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		101 282	94 713	96 835	64 647

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Utcai bejáratos, ablakos, 2,5 méteres belmagasságú, villany közművel rendelkező, felújítandó állapotú raktár.
Ingatlan 2.	Víz, villany, gáz, csatorna közművekkel rendelkező, közepes állapotú alagsori raktár.
Ingatlan 3.	Udvari bejáratos, víz közművel rendelkező, felújítandó állapotú, boltíves pincei raktár.
Ingatlan 4	Utcai bejáratos, alagsori, felújítandó állapotú boltíves pince helyiség, villany közművel.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonkerp.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	0%	0%	0%	5%
építészeti szempontok	alapterület	0%	20%	0%	15%
műszaki szempontok	közművek	-5%	-15%	-5%	-5%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-5%	-15%	-5%	-5%
műszaki szempontok	utcai bejárat	0%	0%	10%	0%
használati szempontok	aládúcolt helyiség	-15%	-15%	-15%	-15%
Összes korrekció:		-25%	-25%	-15%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		75 961	71 035	82 310	61 415
Átlagár kerekítve:		72 680			
Ingatlan számított értéke:		5 669 059 Ft			

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

5 670 000 Ft

azaz Ötmillió-hatszázhetvenezer- Ft .

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

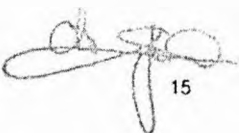
Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1086 Budapest, Baross utca 127. -1. emelet 75.	VIII. kerület, Vay Ádám utca	VIII. kerület, Bacsó Béla utca	VIII. kerület, Mátyás tér	VIII. kerület, Népszínház utca
hasznosítható terület (m ²)	78	66	65	153	85
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		135 000	100 000	180 000	70 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2021. dec..	2021. dec..	2021. dec..	2021. aug..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 045	1 538	1 176	824
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%	10%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		1 943	1 462	1 118	906

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Utcai bejáratos, ablakos, felújítandó állapotú pincei raktár helyiség.
Ingatlan 2.	Utcai bejáratos, felújítandó állapotú, boltíves pincei raktár helyiség.
Ingatlan 3.	Utcai bejáratos, szigetelt, 2 részből álló, jó állapotú pincei raktár.
Ingatlan 4.	Utcai bejáratos, víz, villany közművekkel rendelkező, felújítandó állapotú pincei raktár.
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.
eltérő alapterület	-10%	-10%	15%	3%
ablakok	-10%	0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot	-10%	-10%	-20%	-10%
elhelyezkedés	5%	10%	5%	10%
Összes korrekció:	-25%	-10%	0%	3%
Korrigált fajlagos alapár:	1 457	1 315	1 118	933
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	1 206			



Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	78	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	1 206	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		902 955 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	27 089 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	27 089 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	27 089 Ft
Költségek összesen:		81 266 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		821 689 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték:		11 738 413 Ft
A kiadáshoz szükséges ráfordítás (Ft/m ²)	75 000	-5 850 000 Ft
Korrigált tőkésített érték:		5 888 413 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

5 890 000 Ft

azaz Ötmillió-nyolcszázkilencvenezer- Ft .

Megjegyzés:

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

A telek értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1086 Budapest, Baross utca 127. -1. emelet 75.	VIII., Dobozi utca	VIII., Karácsony Sándor utca	VIII., Magdolna-negyed	VIII., Népszínház-negyed
telek területe (m ²)	1 900	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 ²)		202 109	297 868	344 062	315 871
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		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 övezet, zárt sorú beépítésű összközműves telek. Szintterületi mutató: 4m ² /m ²
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, atthonterkep.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	5%	0%	0%	5%
Telekadottságok:	telek területe	10%	-10%	-10%	-10%
Használati szempontok:	besorolás	20%	15%	5%	10%
Jogi szempontok:	engedély	0%	0%	0%	-5%
Összes korrekció:		35%	5%	-5%	0%
Korrigált fajlagos alapár:		245 562	281 485	294 173	284 284
Átlagár kerekítve:		276 376			
Telek számított értéke:		525 114 745 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		24,13			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		6 668 957 Ft			



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.

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	5 670 000 Ft	50%	2 835 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	5 890 000 Ft	50%	2 945 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				5 780 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

5 780 000 Ft

azaz Ötmillió-hétszáznyolcvanezer- 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 értékelte 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: 5 780 000 Ft

Korrekció mértéke (levonás): 35%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 3 760 000 Ft

azaz Hárommillió-hétszázhatvanezer- 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 bejegyzettek 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.: an.: az OKI 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. december 17.



Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

HELT-EXPERT
Kft.
1063 Budapest, Szinyai Merse utca 10
Adószám: 29311897-1-42
Bank: 10918001-00000114-52880005

[Handwritten signature]
19

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatal, Főosztály
Budapest, XI. Budaörsi út 59 1519 Budapest, Pf 415

Csida: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes mértékű

Méregtelenítésként: 8000004/564897/2021

2021. 11. 23

BUDAPEST VIII. KER.

Földterület: 35919/0/A/75 helyrajzi szám

1. emelet, ajtó: 75.

I. RÉSZ

1 Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma	egész/Fél	eseméi hányad	tulajdoni forma
------------	------------------------	--------------	-----------	---------------	-----------------

lakás	78	0	0	124/10000	önkormányzat
-------	----	---	---	-----------	--------------

bejegyző határozat: 999993/1999/1999.02.25

2 bejegyző határozat: 194998/1993/1993.09.20

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek

II. RÉSZ

1 tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, átkezesi idő: 194998/1993/1993.09.20

jogcím államosítás 4/1952. évi 4741/1952/1952.03.29

jogcím - 10095/1974/1974.01.19

jogcím 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogcím átadási felvételi 194998/1993/1993.09.20

tozállási tulajdonos

név VIII KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

HELYTARTALOMZÁS BEJEGYZÉSE

TULAJDONI LAP VEGE

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik



25

Telek tulajdoni lapja

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415	
Ingtalan leíró adatai 2021.12.19	
BUDAPEST VIII.KER. Belterület 35919 helyrajzi szám	Szektor 61 Térképszelvény
1086 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 127.	
I. rész	
1. Az ingatlan adatai:	
alrészlet adatai	
művelési ág/kivett megnevezés	min.o terület kat.t.jöv. aiosztály adatak ha m2 k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill

Kivett lakóház, udvar	0 1909 0.00
2.	
Társasház:	
3. bejegyző határozat: 500008/527/1997/97.09.12	
A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerinti közös tulajdonú épületrészek és helyiségek.	


21

TÁRSASHÁZTULAJDONI

ALAPÍTÓ OKIRAT

ÁLTALANOS RENDELKEZÉSEK

JOZSEFVÁROSI INGATLANOK ÖNKORMÁNYZATI KEZELŐ VÁLLALATA, 1082. Bp. VIII. ker. Or. u. 3. sz. 4., mint az ingatlan kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. kerület 1299 számú tulajdoni lapon 35919 hrsz alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. kerület, Baross u. 127. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlan, amelyet a helyi önkormányzat képviselő-testület 404/1993 (VII.6.) számú határozatával elidegenítésre közzétett 1993. évi 17. 200 Korm.sz. rendelet 2. §. (2) bekezdésében foglalt rendelkezés alapján a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tvr. -ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően

t á r s a s h á z z á

alakítja át

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonú ingatlanrészekkel hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a további megkötött tervekben és a közzétett szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

A KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK ELHATÁROLÁSA ÉS
MEGHATÁROZÁSA, VALAMINT EGYES KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANOKRA
NEVEZVE ELŐVÁSÁRLÁSI JOG MEGÁLLAPÍTÁSA

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak a mellékelt tervekben feltüntetett és a műszaki leírásban kerültek:

2. Tervek (tervek) melléklettel.

3. A közös tulajdonú ingatlanok, függetlenül a szerződésben megjelöltől, az egyes lakásokat egymással és a közös tulajdonú ingatlanokkal szembeni használati jogok megállapítására szolgáló szerződésben megjelölt feltételek mellett, a jelen okiratban meghatározottak szerint kerülnek megvalósításra.

4. A közös tulajdonú ingatlanok, függetlenül a szerződésben megjelöltől, az egyes lakásokat egymással és a közös tulajdonú ingatlanokkal szembeni használati jogok megállapítására szolgáló szerződésben megjelölt feltételek mellett, a jelen okiratban meghatározottak szerint kerülnek megvalósításra.



IV. Lépcsőszerkezetek - függőfolyosó burkolattal, korláttal, közlekedők. bejáratú előlépcső.

1. Pinceszint :	- pincelejáró	7,50 m ²
2. Földszint :	- fölépcső	17,80 m ²
	- kapualj	15,90 m ²
	- előcsarnok	29,40 m ²
	- pincelejáró	7,50 m ²
	- kapualj	20,60 m ²
	- közlekedő	5,50 m ²
3. Mász. félem. :	- melléklépcső	31,30 m ²
	- lépcsőfeljáró	7,50 m ²
	- kapualj	11,70 m ²
	- közlekedő	7,30 m ²
	- függőfolyosó	14,50 m ²
4. I. emelet :	- fölépcső	22,50 m ²
	- melléklépcső	31,30 m ²
	- átjáró	10,40 m ²
	- függőfolyosó	34,00 m ²
5. II. emelet :	- fölépcső	22,50 m ²
	- melléklépcső	31,30 m ²
	- átjáró	10,40 m ²
	- függőfolyosó	34,00 m ²
6. III. emelet :	- fölépcső	22,50 m ²
	- melléklépcső	31,30 m ²
	- átjáró	10,40 m ²
	- függőfolyosó	34,00 m ²
7. IV. emelet :	- fölépcső	22,50 m ²
	- melléklépcső	31,30 m ²
	- átjáró	10,40 m ²
	- függőfolyosó	34,00 m ²
8. V. emelet :	- fölépcső	22,50 m ²
	- melléklépcső	31,30 m ²
	- közlekedő	34,00 m ²

V. Liftakna, liftgép háza, lift az összes gépházai berendezésével.

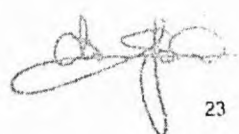
VI. Pincei tárolók. Összesen 610,70 m².

VII. Mosókonyha a földszinten : 26,80 m².

VIII. Közös WC-k fcs. : 1,00 m²
V. em. : 0,30 m²

IX. Föld alatti tárolók összesen 750,00 m²

X. Külön megbeszélendő az építési engedélyezési terv alapján a föld alatti tárolók és a lift gépházai, liftakna, liftgép háza, lift az összes gépházai berendezésével.



74. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 74. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1299/74 számú tulajdoni lapon 35919/A/74 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. ker. Baross u. 127. sz. földszinten lévő 11 m² alapterületű nem lakás célú helyiség, a VIII. számmal jelölt közös WC használatával, valamint a közös tulajdonból 22/10000 tulajdoni hányaddal.

