



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslát üres lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek árverés útján történő elidegenítésére

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: MEZEI IRÉN

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Kovács Ottó*

JOGI KONTROLL: *1 M N G*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Czuckerne Dr. Pintér Erzsébet
CZUKKERNE DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkeznek:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi: -

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Jelen előterjesztésben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló üres lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére teszünk javaslatot.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Lakásgazdálkodási, illetve Helyiséggazdálkodási Irodájával folytatott egyeztetés alapján az alábbiakban megnevezett ingatlanok elidegenítés érdekében átadásra kerültek, mivel azokat bérbeadás útján nem lehet hasznosítani, bérbevételekre nincs igény.

A versenyeztetési eljárások közül az üres lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre az árverés megtartását tartjuk a legcélravezetőbbnek, mivel az elmúlt évek tapasztalatai alapján az árveréseken elért vételárak magasabb bevételt eredményeznek más versenyeztetési eljárásokhoz képest, továbbá az ingatlanok értékesítésére vagy bérbeadására kiírt pályázatok rendszerint eredménytelenül zárulnak, azaz általában nincs jelentkező az eljárások nehézsége és időbeli elhúzódása miatt.

Az ingatlanok címei és az értékbecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

- A Budapest VIII. kerület, Baross utca 122. földszint 9. szám alatti, 35405/0/A/7 hrsz.-ú, 25 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 5.670.000 Ft (226.800 Ft/m²) a Heszti 2000 Bt. (Leveleki Tünde) által 2021. január 7. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. január 19-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, a Baross utcában a Lujza utca és a Dobozi utca között szakaszon helyezkedik el, egy 1900-as évek elején épült épületben. Bejárata az udvarról nyílik. A komfort nélküli, szoba-konyhás

50 *1*

lakásban házilagos szerelt fallal alakítottak ki szabálytalanul zuhanyzót és wc-t, fűtésre alkalmas készülék nincs, a melegvizet villanyboyler biztosítja. A lakás önálló gáz-, és villanyórával rendelkezik, vízóra nincs. A 4,2 m belmagasságú lakás szobájában 2,5 m² alapterületű galériát alakítottak ki. Az ablak geréb tokos, hagyományos üvegezésű, a bejárati ajtó fa szerkezetű, ráccsal felszerelt. Az aljzatburkolat rossz állapotú parketta illetve kőburkolat, a falak festettek, csempézettek. Összességében a lakás elhanyagolt, leromlott állapotú, felújítása elkerülhetetlen.

