



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 3. szám alatti, 35324 hrsz.-ú ingatlan pályázatának eredmény megállapítására és nyilvános kétfordulós pályázat útján történő értékesítésére

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: MEZEI IRÉN REFERENS SK.

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

JOGI KONTROLL: *[Signature]*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

[Signature]
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi: -

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 100 %-os tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 3. szám alatti, 35324 helyrajzi számon nyilvántartott, 408 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan.

A Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc, ingatlanforgalmi értékbecsrlő) 2019. február 7-én elkészítette az ingatlanra vonatkozó értékbecsrlést, mely 2019. február 19-én került jóváhagyásra. Az értékbecsrlés alapján az ingatlan forgalmi értéke 92.970.000,- Ft összegben került meghatározásra. Az értékbecsrlés 2020. február 20. napján és 2020. október 6. napján került aktualizálásra Bártfai László igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő által, mely szerint az ingatlan forgalmi értéke 88.320.000,- Ft.

Az ingatlanon egy lakóépület található, amelynek alapterülete 380 m². Az épület az Önkormányzat 100 %-os tulajdonában áll, műemléki védetséggel nem rendelkezik.

Az ingatlan az idei évben első alkalommal kerül pályázaton meghirdetésre. A tavalyi évben egy alkalommal volt pályázat kiírva.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a 408/2020. (X. 29.) határozatával döntött az ingatlan nyilvános pályázaton történő értékesítéséről az alábbi feltételekkel:

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 3. szám alatti, 35324 hrsz.-ú ingatlan nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítéséhez.
- 2.) elfogadja az előterjesztés mellékletét képező, a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 3. szám alatti, 35324 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:
 - a.) a minimális vételár: 88.320.000,- Ft,
 - b.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
 - c.) az ajánlati biztosíték összege 17.664.000,- Ft
 - d.) a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy
 - da.) az ingatlanon található épületet elbontja, a felépítményes ingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
 - db.) a felépítményes ingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
 - dc.) a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, amely kötelezettségek garanciaszerződés megkötésével biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl, 61 napot meghaladó késedelem esetén, vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 30.000,- Ft/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződésszerű teljesítésig.
- 3.) a pályázati felhívást a Képviselő-testület Versenyeztetési Szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (Bonyolító) ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Bonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Bonyolító számára elérhető költségmentes hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon kell közzétenni.
- 4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a versenyeztetési eljárás lebonyolítására és arra, hogy a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság elé.

A pályázati felhívás a Versenyeztetési Szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján, a Bonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében, a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Bonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Bonyolító számára elérhető költségmentes hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon került megjelentetésre.

Az ajánlati biztosíték beérkezésének határideje 2020. december 2. 24:00 óra volt, a pályázatok leadásának határidejeként 2020. december 4. 10:00 óra került meghatározásra.

A rendelkezésre álló határidőig a pályázati dokumentációt egy érdeklődő vásárolta meg, az ajánlati biztosítékot nem fizették meg. A pályázatra ajánlat nem érkezett.

A lakóépület üres, bérlők által nem lakott. Az épület alá van dúcolva, bontásra javasolt.

Az Önkormányzat és [REDACTED] 2018. március 8. napján csereszerződést és elővásárlási jogot alapító szerződést kötött, mely megállapodás alapján, [REDACTED] javára elővásárlási jogot kötöttek ki a Budapest VIII., Szerdahelyi u. 3. és a Budapest VIII., Mátyás tér 2. szám alatti ingatlanra.

A megállapodás 8.1. pontja alapján a fenti ingatlanok tekintetében, [REDACTED] javára szerződésen alapuló, 5 éves határozott időre szóló elővásárlási jogot alapítottak azzal a feltétellel, hogy [REDACTED] a szerződésből eredő összes kötelezettségét teljesíti. Az Önkormányzat vállalta, hogy a csereszerződés tárgyát képező 1082 Budapest Üllői út 58. szám alatti ingatlan 3/6-od tulajdoni hányada és a 1086 Budapest, Bauer Sándor utca 14. szám alatti ingatlanok forgalmi értéke közötti értékkülönbséget [REDACTED] általi megfizetését követő 180 napon belül a Budapest VIII. kerület Mátyás tér 2. szám alatti, 35152 hrsz.-ú és a Budapest VIII. kerület Szerdahelyi u. 3. szám alatti, 35324 hrsz.-ú ingatlanok elidegenítésére pályázatot ír ki. Az Önkormányzat vállalta továbbá, hogy eredménytelen pályázat esetén, az ingatlanok elidegenítésére az elővásárlási jog gyakorlására biztosított időtartam alatt évente legalább kétszer pályázatot ír ki.

Tekintettel arra, hogy [REDACTED] a csereszerződésből eredő valamennyi kötelezettségét teljesítette, az értékkülönbséget megfizette 2019. május 31. napján, javasoljuk pályázatra kiírni a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 3. szám alatti ingatlant.

Az ingatlant 2020. évben első alkalommal a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 408/2020. (X. 29.) számú határozata alapján hirdette meg, a pályázat eredménytelenül zárult.

Az ingatlan második alkalommal kerül pályázaton meghirdetésre, ezért javasoljuk az ingatlant a forgalmi értékének 90 %-ában kiírni.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a pályázatot az Önkormányzat az alábbi feltételekkel hirdesse meg:

A pályázat célja: a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 3. szám alatti, 35324 hrsz.-ú ingatlan elidegenítése.

A pályázat jellege: nyilvános kétfordulós pályázat

I. forduló: pályázat benyújtás

II. forduló: versenytárgyalás

Amennyiben egy érvényes pályázat kerül benyújtásra, a II. forduló megtartására nem kerül sor.

A minimális vételár összege: 79.488.000,- Ft.

A pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb vételár.

Az ajánlati biztosíték összege: 15.897.600,- Ft.

A nyertes pályázóval adásvételi szerződést köt az Önkormányzat, amely alapján a nyertes pályázó a vételár 10 %-át foglalóként fizeti meg.

Az érvényes pályázatra vonatkozó kikötés: a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy

- az ingatlanon található épületet elbontja, a felépítményes ingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
- a felépítményes ingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,

- a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, amely kötelezettségek banki garanciaszerződés megkötésével vagy közjegyzői letétbe helyezés útján (együttesen: garanciaszerződés) biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők.
- Az előzőeken túl, 61 napot meghaladó késedelem esetén, vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 30.000,- Ft/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződésszerű teljesítésig.

A versenyeztetési eljárás második fordulójában az 5 legmagasabb érvényes ajánlatot benyújtó pályázó vehet részt. Az eljárás lebonyolítására elektronikus úton kerül sor, amelynek módjáról, idejéről és egyes további feltételeiről a meghívóban kapnak tájékoztatást az érintettek.

Javasoljuk továbbá, hogy a hirdetmény a Versenyeztetési Szabályzat szerint kerüljön megjelentetésre, azzal, hogy a felhívás nyomtatott sajtóban, fizetős hirdetésként nem kerül közzétételre, de megjelentetésre kerül a www.vatera.hu és a [www.ingatlan.com](http://wwwingatlan.com) hirdetési portálon.

II. A betérjesztés indoka

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a tulajdonosi joggyakorló az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó vagyon tulajdonjogának átruházása esetén.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a pályázat eredménytelenségének megállapítása és az ingatlan pályázat útján történő értékesítésére vonatkozó döntés meghozatala, amely pénzügyi fedezetet nem igényel.

Az Önkormányzat számára pozitív pénzügyi hatás az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés aláírása, a vételár összeg megfizetése esetén várható.

IV. Jogszabályi környezet

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

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

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

A versenyeztetési eljárás lebonyolításának részletes szabályaira a Képviselő-testület 45/2019. (II.21.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló határozata (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) az irányadó.

A Versenyeztetési Szabályzat 11. pontja értelmében a nyilvános pályázati felhívást közzé kell tenni:

- a) a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján,
- b) a Bonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségeiben,
- c) a Józsefváros című lapban,
- d) az Önkormányzat és a Bonyolító internetes honlapján,
- e) az Önkormányzat és a Bonyolító rendelkezésére álló egyéb internetes hirdetési portáljain,
- f) az a) – e) pontban foglaltaktól túlmenően a Kiíró döntése szerinti más helyen, illetve módon.