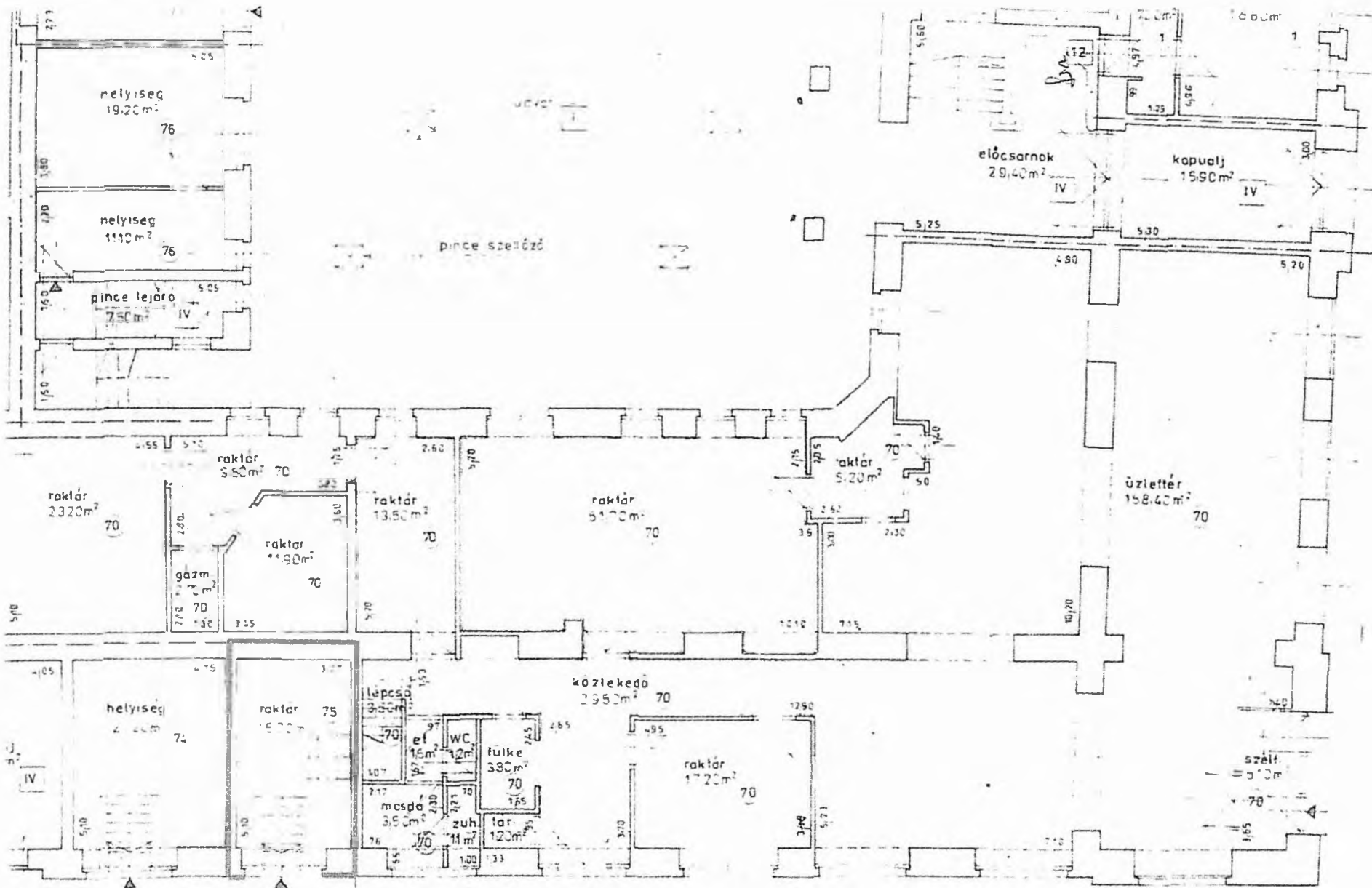


75. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 75. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1299/75 számú tulajdoni lapon 35919/A/75 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. ker. Baross u. 127. sz. pinceszintes 12 m² alapter. fasraktár, helyiségekből nem lakás célú helyiség 78 m² alapter. alatt, a VIII. számmal jelölt közös WC használatával, valamint a közös tulajdonból 121/10000 tulajdoni hányaddal.

76. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 76. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1299/76 számú tulajdoni lapon 35919/A/76 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. ker. Baross u. 127. sz. földszinten lévő 11 m² alapterületű nem lakás célú helyiség, a VIII. számmal jelölt közös WC használatával, valamint a közös tulajdonból 18/10000 tulajdoni hányaddal.

77. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 77. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1299/77 számú tulajdoni lapon 35919/A/77 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. ker. Baross u. 127. sz. földszinten lévő 11 m² alapterületű nem lakás célú helyiség, a VIII. számmal jelölt közös WC használatával, valamint a közös tulajdonból 22/10000 tulajdoni hányaddal.

78. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 78. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1299/78 számú tulajdoni lapon 35919/A/78 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. ker. Baross u. 127. sz. földszinten lévő 11 m² alapterületű nem lakás célú helyiség, a VIII. számmal jelölt közös WC használatával, valamint a közös tulajdonból 121/10000 tulajdoni hányaddal.



Baross u.

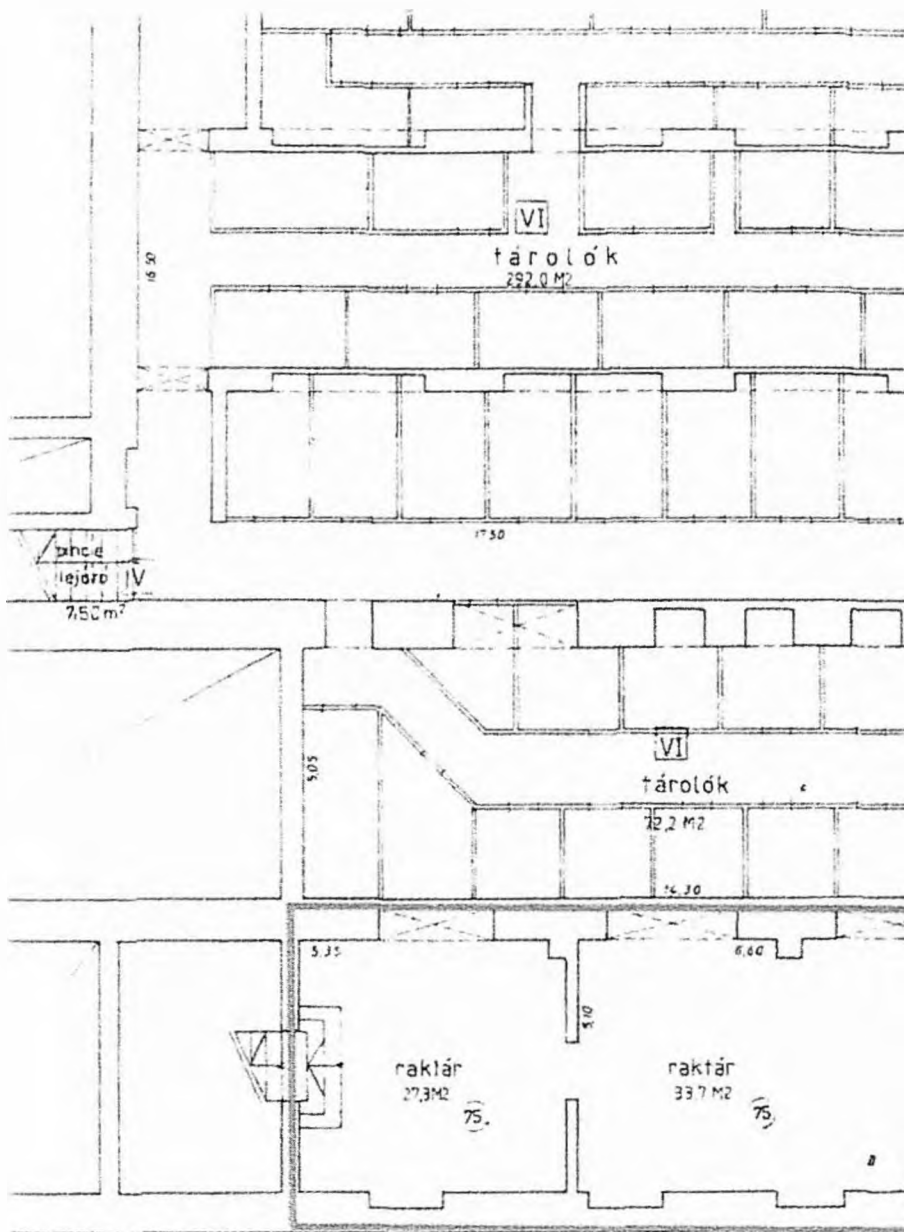
76 sz. b. 30,30 m²
 77 sz. b. 19,80 m²
 78 sz. b. 8,00 m²

- közös tulajdon:
- telex-szálló
 - garázs 11,50 m² (raktár)
 - előcsarnok 29,40 m²
 - kapu 15,90 m²
 - pince lejáró 7,50 m²
 - kapu 20,60 m²
 - közlekedő 2,95 m²
 - előcsarnok 29,40 m²
 - mosdó 3,90 m²