- A **Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 11. II. emelet 21.** szám alatti, 35380/0/A/25 hrsz.-ú, 41 m² alapterületű, 2 szobás, komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 9.440.000 Ft (220.545 Ft/m²) a Hesztia 2000 Bt. (Leveleki Tünde) által 2021. január 7. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. január 19-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, az 1900-as években épült, a Fiumei útra, Fidó térre néző házban helyezkedik el, függőfolyosóról megközelíthető. A 3,6 m belmagasságú lakás komfort nélküli, fürdőszoba és w.c. nincs kialakítva, az alaprajzon jelölt zuhanyzó a valóságban kamra. A lakás fűtésére egy darab cserépkályha szolgál, a használati melegvizet villanyboyler biztosítja. A lakás víz-, villany-, gázórákkal rendelkezik. Az ablakok, ajtó fa szerkezetűek, cserére szorulnak, falfelületek, aljzatburkolat felújítandó. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó állapotú.
- A **Budapest VIII. kerület, József utca 6. földszint 2.** szám alatti, 34888/0/A/4 hrsz.-ú, 30 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos komfortfokozatú lakás likvid forgalmi értéke 7.610.000 Ft (253.666 Ft/m²) a Hesztia 2000 Bt. (Leveleki Tünde) által 2021. január 15. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. január 28-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Csarnok negyedben, az 1900-as évek elején épült házban helyezkedik el, bejárata az udvarról nyílik. A 3,9 m belmagasságú, részben galériázott lakásban fürdőszoba nincs kialakítva, de szabályos wc kialakításra került leválasztással, fürdőkád a konyhával egy légtérben található. Fűtéssel nem rendelkezik, melegvizet villanyboyler biztosítja. Az ablakok hagyományos üvegezésűek, a bejárati ajtó faszerkezetű, cserélendőek. Az ingatlan lelakott, felújítandó állapotú.
- A **Budapest VIII. kerület, Lujza utca 5. III. emelet 3.** szám alatti, 35357/0/A/34 hrsz.-ú, 55 m² alapterületű, 2 szobás, komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 12.130.000 Ft (246.538 Ft/m²) a Hesztia 2000 Bt. (Leveleki Tünde) által 2021. január 11. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. január 19-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, az 1900-as évek elején épült lift nélküli házban helyezkedik el, bejárata nyitott függőfolyosóról nyílik. A 3,4 m belmagasságú lakás komfort nélküli, fűtésre szolgáló készülék nincs, a használati melegvizet villanyboyler szolgáltatta, amelyet leszereltek. Víz-, villany-, gázközművek hálózatra csatlakoztatva, de csak villanyóra van, a gázórát leszerelték. Az ablakok geréb tokos hagyományos szerkezetűek, rossz állapotúak, a bejárati ajtó fém és faszerkezetű. Az aljzatburkolat parketta, laminált parketta, kerámia járólap. Az ingatlan felújítandó állapotú.
- A **Budapest VIII. kerület, Mária utca 17. földszint 7.** szám alatti, 36646/0/A/4 hrsz.-ú, 26 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 10.100.000 Ft (388.461 Ft/m²) a Hesztia 2000 Bt. (Leveleki Tünde) által 2021. január 12. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. január 28-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Palota negyedben, az 1900-as évek elején épült házban helyezkedik el, az utcafronttól távolabb eső épületrészben. A valóságban magasföldszinti, az udvar felől négy lépcsőfok vezet a lakásig. A 3,9 m belmagasságú, eredetileg szoba-konyhás lakás komfort nélküli, a konyhából leválasztott fürdőszobával rendelkezik, fűtéssel, melegvizet szolgáltató berendezéssel nincs felszerelve, egy részében galéria lett kialakítva. Az ingatlanban villany-, gáz-, vízóra is található. Ablakok, bejárati ajtó hagyományos faszerkezetűek, cserélendőek. A lakás felújítandó állapotú.
- A **Budapest VIII. kerület, Nap utca 3. (földszint) ajtó 6.** szám alatti, 35652/0/A/7 hrsz.-ú, 33 m² alapterületű, 1,5 szobás, komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 9.590.000 Ft (290.607 Ft/m²) a Hesztia 2000 Bt. (Leveleki Tünde) által 2021. január 12. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. január 19-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Corvin negyedben, az 1900-as évek elején épült házban helyezkedik el, bejárata az udvarról nyílik. A lakás komfort nélküli, fűtés, melegvíz nincs. A lakásban víz-, villany-, gázközmű kiépített, villanyóra van, a gázórát leszerelték. A 3,7 m belmagasságú lakás egyik szobájában fekvőgaléria került kialakításra. Az ablakok rossz állapotúak,

bejárati ajtó nincs, helyét befalazták, OSB lappal lezárták. Felületképzések, burkolatok felújításra, ill. cserére szorulnak, a lakás erősen lelakott, elhanyagolt, gyenge állapotú.