A Versenyeztetési Szabályzat 12. pontja szerint a pályázati felhívásról szóló hirdetményeket legalább 15 napra ki kell függeszteni.

A Versenyeztetési Szabályzat 47. a) pontja alapján eredménytelen az eljárás, ha a pályázati eljárás során nem nyújtottak be érvényes pályázatot.

A Versenyeztetési Szabályzat 97. pontja alapján az ingatlan tulajdonjogának eladására meghirdetett pályázat esetében a minimális vételár, ha a Kiíró magasabb összegről nem dönt, első esetben az értékbecslésben meghatározott likvid forgalmi érték 100%-a. Ha a versenyeztetési eljárás eredménytelen, a következő pályázati kiírásban, az előzőek szerinti forgalmi érték 90 %-át, a következő pályázatok során pedig a forgalmi érték 75 %-át kell minimális vételárként szerepeltetni. Ha a versenyeztetési eljárás eredménytelen volt, akkor a fentiektől eltérően a Kiíró magasabb összegről dönthet.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Mellékletek: bontási jegyzőkönyv
értékbecslés
értékbecslés aktualizálás 2 db
pályázati felhívás

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének/2021. (I. 14.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 3. szám alatti, 35324 hrsz.-ú ingatlan pályázatának eredmény megállapítására és nyilvános kétfordulós pályázat útján történő értékesítésére

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 408/2020. (X. 29.) határozatával elfogadott, a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 3. szám alatti, 35324 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére kiírt pályázatot érvényesnek, de eredménytelennek nyilvánítja.
- 2.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 3. szám alatti, 35324 hrsz.-ú ingatlan nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítéséhez.

- 3.) elfogadja az előterjesztés mellékletét képező, a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 3. szám alatti, 35324 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:
- a.) a minimális vételár: 79.488.000,- Ft
 - b.) az ajánlati biztosíték összege: 15.897.600,- Ft
 - c.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
 - d.) a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy
 - da.) a telekingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
 - db.) a telekingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
 - dc.) a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, amely kötelezettségek banki garanciaszerződés megkötésével vagy közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezés útján (együttesen: garanciaszerződés) biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl, 61 napot meghaladó késedelem esetén, vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 30.000,- Ft/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződés szerű teljesítésig.
- 4.) a pályázati felhívást a Képviselő-testület 112/2017. (V.11.) számú határozatának (Versenyeztetési Szabályzat) 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (Bonyolító) ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Bonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Bonyolító számára elérhető költségmentes hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon kell közzétenni.
- 5.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a versenyeztetési eljárás lebonyolítására, és arra, hogy a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság elé.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: a 4.) pont esetében 2021. február 1., az 5.) pont esetében 2021. április 30.

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

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

Budapest, 2021. január 4.

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök

Jegyzőkönyv

a Budapest VIII., Szerdahelyi u. 3. szám alatti, 35324 hrsz.-ú ingatlan elidegenítésére kiírt pályázat, ajánlat bontási eljárásáról

Jelen vannak:

dr. Görcsös Mónika divízióvezető, levezető

Balaton Boglárka referens

Mezei Irén referens

Helyszín: a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 1084 Budapest, Őr utca u. 8. szám alatti tárgyalója.

Időpont: 2020. december 4., 10 óra 10 perc

Dr. Görcsös Mónika elmondja, hogy a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 408/2020. (X. 29.) számú határozata alapján pályázat került kiírásra a Budapest VIII., Szerdahelyi u. 3. szám alatti, 35324 hrsz.-ú ingatlan elidegenítésére. A pályázati felhívás kifüggesztésre került Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Lebonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében, a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Lebonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Lebonyolító számára elérhető költségmentes hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon.

Az ajánlati biztosíték beérkezésének határideje 2020. december 2. szerda, 24⁰⁰ óra volt. A rendelkezésre álló határidőig a pályázati dokumentációt egy érdeklődő vásárolta meg, az ajánlati biztosítékot nem fizették meg.

A pályázatra ajánlat nem érkezett.

Józsefvárosi
Gazdálkodási Központ Zrt.

dr. Görcsös Mónika
divízióvezető

a pályázatbontó bizottság elnöke
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Józsefvárosi
Gazdálkodási Központ Zrt.

Balaton Boglárka
referens

pályázatbontó bizottság tagja
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Józsefvárosi
Gazdálkodási Központ Zrt.

Mezei Irén
referens

pályázatbontó bizottság tagja
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

R



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Szerdahelyi utca 3. lakóház + telek (Hrsz.: 35324)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Szerdahelyi utca 3. szám (Hrsz.:35324) alatti, Önkormányzati tulajdonú lakóház és udvar forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékecselő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2019. február 7.

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Szerdahelyi utca 3. lakóház + telek (Hrsz.: 35324)

2

**ÉRTÉKELES ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : lakóház + udvar

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest VIII. ker. Magdolna negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Szerdahelyi utca 3.
Hrsz. : 35324

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII.Ker. Józsefvárosi Önkorm. Polgarm. Hiv.
Jelenlegi bérlet : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképeség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG

: tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG

: forgalomnapról számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : lakóház + udvar
Közmű-ellátottság : víz, csatorna
Tulajdoni hányad : 1/1
Lakóház területe : 380 m²
Telek területe : 408 m²

ÉRTÉKELES

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú és maradványelvű elemzés
Értékelés fordulónapja : 2019. február 7.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 227.868,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 92.970.000,- Ft
azaz Kilencvenkettőmillió-kilencszázhetvenezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 73.680.000,- Ft
azaz Hetvenhárommillió-hatszáznyolcvanezer forint

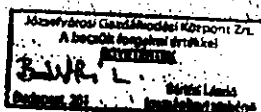
Budapest, 2019. február 7.

Készítette:

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 12679026-2-41

Ingatlanforgalmi nyilvántartás
névjegyzék szám: 03451/2002

2019 FEBR 19.





INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1086 Budapest, Szerdahelyi utca 3. szám alatti, 35324 hrsz-ú lakóház és udvar értékelésével.

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

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értéktípusok, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2019. február 1.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2019. február 6.)
- térképmásolat
- övezeti térkép
- Józsefvárosi Kertületi Építési Szabályzata (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Szerdahelyi utca 3. ajtó: 9-10.
Helyrajzi szám	: 35324
Megnevezése	: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Térület	: 408 m²
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, a **Magdolna** negyed elnevezésű városrészben, a Szerdahelyi utcában, a Mátyás tér és a Teleki tér között található. Környezetében régebbi és újabb épületek, társasházak és üzleti, intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten üzletekkel, az alagsorban, pincében többnyire raktárhelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal.

A Magdolna negyedben is, ahogy Józsefváros több városrészében, az elmúlt években jelentős az átalakulás, az épületminőség megújulása zajlik, részben magánberuházók által, valamint az Önkormányzat Magdolna Negyed Program megvalósításával, épületek felújításával, a kerületi közparkok és utcák megújításával.

Az értékelte terület közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, jelentős lakófejlesztések zajlanak, az utcák burkoltak, a közbiztonság átlagosnak mondható. A telken víz és csatorna közmű megtalálható, villany és gáz a telekhátáron van.

Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Szerdahelyi utca felől közelíthető meg.

3.3. Az ingatlan leírása

A 35324 hrsz-ú földrészlet 408 m² nagyságú. A vizsgált ingatlanon a telek baloldalán az utcafronttól a telek hátsó határáig kiürített lakóház (pince + földszint + emelet) található.

A hagyományos építésű lakóház rossz állapotú. A Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzata "JÓKÉSZ" keretében a 2018-ban készített Örökségvédelmi Hatástanulmány szerint a Szerdahelyi utca 3. szám esetében mérlegelést igénylő helyi, önkormányzati védelem javasolt.

A telek L1-VIII-3 övezeti besorolású, mely főleg lakófunkciójú övezetbe illeszkedik. Felszíne sík, a tulajdoni lapon szereplő megnevezése: „**kivett lakóház, udvar, gazdasági épület**”. A vizsgált telek formája téglalap alakú, az utcafronton kerített, a többi oldalról a szomszédos lakóházak tűzfala és kerítése határolja. A szabad terület felszínét töredezett beton és gyomosodott föld borítja. A telken több kiszáradt, levágott koronájú fa van.