127 BAROSS U. 127

BP VIII BAROSS U 127
 Földszintű átépítés
 a munkatervet: 2000/12/28 dátum
 Pataki Zoltáné 1993.08

rajzszám: F-2
 Veres IM. Kft.
 mérnök: M. 110

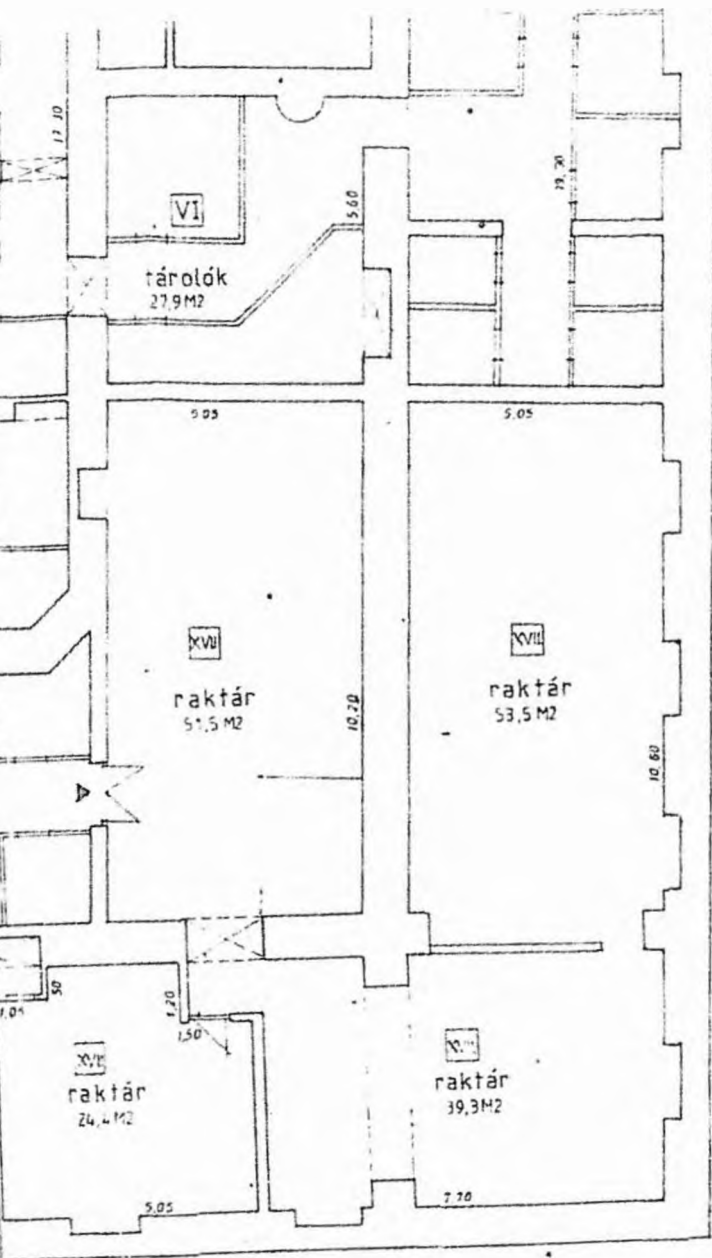


közös tulajdon

- V. pinceszoba
- liftakna
- VI. tárolók
- X.1. raktárh

510,70 m²

158,70 m²



helyszínrajz
 BP VIII BAROSS U. 127.

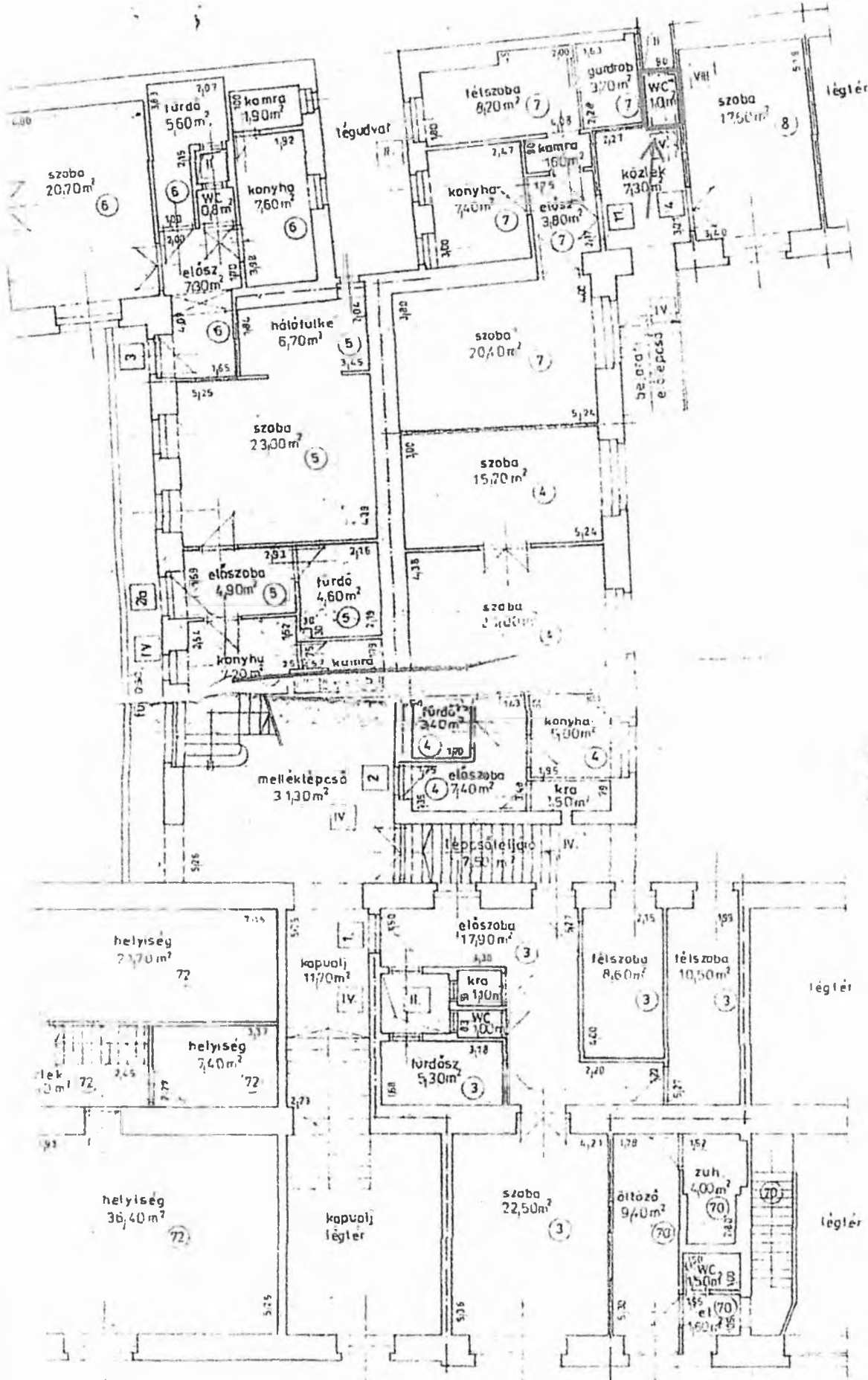
Pince alaprajz

tervező: [signature]
 Budapest, 1993. évi

rajzszám
 F - 1

Város FM K11

méretarány
 M 1:100



1997. BP. VII. BARSÓSS U. 127.
 Magaslat: 1. emelet - téletel: c/10
 Tervező: [Signature]
 Dátum: 1993.08.

közös tulajdon
 I. légtér
 II. mezejelölés
 III. WC
 IV. lépcsőházi helyiség

külső tulajdon
 I. légtér
 II. mezejelölés
 III. WC
 IV. lépcsőházi helyiség

[Signature]
 22

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 – tereingarázs, 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)⁹⁹ 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 m² 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)¹⁰⁰ Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5.0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
 - f)¹⁰¹ 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)¹⁰² 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	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
L1	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m		
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100 ¹⁰¹	15 0 ¹⁰¹	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100 ¹⁰¹	15 0 ¹⁰¹	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00 ¹⁰³	85 100 ¹⁰¹	15 0 ¹⁰¹	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s 70	3,50 s 4,00	80 100 ¹⁰¹	20 0 ¹⁰¹	12,5	16,0
L1-VIII-5	Z	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70	20	12,5	19,5

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

¹⁰⁰ Megállapította az 50/2011. (IX. 19.) önk. rendelet 12. § (1) bekezdése, hatályba lép 2011. 10. 19-én

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

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

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

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Baross utca 127. -1/75.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



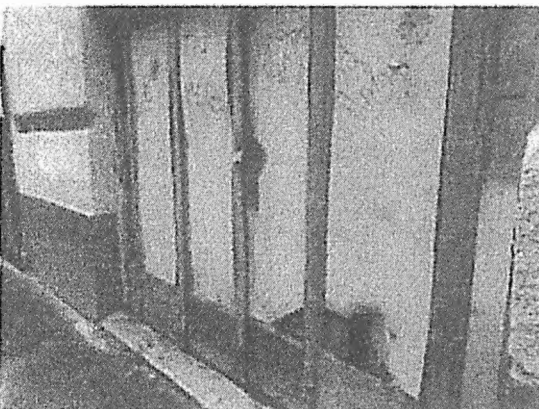
02. utcakép



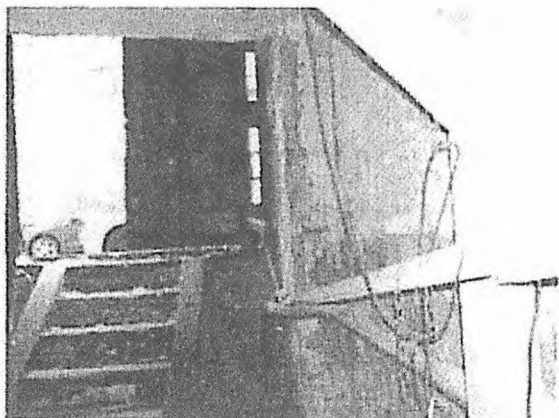
03. épület utcai homlokzata



04. helyiségcsoport bejárata (gépkocsi mögött)



05. helyiségcsoport bejárata



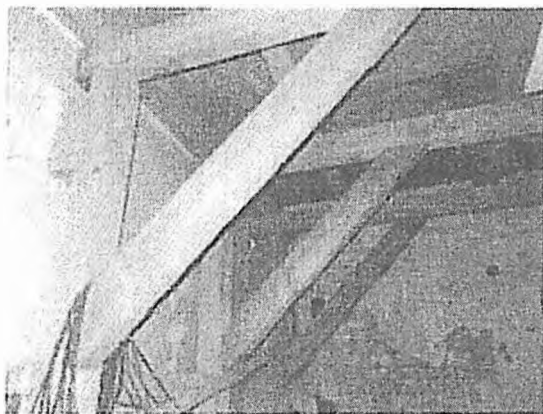
06. lépcső - bejárat

 29

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Baross utca 127. -1/75.