- **A Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 26. I. emelet 19. szám alatti, 34682/0/A/14 hrsz.-ú, 47 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos lakás** likvid forgalmi értéke 12.280.000 Ft (261.277 Ft/m²) a Hesztia 2000 Bt. (Leveleki Tünde) által 2021. január 15. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. január 26-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Népszínház negyedben, az 1900-as évek elején épült házban helyezkedik el, bejárata lépcsőházból nyílik. A lakás félkomfortos komfortfokozatú, fürdőszoba nincs kialakítva. Fűtést gázkonvektor, használati melegvizet gázboiler biztosít. Ablakok, ajtók hagyományos, faszerkezetűek, cserélendők. A lakás víz-, villany-, és gáz önálló mérőórákkal rendelkezik. Az ingatlan felújítandó állapotú.
- **A Budapest VIII. kerület, Szeszgyár utca 2/B. földszint 6. szám alatti, 35924/0/A/6 hrsz.-ú, 33 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakás** likvid forgalmi értéke 7.810.000 Ft (236.666 Ft/m²) a Hesztia 2000 Bt. (Leveleki Tünde) által 2021. január 6. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. január 19-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy negyedben, az 1900-as évek elején épült házban helyezkedik el, udvari tájolású. A lakás komfort nélkülinek minősül, mivel fűtés és melegvíz-szolgáltatás nincs kiépítve, wc és fürdő helyiség a konyha hátsó részéből nyílik. Az ablakok geréb tokos, hagyományos üvegezésűek, a bejárati ajtó fa szerkezetű, üvegezett, rossz állapotú. A lakás víz-, villany-, gázórával rendelkezik. Az aljzat burkolat cserére, a falfelületek felújításra szorulnak. A lakás műszaki és esztétikai szempontból felújításra szorul.
- **A Budapest VIII. kerület, Fűvészkert utca 6. szám alatti, pinceszinti, 36113/0/A/2 hrsz.-ú, 74 m² alapterületű műhely helyiség** likvid forgalmi értéke 6.100.000 Ft (82.432 Ft/m²) a Hesztia 2000 Bt. (Leveleki Tünde) által 2021. január 11. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. január 19-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Losonci-negyedben, egy 1898. körül épült ház pinceszintjén helyezkedik el. A két helyiségből álló albetét utcai bejáratú, de osztatlan közös tulajdonú pincerész felől is megközelíthető, víz-csatorna-, villanyközművel rendelkezik, fűtési rendszer és melegvíz-szolgáltatás nincs kiépítve. A helyiség aljzata betonozott, néhol töredezett, helyenként hajópadlóval burkolt. Az oldalfalak vakolathiányosak, salétromosak, a mennyezet beázott több helyen. A helyiség felújítandó állapotú.
- **A Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 23. szám alatti, pinceszinti, 35487/0/A/1 hrsz.-ú, 130 m² alapterületű raktárhelyiség** likvid forgalmi értéke 8.860.000 Ft (68.154 Ft/m²) a Hesztia 2000 Bt. (Leveleki Tünde) által 2021. január 12. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. január 19-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Magdolna negyedben, a Baross utca sarkán álló, 1900-as évek elején épült ház pinceszintjén helyezkedik el, a társasház kapubejáratától balra. Három helyiségből áll, a középső raktári részben mosdót építettek ki, belmagassága 2,80 m. A helyiség víz-csatorna, villanyközművel ellátott, de fűtés, melegvíz-ellátás nincs kiépítve. A falak vakoltak, festettek, több helyen vizesedés miatti vakolatleválás tapasztalható, a padozat beton.
- **A Budapest VIII. kerület, Orczy út 42. pincszint ajtó 1. szám alatti, 38790/0/A/84 hrsz.-ú, 114 m² alapterületű egyéb helyiség** likvid forgalmi értéke 8.350.000 Ft (73.246 Ft/m²) a Hesztia 2000 Bt. (Leveleki Tünde) által 2021. január 4. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. január 19-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy negyedben, az Orczy út és a Vajda Péter utca sarkán, egy 1900-as évek körül épült ház pinceszintjén helyezkedik el. Az albetét a Vajda Péter utca felől önálló, fémszerkezetű, kétszárnyas, üvegezett bejáraton keresztül közelíthető meg. A helyiség fűtését egy darab hőtárolós kályha biztosította, használati melegvizet villanyboiler szolgáltatott, amelyet azonban leszereltek. Az ingatlanban villanyóra található, gáz nincs bevezetve. A belső kialakítás pincszintre jellemző, a bejárati ajtó két oldalán 3-3 db bevilágító ablak található. A födém boltíves, a belmagasság a legmagasabb ponton 2,4 m. Az aljzatburkolat többségében kerámia járólappal, egy helyiségben feltört parketta. A falfelületek nagyrészt lambériázottak, vizes helyiségek csempével burkoltak. Az ingatlan elhanyagolt, leromlott állapotú, felújítás, korszerűsítés elkerülhetetlen.

Az ingatlanokkal kapcsolatos további releváns adatok az 1. számú mellékletben találhatóak. A táblázatban foglalt közös költségek és a bérbeadás esetén várható költségelvű bérleti díj alapján megállapítható, hogy az ingatlanok jelenlegi állapotukban történő bérbeadása esetén a költségelvű bérleti díj nem haladja meg a közös költség összegét, a bérleti díj bevétel elmarad az Önkormányzat kiadásaitól. Az Önkormányzat veszteségét

tovább növelnék a lakások saját költségén, vagy a bérbeszámítás útján történő felújítása. Az előzetes felmérés alapján a lakások komfortosításának költsége nagyon magas az ingatlanok értékéhez és alapterületéhez képest.