5.

A telekhatáron valamennyi közmű megtalálható, a telken belül víz és csatorna közmű elérhető. Az utcafronton fémszerkezetű, kétszárnyas kapu biztosítja a telekre történő gépjármű behajtást.

A meglévő lakóházat bontandó ingatlanként vettük figyelembe, ezért az értékelést építési telekre végeztük.

Az ingatlan övezeti besorolása szerint L1-VIII-3 jelű, zártosult beépítésű nagyvárosias lakóterület. A jelzett övezeti előírásnak az alábbi határértékek felelnek meg:

- | | |
|---|--|
| • Minimális telekméret: | 500 m ² , |
| • Beépítés módja: | Zártosult (az utca jellegéből adódóan) |
| • Maximális beépítés terepszint felett: | 60 %, |
| • Maximális beépítés terepszint alatt: | 85 %, mélygarázs esetén 100 %, |
| • Maximális szintterületi mutató: | 3,5 m ² /m ² , |
| • Maximális építmény magassága: | 14,0 – 19,5 méter,* |
| • Zöldfelület mértéke: | 15 %, mélygarázs esetén 0 %, |

*A Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzat 'JÓKÉSZ' 2014-es módosításban lévő 6. térképszelvényen, a Magdolna negyedre vonatkozóan a vizsgált ingatlan esetében az érvényes utcai építménymagasság 16 m.

A területen létrehozható:

- lakóépület,
- szálláshely-szolgáltató épület,
- közfürdő, helyi társadalmi viszonyok javítását szolgáló épület,
- irodaház,
- valamint, ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik:
 - az építési övezetben meghatározott legnagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
 - parkolóház, mélygarázs,
 - sportcélú építmény,
 - egészségügyi építmény,
 - szociális építmény,
 - egyházi építmény

A fő rendeltetésű épületeken belül, a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként:

- vendéglátási,
- kiskereskedelmi,
- irodai,
- szolgáltatási,
- igazgatási,
- kulturális, művelődési és oktatási célú,
- egészségügyi,
- egyházi,
- szociális,
- nem zavaró hatású gazdasági tevékenységre (kisipari termelő, szolgáltató) szolgáló funkciók helyezhetők el a szabályzat keretei között.

A részletes szabályozási előírásokat a mellékletben csatoljuk.

4. Érték meghatározás

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan piaci értékének meghatározása volt. A 25/1997.(VIII.1.) PM. rendelet, valamint a TEGOVA irányelveiben (jelenleg: EVS 2016) előírt módszertani elvek és követelmények által elfogadott definíció szerint:

„Piaci (forgalmi) érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam áll rendelkezésre,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

A vagyontárgyak piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

Az ingatlan piaci értékének becslésére a Grifton Property Kft. szakértői jelen esetben a piaci adatok alapján történő összehasonlító és a maradványelvű módszert tartották alkalmasnak.

Az értékbecslés készítése során azt feltételeztük, hogy a vagyontárgyak tulajdoni viszonyai rendezettek, azok forgalomképesek, szabadon átruházhatók, és az így megállapított piaci értékben nem tükröződik semmilyen terhelés értékesökkentő hatása.

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

A piaci összehasonlító megközelítés lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értébecslés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m^2 ár) kialakításakor értéknövelő vagy -csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható ingatlanoknak legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Az összehasonlító elemzés körébe 5 darab, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontunk be. Összehasonlítási egységnek – a vizsgált ingatlanok jellegéből adódóan – $1 m^2$ hasznos telekterületet választottunk.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárát/ajánlati árát legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- a telek nagysága
- elhelyezkedése,
- használhatósága,
- beépíthetősége,
- az ingatlan közművesítettsége és
- az ajánlat jellege.

Az értékelésben kínálati adatokkal dolgoztunk, ezért -10% árkorrekciót alkalmaztunk. A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbségeket korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át. A terület lakóterületi építési övezetébe (L1-VIII-3) sorolt ingatlanra vonatkozó részletes számításokat a következő oldalon található értékelő táblázat tartalmazza.

A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával meghatároztuk a Budapest VIII. ker., Szerdahelyi utca 3. szám alatti (35324 hrsz-ú) telekingatlan értékét:

92.100.000,- Ft,

azaz

Kilencvenkettőmillió-egyszázezer forint

összegben számszerűsítettük.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFA-t nem tartalmaz. A telekingatlan piaci értékére vonatkozó elemzést a következő oldalon látható táblázatban közöljük.

4. Érték meghatározás

8

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója Település Uta, házszám Telek területe	Telek Bp., VIII. ker. Szerdahelyi utca 3. 408 LI-VIII-3 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szintkülletű mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 16 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Hecse utca 864 LI-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 50 %, szintkülletű mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19,0 méter.		Építési telek Bp., VIII. ker. Lajta utca 630 LI-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 50 %, szintkülletű mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19,5 méter.		Építési telek Bp., VIII. ker. Károlyi S. utca 752 VK-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szintkülletű mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.		Építési telek Bp., VIII. ker. Károlyi utca 300 LI-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szintkülletű mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19 méter.		Építési telek Bp., VIII. ker. Szerdahelyi utca 1 407 LI-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szintkülletű mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter.	
Jellemzők Köznevelési körzet Ajánlati ár Ft-ban Ajánlati ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	Összeközműves	Összeközműves 220 000 000 2019 ing.com/24687603		Összeközműves 95 000 000 2019 ing.com/20555655		Összeközműves 190 000 000 2019 ing.com/26880165		Összeközműves 60 000 000 2019 ing.com/26401889		Összeközműves 430 000 000 2019 ing.com/27032793	
Átlagos kiindulási ár (Ft/m ²)		254 630		150 794		252 660		200 000		303 615	
Korrekciós tényezők		Szisztematikus korrekció		Szisztematikus korrekció		Szisztematikus korrekció		Szisztematikus korrekció		Szisztematikus korrekció	
e felbecsülés (1)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	jobb	-5%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	5%	nagyobb	5%	nagyobb	5%	jobb	-5%	nagyobb	10%
beépíthetőség (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	jobb	5%	jobb	5%	jobb	5%
használatosság (4)		azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
köznevelési körzet (5)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
A piaci korrekció mértéke összesen		-7%		-5%		0%		-15%		7%	
Korrigált átlagos kiindulási árak (Ft/m ²)		241 898		143 234		252 660		170 000		328 896	
A figyelembe vett súlyszámok		100%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyszám átlagos kiindulási ár (Ft/m ²)		225 741									
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		92 100 000									
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		73 680 000									

Kilencvenkettőmillió-egyszázezer forint

Hetvenhárommillió-hatszáznyolcvanezer forint

4.2. Az ingatlan értéke jövedelem alapú megközelítéssel

A jövedelem alapú megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételtermelő képessége és az értéke között. A számítások során abból indulunk ki, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó **tiszta jövedelmek** jelenértéke. Tiszta jövedelem alatt az összes - az üzemeltetés **érdekében** felmerült - kiadással csökkentett bevételt értjük. A "tisztá" bevételt általában két módszer segítségével alakíthatjuk át értékke. Ezek a módszerek a közvetlen tőkésítés és a diszkontált pénzfolyam elemzése. A **közvetlen tőkésítés** esetében egy év bevételét alakítjuk át értékke, a hozam tőkésítési módszer szerint a jövőbeni haszon jelenlegi értékét határozzuk meg.

A számítás eredményét alapvetően három főbb tényező befolyásolja:

- az ingatlan fejlesztésére vonatkozó előírások szerinti maximálisan elérhető beépítés,
- a tervezett beruházás bruttó bekerülési költsége,
- az ingatlanra építhető és értékesíthető területek (lakások, üzletek, gépkocsi parkolóhelyek stb.) értékesítési árszintje.

A kialakítandó ingatlanok árszintjét a környéken kialakult eladási és kínálati árakból állapítottuk meg.