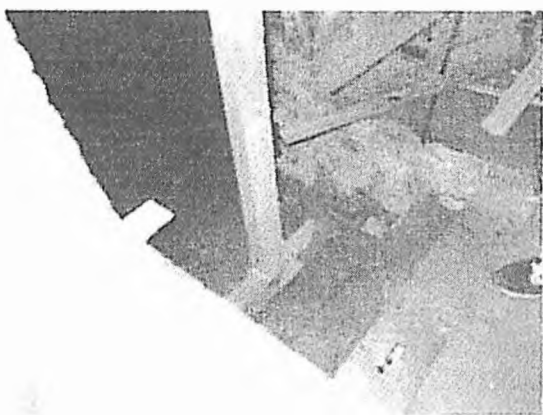
ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. aládúcolt helyiség



08. aládúcolt helyiség



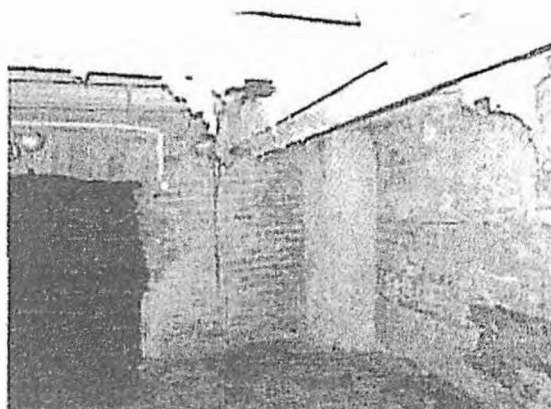
09. aládúcolt lépcső



10. pincehelyiség



11. pincehelyiség



12. pincehelyiség

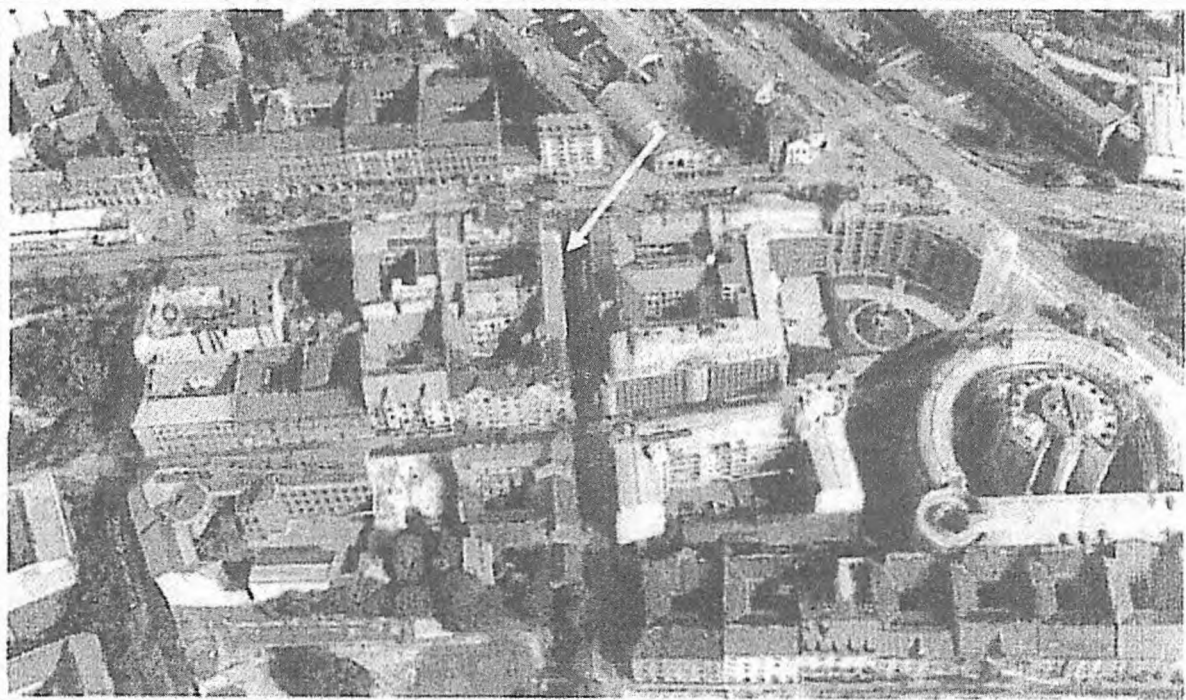


Földrajzi térkép:

1086 Budapest, Baross utca 127. -1/75.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



Handwritten signature
31

R

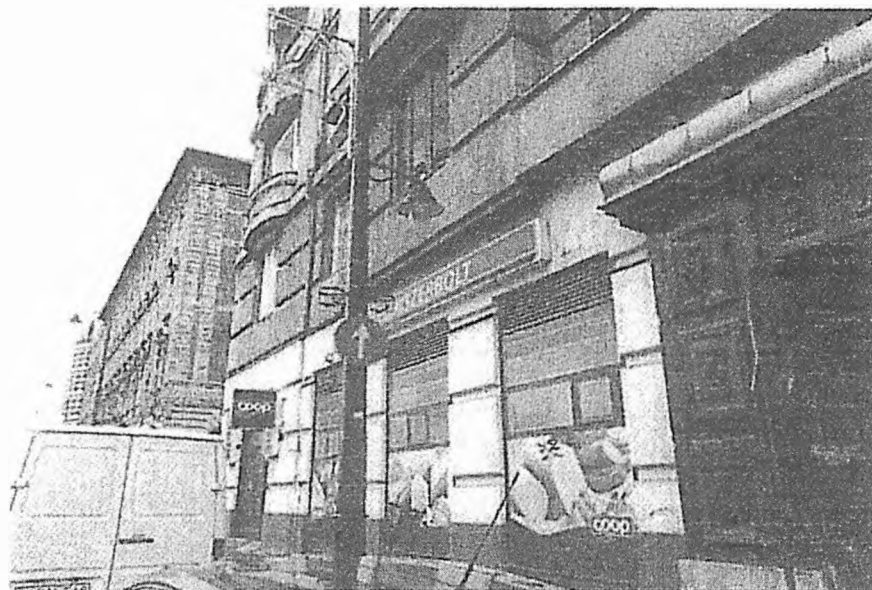
 HELT-EXPERT
KFT

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

Iroda:

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

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKEKÉLÉS



1086 BUDAPEST, Baross utca 127. földszint 70.

szám alatti üzlethelyiségről.

Hrsz.: 35919/0/A/70



Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2021. december 18.


37

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	



28

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

Megbízó neve	: Bonum TV Közhasznú Nonprofit Kft.
Megbízó címe	: 1086 Budapest, Baross utca 127. V/1.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: 1086 BUDAPEST
Utca, házszám	: Baross utca 127. földszint 70.
Hrsz.	: 35919/0/A/70
	: alaprajzon és alapító okiratban 70-es számmal jelölt
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: üzlethelyiség
Az értékelt ingatlanrész jelenlegi hasznosítása	: üzlethelyiség

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2021. december 6.
Értékelés fordulónapja:	: 2021. december 6.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2022. június 4.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	: 156 550 000 Ft azaz Egyszázötvenhatmillió-ötszázötvenezer- Ft .
--	--

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (Ft/m ²)	: 409 817 Ft azaz Négyszázkilencezer-nyolcszázötvenhét Ft .
--	--

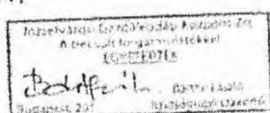
Az eszmei hányadhoz tartozó telek becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	: 31 980 000 Ft azaz Harmincegymillió-kilencszáznyolcvanezer- Ft .
--	---

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 65%-a)	: 101 760 000 Ft azaz Egyszázegymillió-hétszázhatvanezer- Ft .
---	---

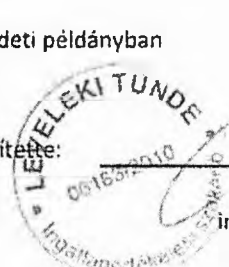
A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2022 JAN 27.



Készítette:



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

Budapest, 2021. december 18.

3

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad	: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tehermentes tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1 az értékelt helyiségcsoportra vonatkozóan
Értékesíthetőség	: 180-360 nap
Értékelés célja	: A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr u. 8.) Megbízási keretszerződése alapján az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljából.

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	: 382 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 1 900 m ²
Üzlethelyiség redukált hasznos alapterülete	: 382 m ²
Közművesítettség	: víz, villany, gáz, csatorna
Övezeti besorolás	: L1-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóterület
Beépíthetőség	: 75%
Eszmei hányad	: 609/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 115,71 m ²
Belső műszaki állapot	: felújítandó



1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Bonum TV Közhasznú Nonprofit Kft.**

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

1086 BUDAPEST, Baross utca 127. földszint 70.

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 értékelt ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia. Az értékbecslés az ingatlan értékesítéséhez kerül felhasználásra.

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 többszöroren módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők:	Megbízó képviselőjében:	Jakab Péter
	Ingatlanvagyontértékelő:	Leveleki Tunde

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbecslésbe befolyásoló 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, Baross utca 127. földszint 70.
Ingatlan címe (természetbeni):	1086 BUDAPEST, Baross utca 127. földszint 70.
Helyrajzi száma:	35919/0/A/70
ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	üzlethelyiség
Jelenlegi hasznosítása:	üzlethelyiség
Tulajdoni lap szerinti alapterület:	382 m ²
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:	Orczy negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 3 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-1 jelű nagyvárosias lakóterület
Beépíthetőség:	terepszint alatt 85%, terepszint felett 75% (saroktelek)
Beépítési mód:	zárt sorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	15 %
Szintterületi mutató:	4,5 m ² /m ² (saroktelek)
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	É-i és K-i utcafronti tájolású, sík felszínű saroktelek
Növényzet:	nincs
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, függőfolyosós, klasszikus belvárosi bérház jellegű többlakásos lakóház
Az értékelt ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 4 emelet
Alapozás:	feltehetőleg téglalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglalap
Vízszintes teherhordó szerkezet:	feltehetőleg acélgerendás közbenső födém és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	síkpala fedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Épület fizikai állapota:	közepes
Felújítás (év, jelleg):	-
Egyéb:	-

Az üzlethelyiség adatai:

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata	utcáról	nyílik
Bruttó hasznos területe:	<u>382 m²</u>			
Redukált hasznos területe:	<u>382 m²</u>			
Belmagasság:	átlagosnál magasabb		4,7-5,1 m.	
Fűtési rendszer:	központi gázkazán			
Használati meleg víz:	villanybojler			
Hő leadók:	lemezradiátor			
Hűtés:	nincs klíma			
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fém tokozatú		portál ablakok
	és bejárati ajtók külső redőnyvel, vagy vagyonvédelmi ráccsal felszerelve			
Belső terek felületképzése:	falfesték és csempeburkolat			
Belső terek aljzatburkolata:	kőburkolat, kerámia járólappal, laminált parketta és szőnyegpadló, a kazánházban simított beton			
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték			
Vizes helyiségek burkolata:	kerámia járólappal	kőburkolat		
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van		gáz: van
Elektromos hálózat		kiépítve működőképés		
Víz és csatorna rendszer		kiépítve működőképés		
Gáz szolgáltatás		kiépítve működőképés		
Extra felszereltség:	riasztó, kamera rendszer			
Egyéb:	földszint és magasszintű kialakítás, a földszinti részből 6 lépcsőfok vezet a kazánházba			
<u>Műszaki állapot:</u>	felújítandó			
<u>Estétikai 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 km², lakosainak száma: 76 916 fő (2019. jan. 1.)

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerületében, "Orczy negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, a Baross utca 127. szám alatt, a Baross utca és a Szeszgyár utca találkozásánál fekszik. A Baross utca K-Ny-i hossz tengelyű, sík felszínű, jelentős gépjármű forgalmat lebonyolító, aszfaltozott, mindkét oldalt járdázott főút, míg a Szeszgyár utca É-D-i hossz tengelyű, alacsony forgalmú, bazalt kockakő burkolatú, járdázott mellékút. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járással, villamossal és trolibuszsal. A megálló az ingatlantól 50-300 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthető.