Az összes ingatlan esetében megvizsgálásra került, hogy az elidegenítésüknek akadálya nincs, a Képviselő-testület kijelölte a fenti épületeket, ingatlanokat elidegenítésre. A lakások tekintetében a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendeletben, az elidegenítésre kijelölt nem lakás célú helyiségek tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 5. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró feltételek nem állnak fenn.

A HVT területen elhelyezkedő ingatlanokra vonatkozóan a Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs akadálya.

A 182/2020. (V. 7.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott 2019-2024. évre szóló gazdasági programban az önkormányzat azt tűzte ki célul, hogy „Az aktív vagyongazdálkodás a kerületfejlesztés egyik legfontosabb eszköze, amely kiterjed az önkormányzati lakásokra, a nem lakáscélú helyiségekre, a telekállományra és a közterületekre is. Az önkormányzat kiemelt célja a hatékonyabb vagyongazdálkodáson alapuló értéknövekedés megteremtése, növelve az ingatlanok hasznosításának a hatásfokát.” A fentiek alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. javasolja a felsorolt ingatlanok elektronikus árverésen történő értékesítését. A versenyeztetési eljárás lebonyolítása a Extreme Digital-eMag Kft. által üzemeltetett VATERA elektronikus felületen történik. Az árverési rendszer alkalmazása regisztrációhoz kötött, vagyis aki részt kíván venni a licitálásban, annak előzetesen jelentkezési lapot és adatvédelmi nyilatkozatot kell leadnia, 3.500 Ft-os jelentkezési díj megfizetése mellett, valamint ajánlati biztosítékként meg kell fizetnie a kikiáltási ár 10 %-át. A Bonyolító által alkalmazandó elektronikus felület megfelel a Képviselő-testület 45/2019. (II.21.) számú, és a 44/2020. (II.27.) határozatával elfogadott az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályaiban (továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) az elektronikus felülettel összefüggésben meghatározott informatikai és egyéb, a nyilvános árverés szabályszerű lebonyolításához szükséges feltételeknek.

A jelen előterjesztésben hivatkozott lakások esetében a likvid forgalmi érték összegével megegyező kikiáltási ár, míg a helyiségek tekintetében a likvid forgalmi érték 80 %-ának megegyező kikiáltási ár meghatározását javasoljuk.

II. A betérjesztés indoka

Az elidegenítéssel kapcsolatos döntés meghozatalára a tisztelt Képviselő-testület jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

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 veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú kormányrendelet 1. § 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 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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése szerint: „A rendelet hatálya alá tartozó helyiségek 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 Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése alapján, a lakások elidegenítésének feltétele, hogy az ingatlant a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság elidegenítésre kijelölje.

A Versenyeztetési Szabályzat I. fejezet 1. pontja alapján a versenyeztetés során a vagyoniügyleti megbízott – bonyolító – a forgalomképes vagyontárgyak tekintetében a tulajdonosi jogokat gyakorló nevében gondoskodik a versenyeztetési eljárások lebonyolításáról.

A Versenyeztetési Szabályzat I. fejezet 5. pontja értelmében a versenyeztetési eljárás módjáról a Kiíró dönt. A döntésben rendelkezni kell arról, hogy a pályázatot megelőzi-e előminősítő eljárás, a pályázat egy, vagy többfordulós, valamint arról, hogy kiíró a versenyeztetési eljárást elektronikus úton kívánja lefolytatni.

Az árverés feltételeit a Versenyeztetési Szabályzat IV. fejezete tartalmazza. A 66. pont alapján a kiíró döntése alapján az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok árverés útján is értékesíthetők.

A Versenyeztetési Szabályzat 70. pontja alapján: „A minimális kikiáltási ár, ha a Kiíró magasabb összegről nem dönt

a.) lakás esetében

a.a.) első ízben az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 100 %-a,

a.b.) második árverés esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 90 %-a, ha az első árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,

a.c.) harmadik árveréstől az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 75 %-a, ha a második, vagy ezt követő árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,

b.) helyiség esetében

b.a.) első ízben az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 80 %-a,

b.b.) második árverés esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 65%-a, ha az első árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált.

b.c.) harmadik árveréstől az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 50%-a, ha a második, vagy azt követő árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált.

c.) amennyiben új árverés kiírására azért kerül sor, mert az eljárás eredménytelen volt, vagy sem az első, sem a második helyre sorolt ajánlattevő nem kötötte meg az adásvételi szerződést, a kikiáltási ár az eredménytelen árverés felhívásában megjelölt ár.”