A maradványérték számítás esetében a tervezett beruházás költségtényezőinek összességét kell a lakások és parkolók várható eladási árával összevetni. A beruházási költséget, illetve a projektszervezők hasznát, hasonló **specifikációkkal foglalkozó** kivitelezőkkel, illetve fővállalkozókkal történt egyeztetés alapján **becsültük meg**.

Mind a beruházási költség, mind az **eladási ár** jelentős mértékben függ a beruházás műszaki színvonalától. Számításainknál **átlagos** műszaki tartalmat valószínűsítettünk, igazodva a környezeti adottságokhoz.

A számítások alapjául szolgáló többször módosított 12/2008.(III.18.) számú önkormányzati rendelet szerinti övezeti besorolás szerinti mutatók szolgáltak.

Az ingatlan övezeti besorolásának megfelelő maximális beépítést valószínűsítettünk. A tervezett épületegyüttes összesen 20 db, 30 – 75 m²-es, többségében 50 m² nagyságú lakóegységet foglal magába. A szabályozási tervnek megfelelően az építménymagasság és a teremgarázs szükséglet alapján mélygarázsszint + fszt. + 4 emelet szintszámú épület helyezhető el.

A gépkocsik elhelyezésére terepszint alatti garázst terveztünk. A terepszint alatt 100 %-os beépítés erejéig terveztünk teremgarázst és lakásonként 3 m² tárolót. Az erkélyek, teraszok mérete az átlagosan 50 m²-es lakásoknál lakásonként 3 m²-rel kalkuláltunk. Az épület és az épületen belül a lakások elhelyezését, ill. az épület anyaghasználatát szintén nem részleteztük. A kivitelezési költségek tervezésekor átlagos szerkezetű és igény szintű épületet tételeztünk fel.

Az építési projekt alapadatai

megnevezés	megengedett m ² , db, %
Telek területe	408 m ²
Övezet jele	L1-VIII-3
Beépítési mód	Z
Telek legkisebb területe	500 m ²
Telek legkisebb szélessége	18 m
Legnagyobb beépítettség (terepszint alatt)	100 %
Legnagyobb beépítettség (terepszint felett)	60 %
Legkisebb zöldfelületi arány	0 %
Szintterületi határérték	3,5 m ² /m ²
Építménymagasság legkább	14,0 m
Építménymagasság legfeljebb	16,0 m
Bruttó beépítés terepszint alatt	408 m ²
Bruttó beépítés terepszint felett	245 m ²
Maximális szintterület	1 428 m ²
Maximális szintterület (építménymagasság alapján)	1 428 m ²
Nettó beépítés terepszint alatt	367 m ²
Nettó beépítés terepszint felett	1 214 m ²
Földszinti bruttó terület	173 m ²
Földszinti üzletek bruttó területe	87 m ²
Lakások nettó összterülete	1 014 m ²
Üzletek nettó összterülete	78 m ²
Közös területek	121 m ²
Erkély/terasz (3 m ² /lakás)	60 m ²
Tárolók (3 m ² /lakás)	60 m ²
Lakásszám (50 m ² /lakás)	20 db
Teljes nettó beépítés parkolóval	1 382 m ²
Térmparkázshelyek száma	20 db
Feksző parkolóhelyek száma	0 db

A részletes számítások alapján a jövedelem alapú módszer alkalmazásával a Budapest VIII. ker., Szerdahelyi utca 3. szám alatti (35324 hrsz-ú) telekingatlan értékét:

95.000.000,- Ft,

azaz

Kilencvenötmillió forint

összegben állapítottuk meg.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFA-t nem tartalmaz.

A tervezett építési projekt nettó építési költségeit a következő oldalon található táblázatban összesítettük. A jövedelem alapú megközelítéssel számított ingatlanértékre vonatkozó táblázatot utána közöljük.

1086 Budapest, Szerdahelyi utca 3. szám alatti telekingatlan

A fejlesztés nettó költségei

Területi adatok		
Eladható lakóterület		1 014 m ²
Eladható üzlet terület		78 m ²
Eladható terasz, loggia, kert		60 m ²
Közös területek		121 m ²
Eladható tároló		60 m ²
Eladható teremgarázs		20 db
Eladható felszíni parkoló		0 db
Lakásszám		20 db
A fejlesztés költsége		
Bontási költség		4 500 000 Ft
Építési költség - lakás		280 000 Ft/m ²
Építési költség - üzletek		280 000 Ft/m ²
Építési költség - erkély/terasz		140 000 Ft/m ²
Építési költség - tároló		140 000 Ft/m ²
Építési költség teremgarázs		120 000 Ft/m ²
Építési költség felszíni parkolók		280 000 Ft/db
Építési költség közös területek		140 000 Ft/m ²
Bontási és építési költség összesen		346 534 879 Ft
Közművek és közműnyilatkozatok	Az építési költség	3,0 %-a 10 396 046 Ft
Műszaki ellenőrzés, szakértői díjak	Az építési költség	2,0 %-a 6 930 698 Ft
Tervezés díja - engedélyes tervek	Az építési költség	3,0 %-a 10 396 046 Ft
Tervezés díja - kiviteli tervek	Az építési költség	2,0 %-a 6 930 698 Ft
Beruházói díj, tartalékkeret	Az építési költség	4,0 %-a 13 861 395 Ft
Összes költség		395 049 762 Ft

Funkciók	Bruttó terület (m ²)	Nettó terület (m ²)	Építendő terület (m ² /darab)	Bruttó eladási ár (Ft/m ² ; Ft/db)	Értékesítés bruttó bevétele	Értékesítés nettó bevétele
Lakások	1 127	1 014	1 014	690 000	699 929 100	551 125 276
Üzletek	87	78	78	690 000	53 840 700	42 394 252
Erkély/terasz	61	61	61	450 000	27 388 530	21 565 772
Tároló	68	61	61	450 000	27 388 530	21 565 772
Garázs	681	613	20	4 000 000	81 689 760	64 322 646
Parkoló	-	-	-	2 000 000	-	-

700 973 717

A 1086 Budapest, Szerdahelyi utca 3. szám alatti telekingatlan értéke DCF módszerrel

Évek	2019	2020	2021	Összesen
Építés kezdete				
Értékesített lakások / garázsok / üzletek aránya	30%	40%	30%	
Összes nettó bevétel	210 292 115	280 389 487	210 292 115	700 973 717
Finanszírozás				
Hitel felvétel	188 557 488	88 209 297	0	276 766 785
Kumulált hitel felvétel	188 557 488	276 766 785	276 766 785	
Hitel törlesztés	105 146 057	140 194 743	31 425 985	276 766 785
Kumulált hiteltörlesztés	105 146 057	245 340 801	276 766 785	
Átlagos hitelállomány	94 278 744	109 991 736	15 712 992	
Kamatköltség 5%	2 328 221	5 499 587	785 630	8 613 437
Hitel folyamatok egyenlege	81 083 210	-57 485 033	-32 211 634	
Kiadások				
Beruházás	269 367 840	126 013 282	0	395 381 122
Kumulált beruházás	269 367 840	395 381 122	0	
Marketing költségek 3,0%	6 308 763	8 411 685	6 308 763	21 029 211
Cash flow	15 698 721	88 479 487	171 771 717	
Diszkonttényező 7%	1,03	1,11	0,00	
Cash Flow jelenérték	15 176 527	79 940 513	0	
Maradványérték				
Cash flow-k jelenértéke	95 000 008			
Telek terület, m ²	408		Átlagos lakás méret 50 m ²	
Átlagos érték Ft/m ²	232 843			

4.3 A tárgyi ingatlan értékének megállapítása

Az értékelést készítő szakértő az ingatlant kívülről 2019. február 1-én megtekintette. A szakértő az ingatlant a körülmények figyelembe vételével elvárt szemrevételezéssel felmérte, így ezt az időpontot tekintjük az értékbecslés érvényes dátumának.

Az ingatlan tulajdoni státuszát a 2019. február 6-i, nem hiteles tulajdoni-lap adatai alapján azonosítottuk.

Az ingatlan egyeztetett piaci értékét a piaci összehasonlító elemzéssel és a maradványérték elvű módszerrel kapott érték 70-30%-os figyelembe vételével javasoljuk elfogadni.