A területen jellemzően zártos, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók. Az épületek építési kora az 1800-as évek végétől az 1900-as évek közepéig terjed, de néhány újabb építésű lakóház is található a környéken. A zöld terület aránya kevesebb, mint 20%. Az épületek egy részének állapota elhanyagolt, felújítandó, másik része átlagos, vagy jó. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága jó, az alapellátást biztosító szolgáltatások az ingatlantól 1000 méteren belül elérhetők. A területen a parkolás megengedett, fizető parkolási övezet.

4.2.2. A telekingatlan rövid leírása:

A telek összközműves, É-i és K-i utcafronti tájolású saroktelek, a Baross utca és a Szeszgyár utca találkozásánál. Felszíne sík, szabályos téglalap alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Baross utca felől kialakított.

A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 80%. A beépítetlen terület burkolt belső udvar, növényzet nincs.

4.2.3. Az épület és az üzlethelyiség általános leírása:

Az értékelt lakást befogadó épület feltehetőleg az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglalap építési technológiával, magas tetős síkpala fedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett, az utcai oldalon a homlokzati vakolat elkoszolódott, nagyobb felületeken hiányos. Az épület pincszint, földszint és 4 emelet szintbeli kialakítású, belső udvaros, többlakásos, lakóház, földszintjén utcai bejáratos üzlethelyiséggel és raktárral. A lakóház állaga masszív, korának megfelelő, közepes állapotú.

Az értékelt üzlethelyiség az épület földszintjén és magasföldszintjén található, főbejárata a Baross utca felől, gazdasági bejárata a Szeszgyár utca felől kialakított. A Baross utca részen redőnyözött portálablakokkal rendelkezik.

Az üzlethelyiség fűtése FÉG típusú gáz fali kazánról működik, régebbi és újabb típusú lemezzradiátoros hő leadással. A melegvíz vételi lehetőséget villanybojler biztosítja. Az üzlettér nagy belmagasságú, 4,7-5,1 méter között mozog, a magasföldszinti részen 3 m. A földszinti részből nyílik egy raktár helyiség, melyet a földszinti résztől 6 lépcsőfok választ el (alaprajzon a földszinthez tartozik). Itt található a gázkazán, a villanybojler és a gázóra is. Ezen a részen az aljzat felől vízszivárgás tapasztalható, az üzlettérben pedig mennyezet felőli beázások láthatók.

A homlokzati nyílászárók szimpla üvegezésű, fém tokozatú bejárati ajtók és portál ablakok, kívülről redőnyel, vagy vagyonzóráccsal védve.

Az üzlethelyiségben kamera rendszer és riasztó működik, felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
földszint 70.					
szélfogó	kőburkolat	falfesték	5,10	100%	5,10
üzlettér	kőburkolat	falfesték, részlegesen 2 m. magassági csempe	168,40	100%	168,40
raktár	linóleum	falfesték	5,20	100%	5,20
raktár	linóleum	falfesték	17,20	100%	17,20
közlekedő	kőburkolat és linóleum	falfesték	29,50	100%	29,50
raktár	kerámia járólap	2,2 m. magasságig csempe, felette falfesték	51,70	100%	51,70
fülke	linóleum	falfesték	3,80	100%	3,80
WC	kerámia járólap	2 m. magasságig csempe, felette falfesték	1,20	100%	1,20
zuhanyzó	linóleum	2 m. magasságig csempe, felette falfesték	1,10	100%	1,10
mosdó	kerámia járólap	2 m. magasságig csempe, felette falfesték	3,50	100%	3,50
előtér	kerámia járólap	falfesték	1,60	100%	1,60
tároló	linóleum	falfesték	1,20	100%	1,20
lépcső	beton	falfesték	3,50	100%	3,50
raktár	linóleum	falfesték	13,50	100%	13,50
raktár	linóleum	falfesték	11,90	100%	11,90
raktár	linóleum	falfesték	2,70	100%	2,70
gázmérő	simított beton	falfesték	9,50	100%	9,50
raktár	simított beton	-	23,20	100%	23,20
raktár	simított beton	falfesték	10,40	100%	10,40
Összesen:			364,20		364,20



Helyiségkimutatás folytatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
Magasföldszint					
előtér	kőburkolat	falfesték	1,60	100%	1,60
WC	kőburkolat	2 m. magasságig csempe, felette falfesték	1,50	100%	1,50
	kőburkolat	2 m. magasságig csempe, felette falfesték	4,00	100%	4,00
zuhanyzó					
öltöző	szőnyegpadló	falfesték	9,40	100%	9,40
Összesen (kerekítve):			16,50		16,50
Alapterületek összesen:			380,70		380,70

Tulajdoni lap szerinti alapterület 382 m²

Mérési korrekció:

1,3 m²

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m ²]:	382
---	-----

Megjegyzés:

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

46

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 elemelt 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:

- o az alaphalmaz kiválasztása
- o összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- o fajlagos alapérték meghatározása
- o értékmodosító tényezők elemzése
- o fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- o végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként
- o összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- o műszaki szempontok
- o építészeti szempontok
- o használati szempontok
- o telekadottságok
- o infrastruktúra
- o környezeti szempontok
- o jogi szempontok

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kinálási 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 előirányozni, 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 értékmegeközelítés 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 újratertésének költségeit kell előirányozni, 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.

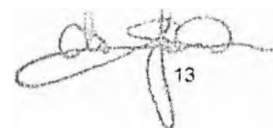
Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

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 kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

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 többlétszolgáltatásait, 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.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1086 BUDAPEST, Baross utca 127. földszint 70.	VIII. kerület, Józsefváros - Orczynegyed	VIII. kerület, Baross utca	VIII. kerület, Népszínház utca	VIII. kerület, Baross utca
az ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
ingatlan korr. területe (m ²)	382	134	132	96	127
kinálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kinálati ár /adásvételi ár (Ft)		79 000 000	78 900 000	41 900 000	99 000 000
kinálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021. dec..	2021. dec..	2021. dec..	2021. dec..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		589 552	597 727	436 458	779 528
kinálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		530 597	537 955	392 813	701 575

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Felújított, utcai bejáratos 110nm utca szint + 24 nm szuterén szint, 2 külön utcára nyíló üzlet.
Ingatlan 2.	Utcai bejáratos, nagy belmagasságú, jelenleg irodának kialakított, jó állapotú üzlethelyiség. Tulajdoni lapon 162 nm-es de hasznos területe 132 nm.
Ingatlan 3.	Jelenleg étteremként üzemelő, földszinti, 3 bejáráttal rendelkező, utcai bejáratos, galériázott, felújítandó állapotú üzlethelyiség
28	Három utcai bejáráttal rendelkező, nagy belmagasságú, portálablakos, jó állapotú 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%	10%	-10%
építészeti szempontok	alapterület	-10%	-10%	-10%	-10%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-20%	-10%	0%	-15%
építészeti szempontok	alagsori rész	5%	0%	0%	0%
építészeti szempontok	galéria	0%	0%	10%	0%
Összes korrekció:		-20%	-20%	10%	-35%
Korrigált fajlagos alapár:		424 478	430 364	432 094	456 024
Átlagár kerekítve:		435 740			
Ingatlan számított értéke:		166 452 548 Ft			

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

166 450 000 Ft

azaz Egyszázhatvanhatmillió-négyszázötvenezer- Ft .



Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1086 BUDAPEST, Baross utca 127. földszint 70.	VIII. kerület, Magdolna-negyed	VIII. kerület, Rákóczi út	VIII. kerület, II. János Pál pápa tér	VIII. kerület, Mátyás tér
hasznosítható terület (m ²)	382	390	193	114	350
kínálat K / tényl. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		700 000	475 500	480 000	700 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2021. dec..	2021. dec..	2021. dec..	2021. dec..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		1 795	2 464	4 229	2 000
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		1 705	2 341	4 018	1 900

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Utcai bejáratos, földszint és alagsor szintbeli kialakítású, felújítandó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	Utcai bejáratos, portálablakos, közepes állapotú üzlethelyiség. Földszint: 131,97 m ² , pince: 121,87 m ² . A pince nem az üzletből közelíthető meg.
Ingatlan 3.	Utcai bejáratos, földszint és alagsor szintbeli kialakítású, felújított üzlethelyiség. Az üzlethelyiség 69 a pince 89 nm.
Ingatlan 4.	Utcai bejáratos, portálablakos, korábban hentes üzletként működő, felújítandó állapotú 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 4.
eltérő alapterület	0%	-10%	-15%	0%
alagsori rész	20%	10%	5%	0%
eltérő műszaki állapot	0%	-10%	-20%	-5%
elhelyezkedés	10%	-5%	-10%	10%
Összes korrekció:	30%	-15%	-40%	5%
Korrigált fajlagos alapár:	2 217	1 989	2 411	1 995
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó)	2 153			

<i>Hozamszámítás</i>	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	382	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	2 153	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		8 882 109 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	266 463 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	266 463 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	266 463 Ft
Költségek összesen:		799 390 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		8 082 719 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték:		115 467 420 Ft
Korrigált bruttó tőkésített érték:		146 643 623 Ft

Az ingatlan hozamszámításán alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

146 640 000 Ft

azaz Egyszáznegyvenhatmillió-hatszáznegyvenezer- Ft .

Megjegyzés:

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



A telek értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1086 BUDAPEST, Baross utca 127. földszint 70.	VIII., Dobozi utca	VIII., Karácsony Sándor utca	VIII., Magdolna- negyed	VIII., Népszínház- negyed
telek területe (m ²)	1 900	2 276	752	901	964
kínálat K /tényl.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 ²)		202 109	297 868	344 062	315 871
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		181 898	268 081	309 656	284 284

Összehasonlításba vart 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: LI-VIII-5 Beépítettség: 50 % Pincszinti 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	5%	0%	0%	5%
Telekadottságok:	telek területe	10%	-10%	-10%	-10%
Használati szempontok:	besorolás	20%	15%	5%	10%
Jogi szempontok:	engedély	0%	0%	0%	-5%
Összes korrekció:		35%	5%	-5%	0%
Korrigált fajlagos alapár:		245 562	281 485	294 173	284 284
Átlagár kerekítve:		276 376			
Telek számított értéke:		525 114 745 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		115,71			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		31 979 488 Ft			

18
54

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.