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet 9. §-a alapján az elidegenítésre átadott üres lakást a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyoni feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése alapján: „Ha az Önkormányzat rendelete vagy a Képviselő-testület határozata mást nem tartalmaz a tulajdonosi jog gyakorlója határozza meg, hogy melyik versenyeztetési eljárást kell alkalmazni.”

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Melléklet: Összefoglaló táblázat

11 db értékbecslés

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének/2021. (II.11.) számú határozata

Üres lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek árverés útján történő elidegenítéséről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. a **Budapest VIII. kerület, Baross utca 122. földszint 9. szám** alatti, 35405/0/A/7 hrsz.-ú, 25 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 5.670.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
2. a **Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 11. II. emelet 21. szám** alatti, 35380/0/A/25 hrsz.-ú, 41 m² alapterületű, 2 szobás, komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 9.440.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
3. a **Budapest VIII. kerület, József utca 6. földszint 2. szám** alatti, 34888/0/A/4 hrsz.-ú, 30 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos komfort fokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 7.610.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
4. a **Budapest VIII. kerület, Lujza utca 5. III. emelet 3. szám** alatti, 35357/0/A/34 hrsz.-ú, 55 m² alapterületű, 2 szobás, komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 12.130.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
5. a **Budapest VIII. kerület, Mária utca 17. földszint 7. szám** alatti, 36646/0/A/4 hrsz.-ú, 26 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 10.100.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
6. a **Budapest VIII. kerület, Nap utca 3. (földszint) ajtó 6. szám** alatti, 35652/0/A/7 hrsz.-ú, 33 m² alapterületű, 1,5 szobás, komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 9.590.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
7. a **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 26. I. emelet 19. szám** alatti, 34682/0/A/14 hrsz.-ú, 47 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 12.280.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
8. a **Budapest VIII. kerület, Szeszgyár utca 2/B. földszint 6. szám** alatti, 35924/0/A/6 hrsz.-ú, 33 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 7.810.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
9. a **Budapest VIII. kerület, Fűvészkert utca 6. szám** alatti, pinceszinti, 36113/0/A/2 hrsz.-ú, 74 m² alapterületű műhely helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 4.880.000 Ft összegben

elfogadja, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

10. a **Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 23.** szám alatti, pinceszinti, 35487/0/A/1 hrsz.-ú, 130 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 7.088.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
11. a **Budapest VIII. kerület, Orczy út 42. pincszint 1.** szám alatti, 38790/0/A/84 hrsz.-ú, 114 m² alapterületű egyéb helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 6.680.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1- 11. pontok esetében: 2021. június 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. február 1.

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök



1. számú melléklet

cím	hrsz.	alap- terület	ingat- lan típusa	java- solt kikiál- tási ár (eFt)	likvid for- galmi érték (eFt)	forgal- mi érték	üresedés dátuma	értékbecs- lés/aktuali- zálás dátuma	vízóra
Baross utca 122. földszint 9.	35405/0/A/7	25 m ²	lakás	5.670	5.670	9.450	2018.11.13	2021.01.07.	nincs
Dobozi utca 11 II. emelet 21.	35380/0/A/25	41 m ²	lakás	9.440	9.440	15.740	2019.11.28	2021.01.07.	van
József utca 6. földszint 2.	34888/0/A/4	30 m ²	lakás	7.610	7.610	11.710	2016.06.10.	2021.01.15.	nincs
Lujza u. 5. III. emelet 3.	35357/0/A/34	55 m ²	lakás	12.130	12.130	20.220	2017.06.29	2021.01.11	nincs
Mária utca 17. földszint 7.	36646/0/A/4	26 m ²	lakás	10.100	10.100	12.630	2016.11.03.	2021.01.12.	nincs
Nap utca 3. földszint 6.	35652/0/A/7	33 m ²	lakás	9.590	9.590	11.990	2018.10.25	2021.01.12	nincs
Népszínház utca 26. I. emelet 19.	34682/0/A/14	47 m ²	lakás	12.280	12.280	18.890	2016.09.29.	2021.01.15.	nincs
Szeszgyár utca 2/B. földszint 6.	35924/0/A/6	33 m ²	lakás	7.810	7.810	13.010	2017.07.04	2021.01.06	van
Fűvészkert utca 6. pinceszint	36113/0/A/2	74 m ²	műhely helyiség	4.880	6.100	9.380	2000.01.01	2021.01.11.	van
Kálvária tér 23. pinceszint	35487/0/A/1	130 m ²	raktár helyiség	7.088	8.860	14.770	2009.01.29	2021.01.12.	van
Orczy út 42. pinceszint 1.	38790/0/A/84	114 m ²	egyéb helyiség	6.680	8.350	13.920	2010.07.29.	2021.01.04	van