Alkalmazott módszerek	Piaci összehasonlító módszer	Hozam alapú módszer
Súlyozás	70%	30%
Piaci érték	92 100 000 Ft	95 000 000 Ft
Egyeztetett piaci érték	92 970 000 Ft	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a Budapest VIII. ker., Szerdahelyi utca 3. szám alatti (35324 hrsz-ú) lakóház + udvar piaci értékét:

92.970.000 Ft-ban,

azaz

Kilencvenkettőmillió-kilencszázhetvenezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2019. február 7.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg: 01-09-938864
Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyének szám: 03451/2002



5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

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

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

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

Az értékelés időpontja 2019. február hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Térképmásolat
Józsefváros városrészei
Magdolna negyed térképe
Övezeti térkép
Műholdas fotó
Józsefvárosi Kertületi Építési Szabályzata (részlet)
Fényképek
Térkép

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 8000004/62949/2019

2019.02.06

Szektor : 53

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 35324 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII.KER. Szardahelyi utca 3. ajtó:9-10.

H.R.E.S.Z.

Földrészlet területe változás előtt:

0 (m2) terület határozat: 2292/1/2000/00.

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.ó

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.f.ill.

alrészlet adatai

kat.t.jöv.

k.f.ill.

- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

400

H.R.E.S.Z.

3. tulajdoni hányad: 1/1

befizetés határozat, érkezési idő: 246817/1993/1993.12.06

jogcím: 1991. évi KÖVET. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA

cím: 1080 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 63-67

H.R.E.S.Z.

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

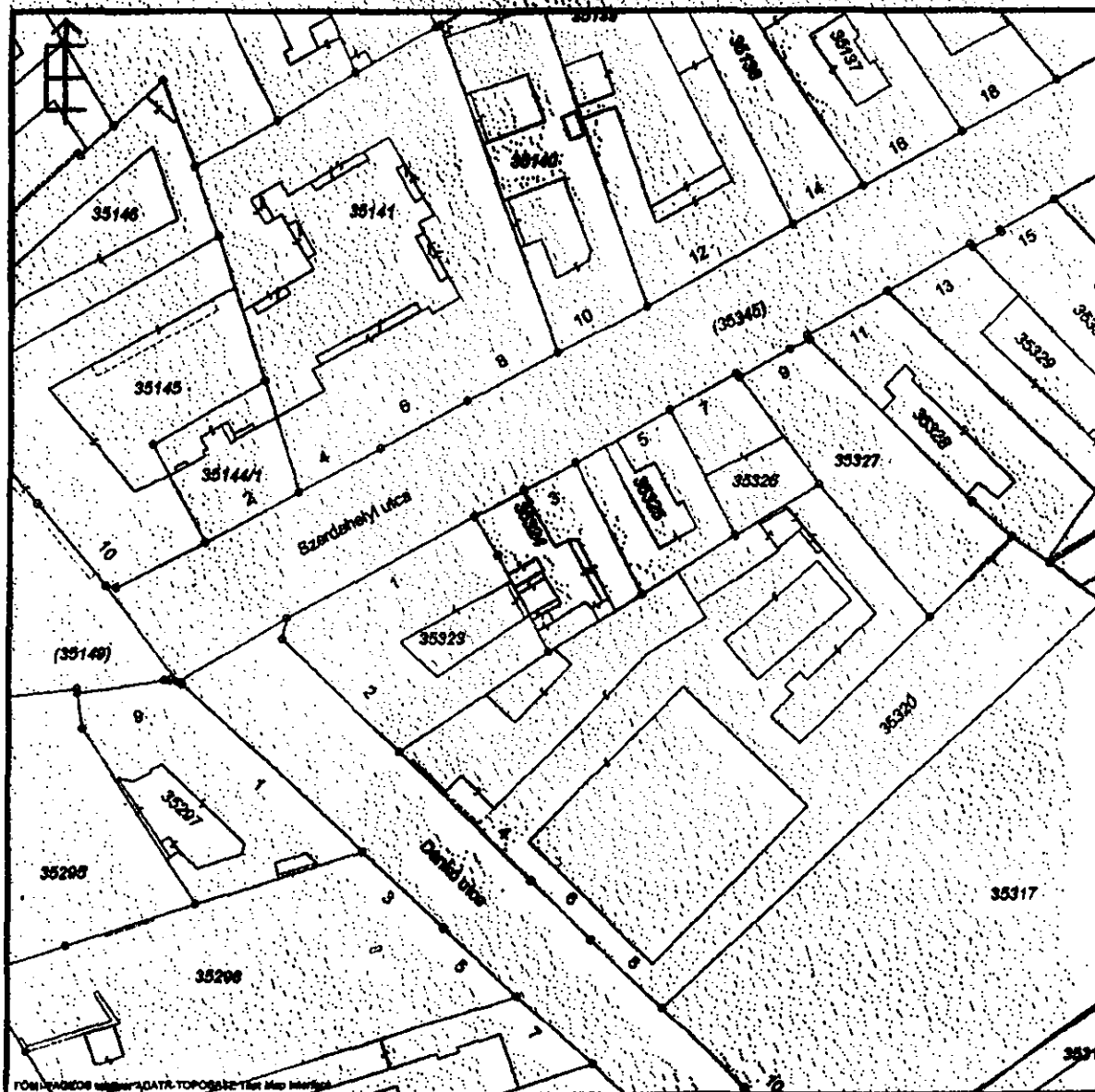
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.01.29 14:46:27

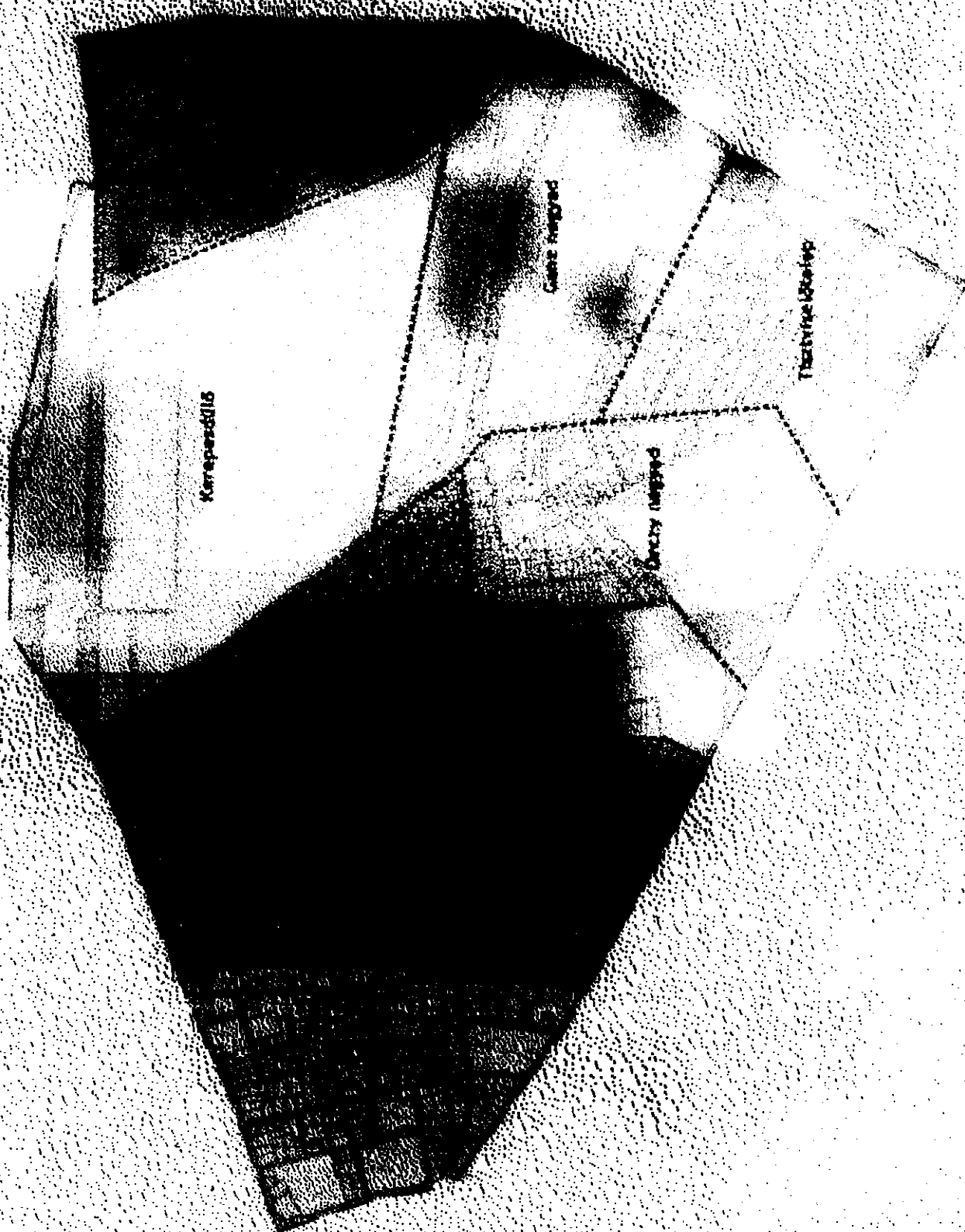
Helyrajzi szám: BUDAPEST VIII.KER. belterület 35324