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	166 450 000 Ft	50%	83 225 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	146 640 000 Ft	50%	73 320 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				156 550 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

156 550 000 Ft

azaz **Egyszázötvenhatmillió-ötszázötvenezer- 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: 156 550 000 Ft

Korrekción mértéke (levonás): 35%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 101 760 000 Ft

azaz **Egyszázegymillió-hétszázhatvenezer- Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A HELT-Expert Kft. által készített értébecslői 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 bejegyzettek 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 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 értébecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.**

Alulírott LEVELEKI TÜNDE (szül.: , an.: az OKJ 53-341-01(ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ezenem, 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. december 18.



Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

HELT-EXPERT
Kft.
1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10
Adószám: 29311887-1-42
Bank: 10016001-00000114-52880005

20

SG

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budaörsi út 59 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Méghatárolás száma: 8000004/564891/2021
2021. 11. 23

BUDAPEST VIII. KER.
Béltérlet 35919/0/A/70 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 127. Földszint ajtó: 70.

I. RÉSZ

méghatározás	terület m ²	szobák száma	eszméi hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	382	0	0	önkormányzati
Bélszobák határozat: 999993/1999/1999-02-25			609/10000	

2. bélszobák határozat: 194998/1993/1993-09-20
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bélszobák határozat, átkezesi idő: 194998/1993/1993-09-20
Jórcím: Allamostárs 4/1952. tv. 4791/1952/1952-03-29
Jórcím: - 10085/1974/1974-01-18
Jórcím: 1991. évi XXVIII. tv. 1. §
Jórcím: eredeti Faliutcai 194998/1993/1993-09-20
Jogallás: tulajdonos
nem VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VEGE

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



Telek tulajdoni lapja

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415			
Ingyatlan leíró adatai 2021.12.19			
BUDAPEST VIII.KER. Belterület 35919 helyrajzi szám		Szektor 61 Térképszelvény	
1086 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 127.			
I. rész			
1. Az ingatlan adatai:			
Alrészlet adatak			
művelési ág/kivett megnevezés	min.ó	terület ha m2	kat.t.jó. k.fíll. alosztály; adatok ter. kat.jóu ha m2 k. fíll

Kivett lakóház, udvar	0	1900	0.00
2. Társasház			
3. bejegyző határozat: 500908/527/1997/97.09.12			
A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerinti közös tulajdonú épületrészek és helyiségek.			

Handwritten signature
22

58

TÁRSASHAZTULAJDONT

ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

JOZSEFVÁROSI INGATLANOK ÖNKORMÁNYZATI KEZELŐ VÁLLALATA (1062. Bp. VIII. ker. Úr u.3.sz.), mint az ingatlan kezelője az ingatlanyilvántartásban Budapest VIII.kerület 1299 számú tulajdoni lapon 35919 hrsz alatt szereplő, természetben Budapest, VIII.kerület, Baross u. 127.szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselő-testülete 404/1998 (VII.6.) számú határozatával elidegenítésre kijelölt - 32/1969 (X.20) Korm.sz.rendelet 2.§. (2) bekezdésében foglalt rendelkezés alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11.sz.tvr.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően

t á r s a s h á z z á

alakítja át

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett vásárlási szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

A KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK ELHATÁROLÁSA ÉS MEGHATÁROZÁSA, VALAMINT EGYES KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANOKRA NEVEZVE ELOVÁSÁRLÁSI JOG MEGALLAPÍTÁSA

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak a mellékelt tervekben meghatározott és a műszaki leírásban körülírt:

1. Tetők (műanyag szigeteléssel)

2. Alagsorok, alapfalak, függőleges tetérthorvó szerkezetek - falakon és
3. Lemezek miatt az egyes lemezeket egymással és a közös tulajdonú
4. Helyiségek közötti burkolatok közötti, kémények és
5. A tető falak, légvezetők, lépcsők.



67. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 67. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1299/67 számú tulajdoni lapon 35919/A/67 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. ker. Baross u. 127. sz. V.3. ajtószám alatti, 1 szoba, 1 félszoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, helyiségekből álló öröklakás 55 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 36/10000 tulajdoni hányaddal.

68. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 68. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1299/68 számú tulajdoni lapon 35919/A/68 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. ker. Baross u. 127. sz. V.3. ajtószám alatti, 1 szoba, konyha, fürdőszoba, kamra, helyiségekből álló öröklakás 36 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 27/10000 tulajdoni hányaddal.


69. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 69. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1299/69 számú tulajdoni lapon 35919/A/69 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. ker. Baross u. 127. sz. V.4. ajtószám alatti, 1 szoba, előszoba, konyha, kamra, helyiségekből álló öröklakás 40 m² alapterülettel, a VIII. számmal jelölt közös WC helyiséggel, valamint a közös tulajdonból 84/10000 tulajdoni hányaddal.

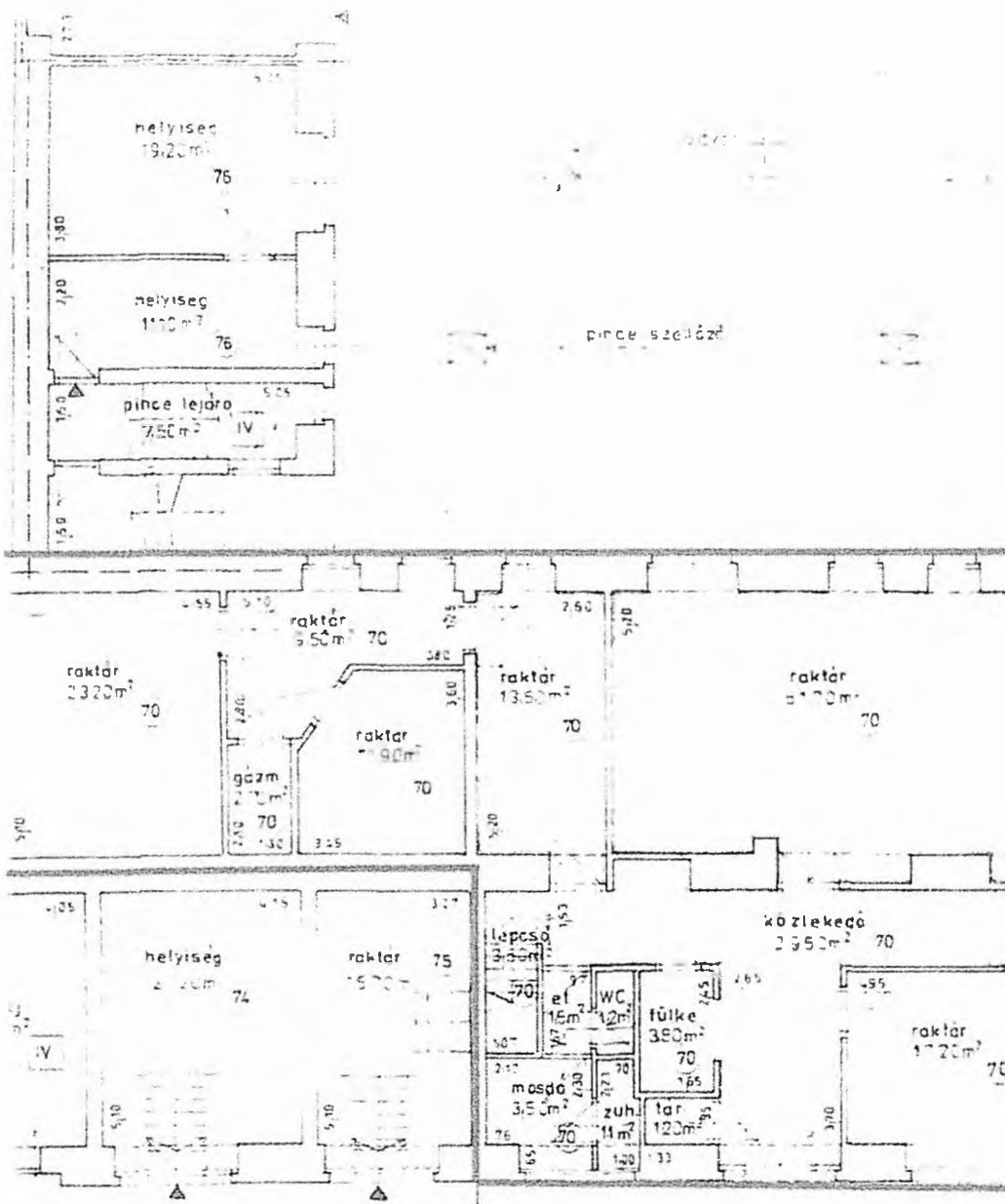
70. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 70. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1299/70 számú tulajdoni lapon 35919/A/70 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. ker. Baross u. 127. sz. V.4. ajtószám alatti, 1 szoba, előszoba, konyha, kamra, helyiségekből álló öröklakás 40 m² alapterülettel, a VIII. számmal jelölt közös WC helyiséggel, valamint a közös tulajdonból 84/10000 tulajdoni hányaddal.

71. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 71. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1299/71 számú tulajdoni lapon 35919/A/71 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. ker. Baross u. 127. sz. V.4. ajtószám alatti, 1 szoba, előszoba, konyha, kamra, helyiségekből álló öröklakás 40 m² alapterülettel, a VIII. számmal jelölt közös WC helyiséggel, valamint a közös tulajdonból 84/10000 tulajdoni hányaddal.

72. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 72. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1299/72 számú tulajdoni lapon 35919/A/72 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. ker. Baross u. 127. sz. V.4. ajtószám alatti, 1 szoba, előszoba, konyha, kamra, helyiségekből álló öröklakás 40 m² alapterülettel, a VIII. számmal jelölt közös WC helyiséggel, valamint a közös tulajdonból 84/10000 tulajdoni hányaddal.

73. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 73. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1299/73 számú tulajdoni lapon 35919/A/73 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. ker. Baross u. 127. sz. V.4. ajtószám alatti, 1 szoba, előszoba, konyha, kamra, helyiségekből álló öröklakás 40 m² alapterülettel, a VIII. számmal jelölt közös WC helyiséggel, valamint a közös tulajdonból 84/10000 tulajdoni hányaddal.