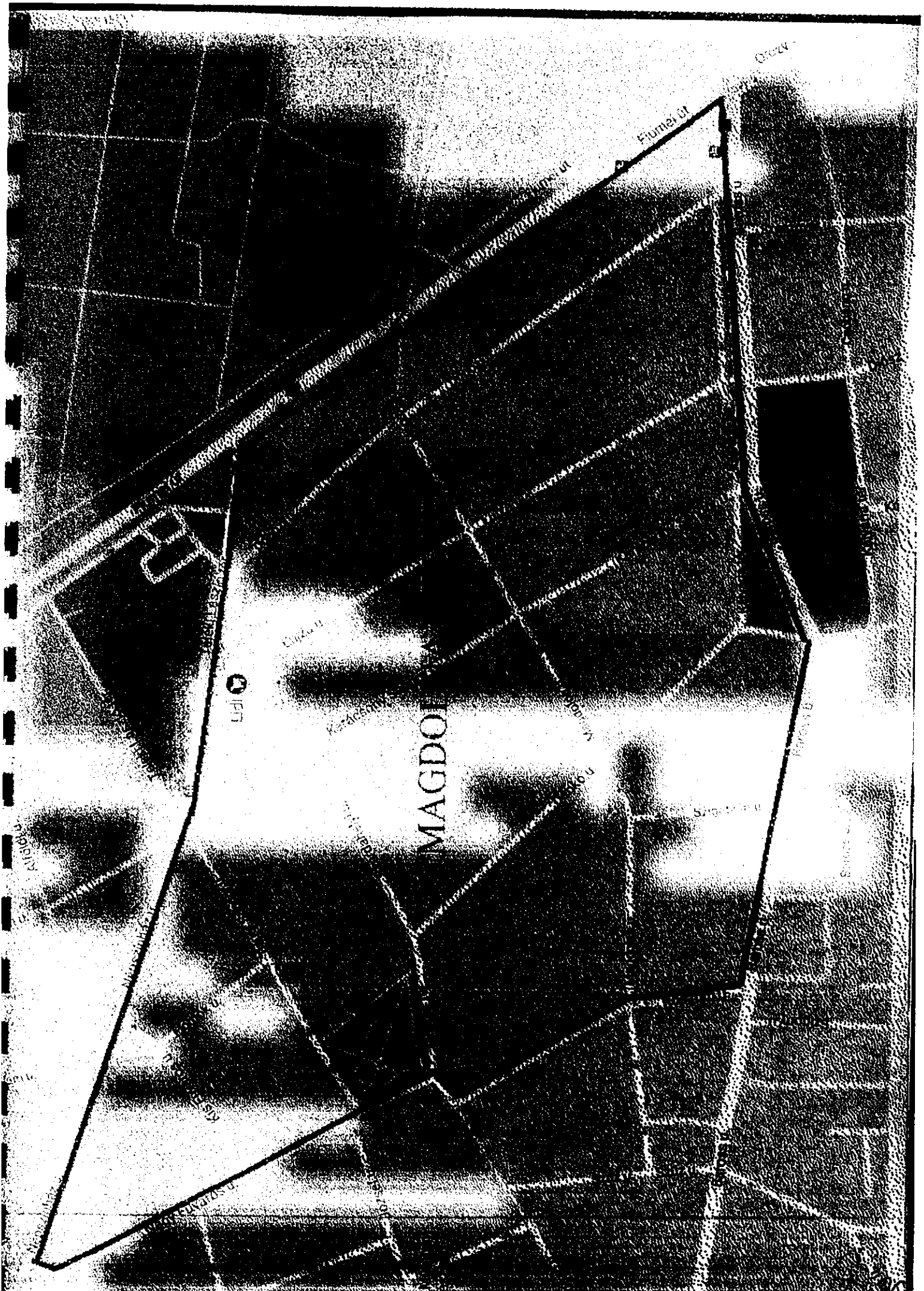
Megrendelés szám: 9000/1336/2019

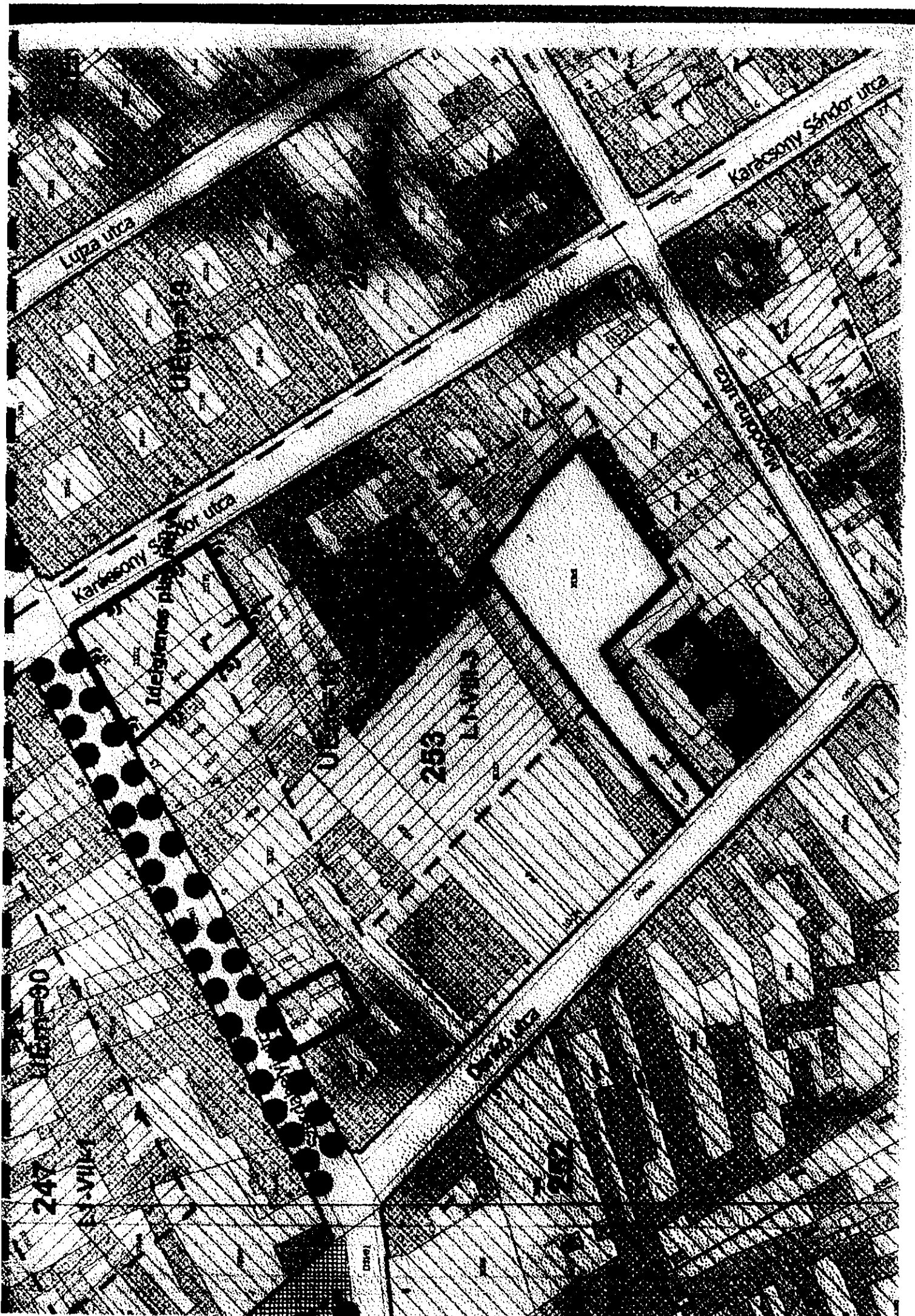
Méretarány: 1 : 1000

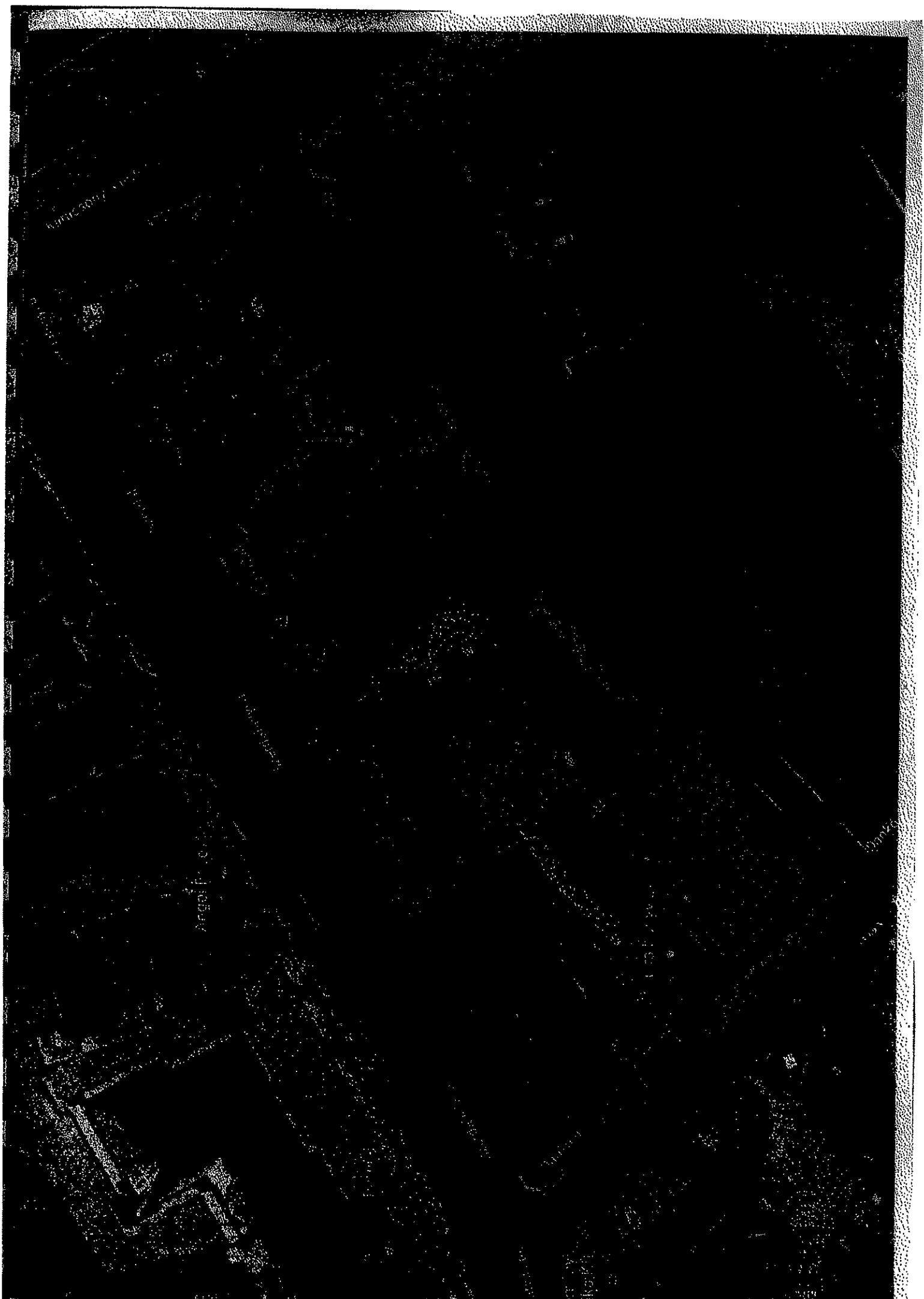


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!









Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata

Képviselő-testületének

66/2007.(XII.12.) rendelete

Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKESZ) *

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII. törvény 14. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján megalkotta Budapest Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatát (továbbiakban JÓKESZ).

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatának hatálya

1.§

Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatának (JÓKESZ) hatálya, a 39.§ (2) bekezdésben meghatározott területek kivételével Budapest VIII. kerület, Józsefváros közigazgatási területére (a továbbiakban: a terület) terjed ki.

Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatának alkalmazása

2.§

(1) A JÓKESZ részei az alábbiak:

a) a szabályzat

b) a mellékletek:

1. melléklet: értelmező rendelkezések
2. melléklet: magyarázó ábrák
3. melléklet: Józsefvárosi Kerületi Szabályozási Terve
(a továbbiakban: a szabályozási terv)
4. ² melléklet: Övezeti terv
5. ^{3,4}

* Egységes szerkezetben a 12/2008. (III.18.) sz. önk. rendelettel.

MÓDOSÍTOTTA ÉS EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALTA A 35/2008.(VI.18.) ÖNK. RENDELET

Egységes szerkezetben a 46/2008.(IX.12.) önk. rendelettel, a 45/2009.(XII.21.) rendelettel, a 36/2010.(IX.10.) rendelettel, az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelettel, a 40/2012.(VII.26.) rendelettel, a 63/2012. (XI.23.) önk. rendelettel, a 68/2012.