24
60



közös tulajdon

75
76
78

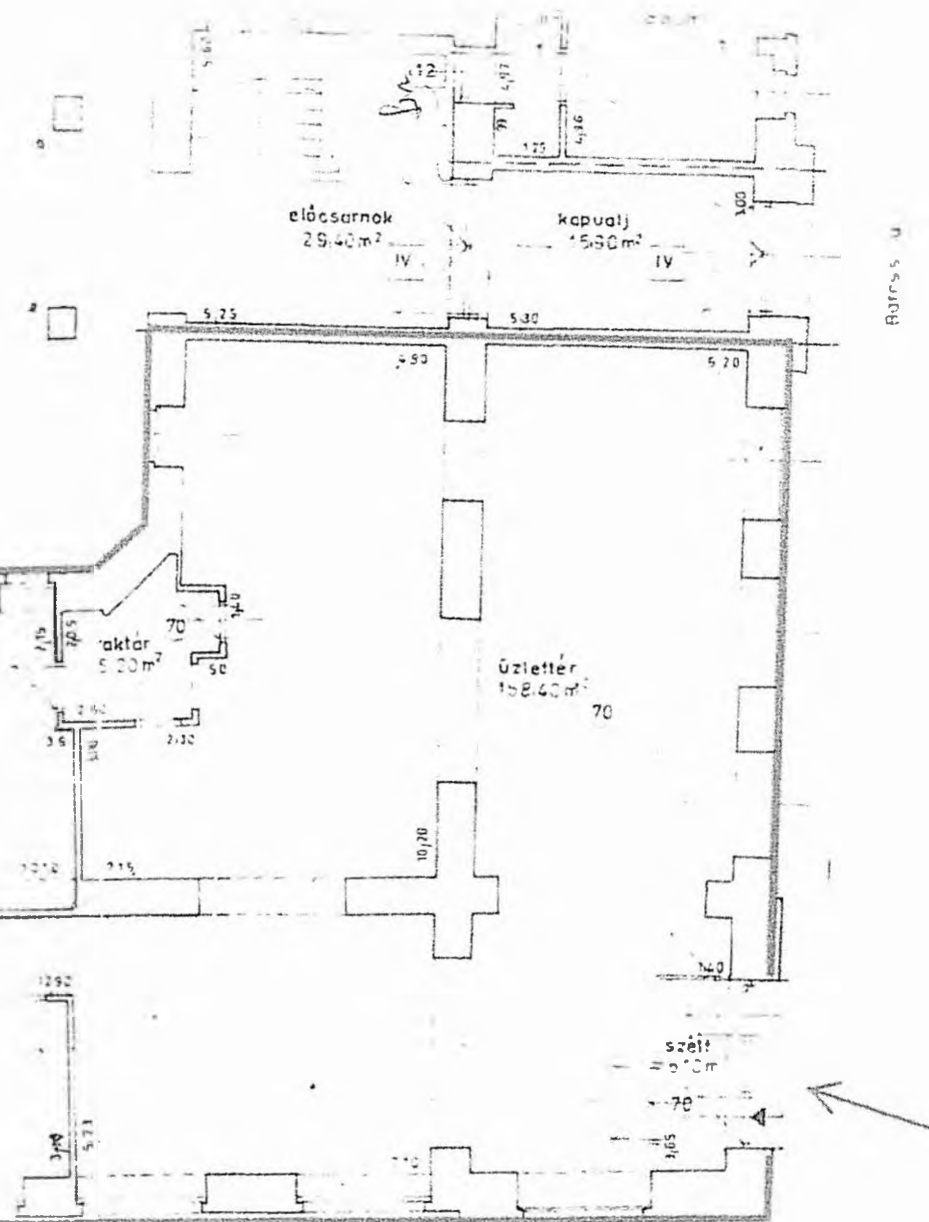
30,30 m²
13,80 m²
8,20 m²

telek udvar
+ egudvar 11,80 m² tartozik
+ lépcső 11,80 m²
+ mosdószoba 29,40 m²
+ kápadalj 16,90 m²
+ pince lejáró 150 m²

IV kápadalj 20,80 m²
közlekedő 8,50 m²
előlépcső

V kápadalj

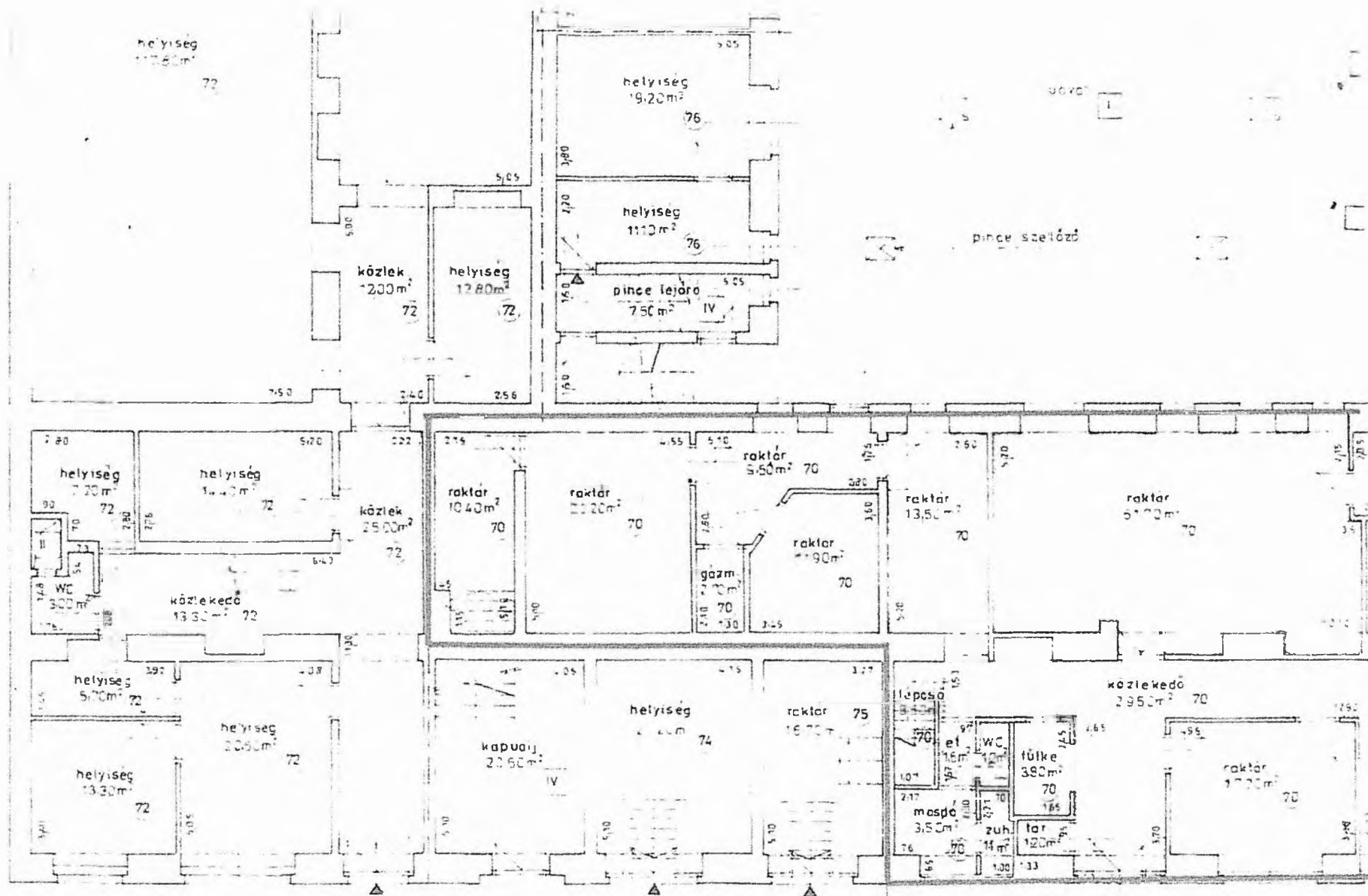
VI mosdószoba 28,50 m²



127 BAROSS U. 127

Földszinti alaprajz
 Budapest, Baross u. 127.
 Munka: 395/06

F - 2
 Város IM Kft.
 M. 1.100



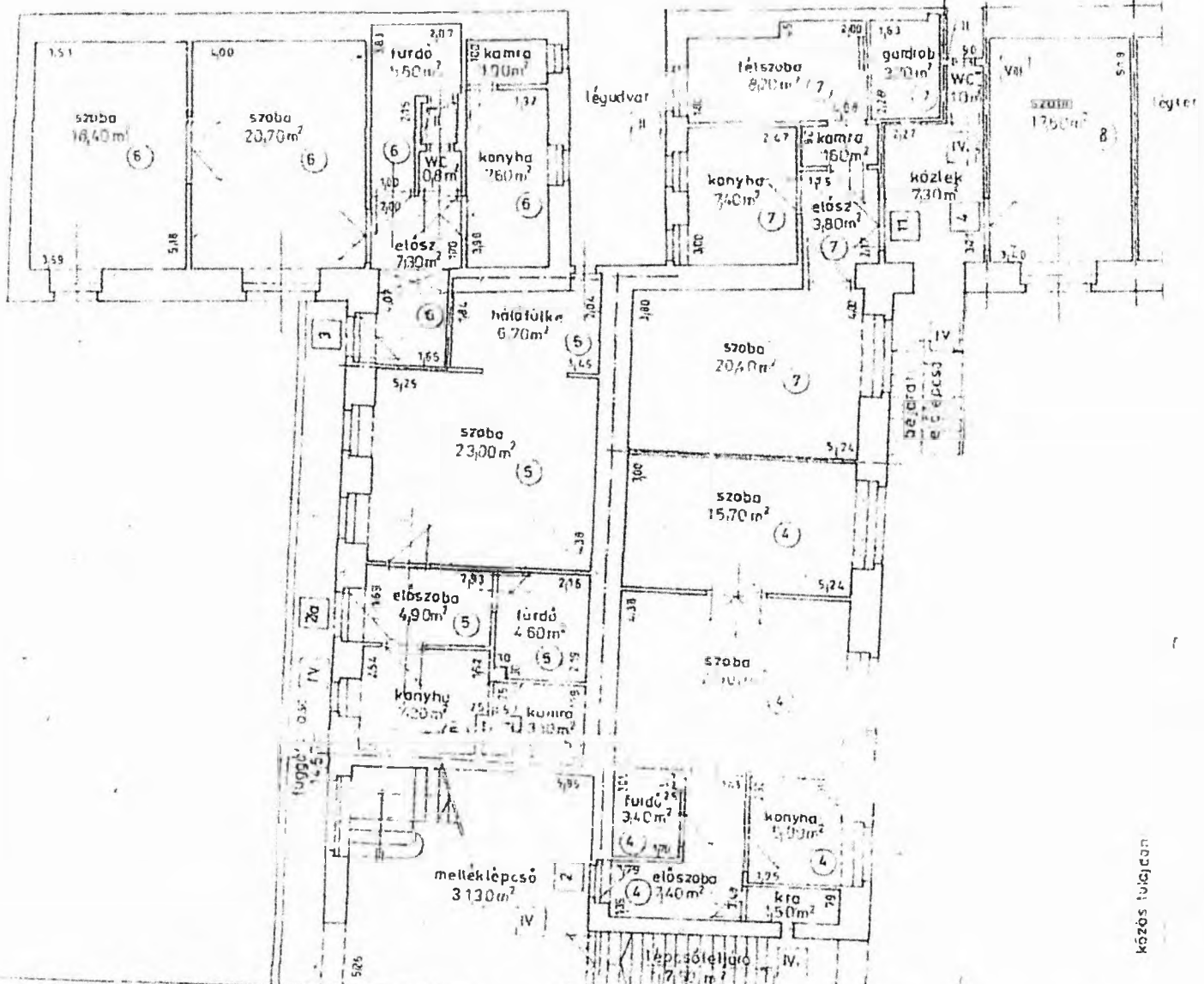
külön tulajdon:

1 db	sz. 12	36,70 m ²	72	db	472,00 m ²	72	db	30,00 m ²
2 db	sz. 8	60,50 m ²	72	db	14,20 m ²	72	db	13,80 m ²
7 db		381,70 m ²	72	db	21,20 m ²	72	db	8,20 m ²
1 db		148,10 m ²	72	db	27,00 m ²	72	db	

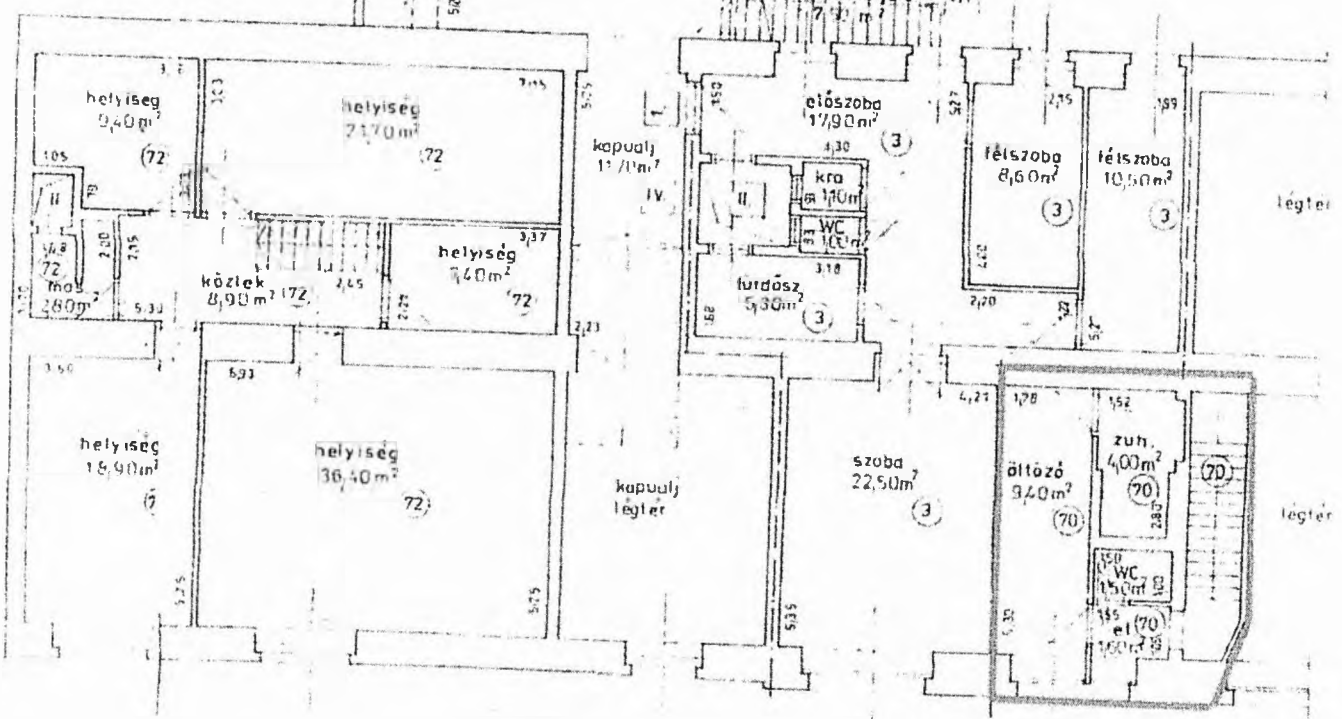
közös tulajdon:

telek udvar			IV	kapu	20,60 m ²
légtér 11,5 m ² tartó			IV	közlekedő	660 m ²
tárolás	17,80 m ²		IV	lépcső	
előcsarnok	21,40 m ²		V	mosdó nyit.	25,50 m ²
kapu	15,90 m ²				
pince lejáró	7,50 m ²				

Handwritten signature and the number 72.



közös tulajdon



[Handwritten signature]
20

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)⁹⁹ 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 m² lehet.
 - d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az I. 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)¹⁰⁰ Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szinterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
 - f)¹⁰¹ Alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság I. számú táblázat szerinti legkisebb értékének legalább 6,00 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.
- (2)¹⁰² Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a I. számú táblázat tartalmazza.

I. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb legnagyobb	
		terület	szélessége	beépítési mértéke	szinterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
L1	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m		
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100 ¹⁰¹	15 0 ¹⁰¹	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100 ¹⁰¹	15 0 ¹⁰¹	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00 ¹⁰³	85 100 ¹⁰¹	15 0 ¹⁰¹	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s 70	3,50 s 4,00	80 100 ¹⁰¹	20 0 ¹⁰¹	12,5	16,0
L1-VIII-5	Z	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70	20	12,5	19,5

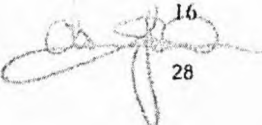
⁹⁹ Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 10. §. hatályos 2015. április 3-tól.

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

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

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

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

16

28

64

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Baross utca 127. földszint 70.

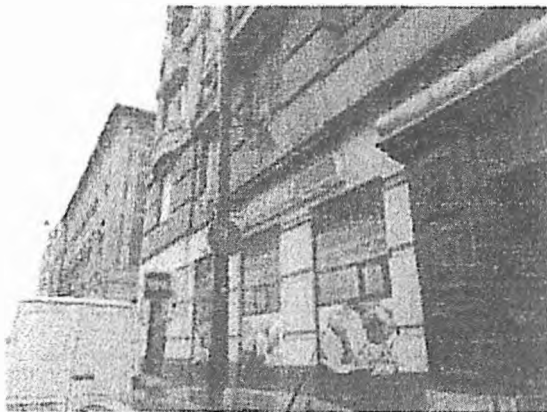
ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



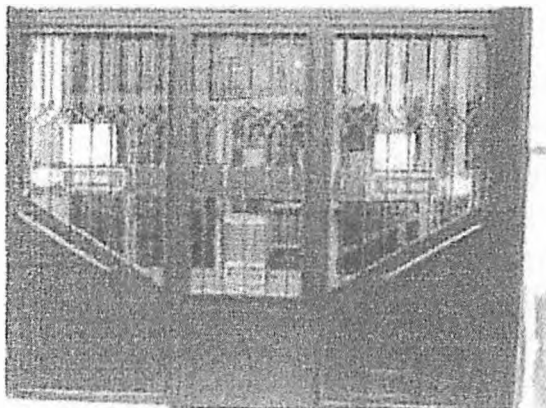
02. utca az üzlethelyiség előtt



03. Baross utcai homlokzat – üzlethelyiség az utca felől



04. Baross utcai homlokzat



05. üzlethelyiség bejárata



06. üzlettér


29

6.5

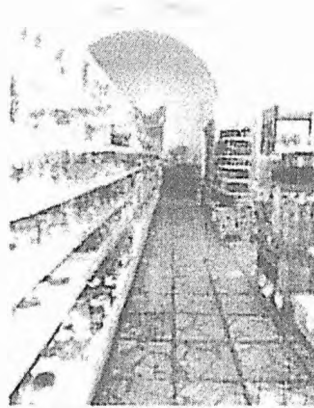
FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Baross utca 127. földszint 70.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



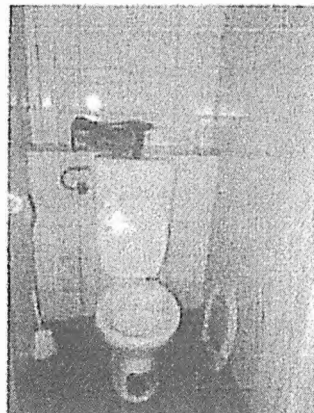
07. üzlettér



08. üzlettér



09. zuhanyzó



10. WC



11. közelekdő



12. raktár

G. G.

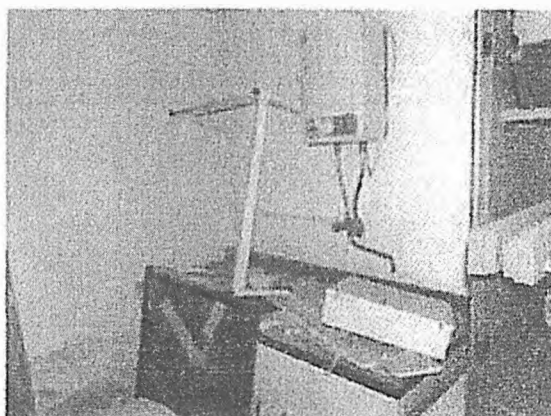
FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Baross utca 127. földszint 70.

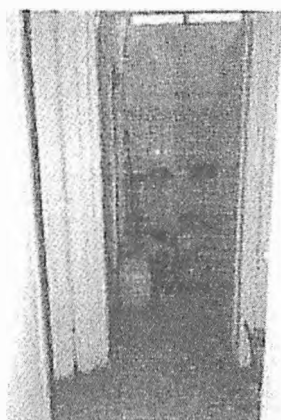
ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



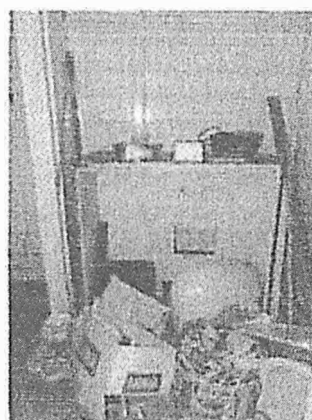
13. Szeszgyár utcai bejárati rész



14. helyiség átfolyós villanybojlerrel



15. mosdó



16. mosdó



17. feljárt a felső szintre



18. raktár



FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Baross utca 127. földszint 70.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



19. raktár



20. mosdó-WC



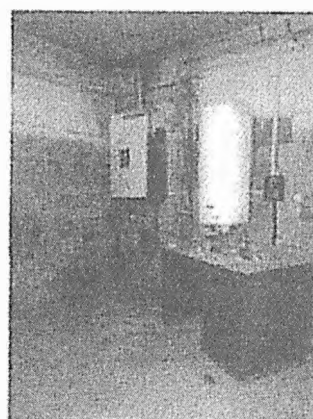
21. mosdó-WC



22. raktár



23. lejárát az alagsori részbe



24. gáz fali kazán, villanybojler

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Baross utca 127. földszint 70.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



25. falikút



26. raktár



27. raktár



28. gázóra



29. raktár



30. raktár

[Handwritten signature]

Földrajzi térkép:

1086 Budapest, Baross utca 127. fszt. 70.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