(XII.07.) önk. rendelettel, a 27/2013. (VI.13.) számú rendelettel, a 38/2013. (VII. 25.) sz. önk. rendelettel, továbbá az 50/2013. (XII. 05.) számú rendelettel, hatályos 2013. december 5-től, továbbá a 18/2014. (VI.12.) sz. önk. rendelettel, hatályos 2014. június 12-től, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, továbbá a 42/2014. (XI.13.) sz. önk. rendelettel, hatályos 2014. november 20-tól. Továbbá a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelettel, hatályos 2014. december 5-től, a 15/2015.(III.31.) önk. rendelettel, a 43/2015.(X.22.) önk. rendelettel, az 55/2015.(XII.10.) önk. rendelettel, az 5/2016.(II.11.) önk. rendelettel, a 29/2016. (XI.17.) önk. rendelettel, a 23/2017. (VI.09.) önk. rendelettel, a 32/2017. (IX.07.) önk. rendelettel, a 35/2017. (IX.14.) önk. rendelettel.

¹ Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 27.§-a, hatályba lép 2011.10.19-én.

² Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 1.§-a, hatályba lép 2011.10.19-én.

³ Hatályon kívül helyezte a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 26. § (2) bekezdése 2014. december 5-től.

⁴ Hatályon kívül helyezte a 38/2013. (VII. 25.) önk. rendelet 1. §-a, hatályos 2013. augusztus 25-től.

- (8) Rámpás parkolóház, garázsépület – a környezet terhelésének csökkentése érdekében – megfelelő szellőztetéséről és a szennyezett levegő megfelelő tisztításáról, elvezetéséről és kibocsátásáról a vonatkozó előírások szerint kell gondoskodni.
- (9) Abban az esetben, ha a gépkocsik függőleges mozgatása lifttel – a környezetterhelés csökkentése érdekében álló motorral – történik, akkor az épület utcai homlokzata megnyitható.

SAJÁTOS TERÜLETI ELŐÍRÁSOK

- (10) Rákóczi tér: a metróállomás megépítését követően a területen a Vásárcsarnok alagsori helyiségeinek igénybevételeivel legalább 40, de legfeljebb 60 férőhelyes mélygarázs létesíthető.
- (11) Baross tér: a tér mentén új beépítés esetén a saját igényeket meghaladó számú gépkocsitároló vagy parkolóház létesíthető.

IV. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

Lakóterületi építési övezetek általános előírásai

21.§

- (1) A lakóterületi építési övezetek területén:⁸²
 - a) lakóépület,
 - b) szálláshely-szolgáltató épület,
 - c) közintézmény, helyi társadalmi viszonyok javítását szolgáló épület,
 - d) irodaház,
 - e) valamint, ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik:
 - 1. az építési övezetben meghatározott legnagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
 - 2. parkolóház, mélygarázs,
 - 3. sportcélú építmény,
 - 4. egészségügyi építmény,
 - 5. szociális építmény,
 - 6. egyházi építmény
 helyezhető el.
- (2) A fő rendeltetésű épületeken belül, a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként:
 - a) vendéglátási,
 - b) kiskereskedelmi,
 - c) irodai,
 - d) szolgáltatási,
 - e) igazgatási,
 - f) kulturális, művelődési és oktatási célú,
 - g) egészségügyi,

⁸² Módosította a 12/2008. (III.18.) sz. önk. rendelet

- h) egyházi,
 - i) szociális,
 - j) nem zavaró hatású gazdasági tevékenységre (kisipari termelő, szolgáltató) szolgáló funkciók helyezhetők el a szabályzat keretei között.
- (3) A lakóterületi építési övezetek területén önálló ipari, raktározási, nagykereskedelmi épület nem létesíthető.
- (4) A lakóterületi építési övezetek területén a melléképítmények közül:⁸³
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) kerti építmény,
 - c) kerti vízmedence,
 - d) kerti lugas,
 - e) napkollektor,
 - f) továbbá szabadonálló kerti tető, összesen legfeljebb 20 m²-es vízszintes felülettel,
 - g) kerti szabadlépcső,
 - h) tereplépcső,
 - i) zászlótartó oszlop,
 - j) hulladéktartály-tároló
- helyezhető el.

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 esetén kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
 - c)⁸⁴ Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pincés szintjén, 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)⁸⁵ Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.

⁸³ Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

⁸⁴ Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2015. április 3-tól.

⁸⁵ Megállapította az 50/2011.(IX.19.) önk. rendelet 12.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

f)⁸⁶ 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)⁸⁷ 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	
L1	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mérték	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%		
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100 ⁽¹⁾	15 0 ⁽¹⁾	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100 ⁽¹⁾	15 0 ⁽¹⁾	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00 ⁸⁸	85 100 ⁽¹⁾	15 0 ⁽¹⁾	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s 70	3,50 s 4,00	80 100 ⁽¹⁾	20 0 ⁽¹⁾	12,5	16,0
L1-VIII-5	Z	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70 100 ⁽¹⁾	20 0 ⁽¹⁾	12,5	19,5
L1-VIII-6	Z	500		65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 ⁽¹⁾	15 0 ⁽¹⁾	16,0	25,0
L1-VIII-7	Z	300		65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 ⁽¹⁾	15 0 ⁽¹⁾	16,0	25,0

s saroktelkek esetén
(1) mélygarázs létesítése esetén

L2-VIII jelű zárt sorú beépítési városias lakóterület építési övezetének részletes előírásai

23.§

(1) Az L2-VIII jelű építési övezetek területén

- Az építési övezet területén garázs, kereskedelmi rendeltetésű egység önálló rendeltetésű épületben nem, csak az épület pince szintjén és föld szintjén létesíthető.
- Az elhelyezhető legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 200 m² lehet.
- Az építési övezetben meglévő területen új rendeltetésű egységet eredményező beépítése esetén a szintterületi mutató a kereskedelmi övezetben megengedett értékig túlléphet.

(2)⁸⁹ Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 2. számú táblázat tartalmazza.

2. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett	az épület megengedett
------------------------	----------------------	-----------------------

⁸⁶ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (1) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

⁸⁷ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (2) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

⁸⁸ 12/2008. (III.18) sz. önk. rendelettel módosult rész

⁸⁹ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2014. december 5-től.

1086 Budapest, Szerdahelyi utca 3. telek Hrsz.:35324

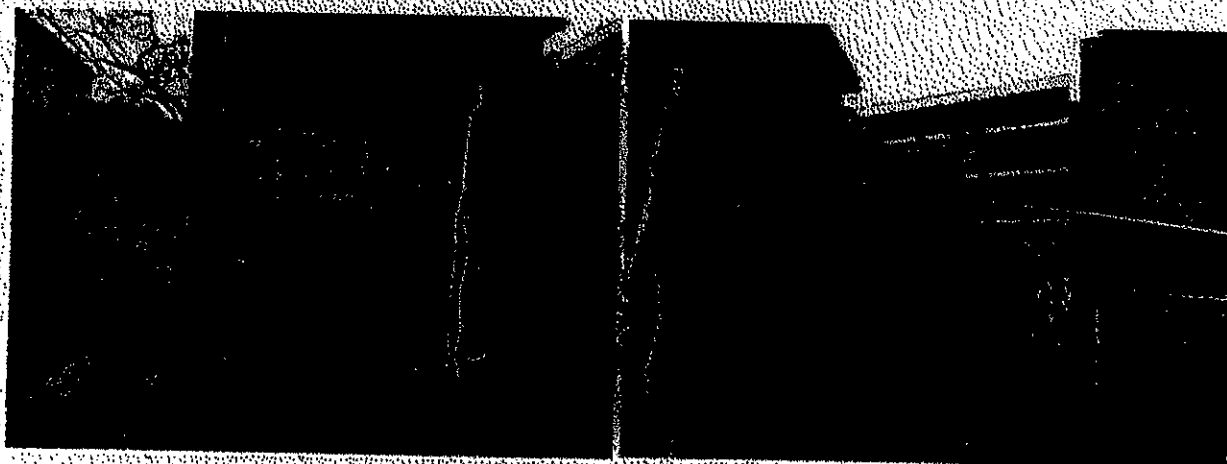


Környezet, utca



A vizsgált ingatlan utcafrontja

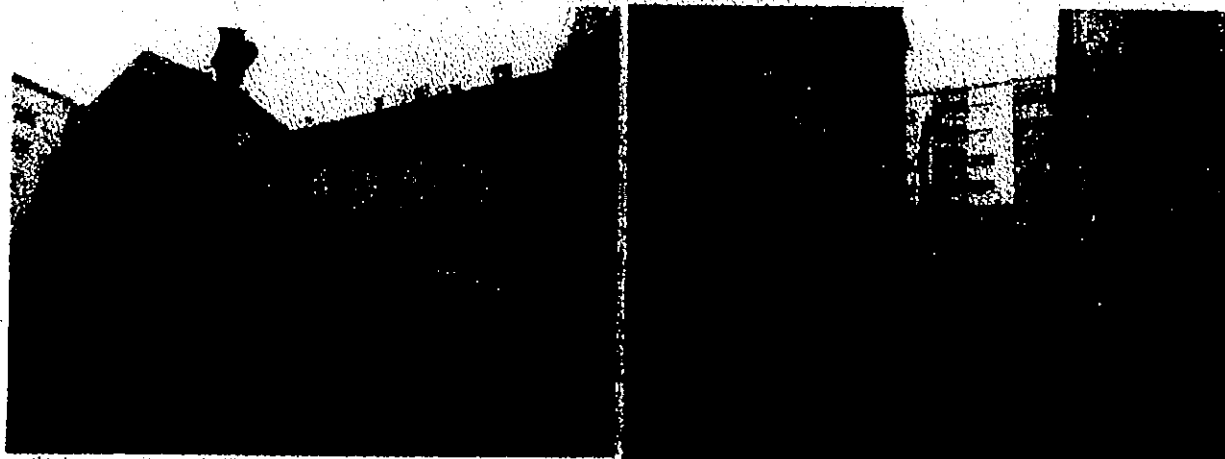
Gépkocsi bejárat



Belső udvar

2019. február 1.

1086 Budapest, Szerdahelyi utca 3. telek Hrsz.:35324



Belső udvar

2019. február 1.

Térkép

Budapest, VIII. ker. Szerdahelyi utca 3.