R



HESZTIA 2000 Bt.
H-1063 Budapest,
Szinyei Merse utca 10.
Cégjegyzékszám: 01-06-772360
Adószám: 22244837-1-42

Iroda:
1089 BUDAPEST,
Reguly Antal utca 20. földszint 2.

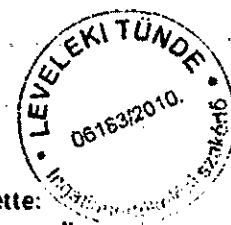
INGATLANVAGYON - ÉRTÉKEKELÉS



1089 BUDAPEST, Orczy út 42. pinceszint 1.

szám egyéb helyiségről.

Hrsz.: 38790/0/A/84



Készítette:
LEVELEKI TÜNDE
ingatlanvagyon-értékelő
Engedély száma: 06183/2010
Tel.: [REDACTED]
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

9

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	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Övezeti besorolás	x	
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

Sz 2

10

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

Megbízó neve	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Megbízó címe	Vagyongazdálkodási igazgatóság 1084 Budapest, Ör utca 8.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	1089 BUDAPEST
Utca, házszám	Orczy út 42. pincszint 1.
Hrsz.	38790/0/A/84 Alaprajzon és Társasházi alapító okiratban 84. jelű
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	egyéb helyiség
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	nincs hasznosítva (utolsó hasznosítás: söröző)

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	2020. december 17.
Értékelés fordulónapja:	2020. december 17.
A szakvélemény érvényességi ideje:	2021. június 15.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	13 920 000 Ft azaz Tizenhárommillió-kilencszázhuszezer- Ft .
--	---

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	122 100 Ft azaz Egyszázhuszonkettőezer-egyszáz Ft .
---	--

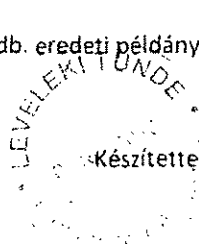
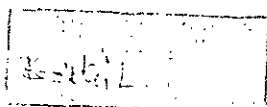
Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	5 950 000 Ft azaz Ötmillió-kilencszázötvenezer- Ft .
--	---

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 60%-a)	8 350 000 Ft azaz Nyolcmillió-háromszázötvenezer- Ft .
---	---

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021 JAN 19.



Készítette:

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
Tel.: [REDACTED]

Budapest, 2021. január 4.

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	: 114 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 1 384 m ²
Helyiség redukált hasznos alapterülete	: 114 m ²
Védettség	: nincs
Közművesítettség	: víz, villany, csatorna
Övezeti besorolás	: L2-VIII-1 jelű városias lakóövezet
Eszmei hányad	: 156/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 21,59 m ²
Belső műszaki állapot	: felújítandó

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási igazgatóság**

A Megbízó megbízta a **HESZTIA 2000 Bt.** képviselőjében **Leveleki Tünde Ingatlanvagyon-értékelő**t az alábbi ingatlan értékelésével:

1089 BUDAPEST, Orczy út 42. pincszint 1.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, Megrendelő tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők:	Megbízó képviselőjében:	Dóka László és Merena Attila
	Ingatlanvagyon-értékelő:	Leveleki Tünde

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE**4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása**

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1089 BUDAPEST, Orczy út 42. pincszint 1.
Ingatlan címe (természetbeni):	1089 BUDAPEST, Orczy út 42. pincszint 1.
Helyrajzi száma:	38790/0/A/84
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	egyéb helyiség
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva (utolsó hasznosítás: söröző)
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	114 m ²
Tulajdonviszony:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	Egyéb elővásárlási jog a 38790/A/1 - 38790/A/83 hrsz.-ú ingatlanok mindenkorai tulajdonosai javára.

Megjegyzés:

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

5

13

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:	cca. 15-35%
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:	jó
Parkolási övezet:	fizető

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	L2-VIII-1 jelű városias lakóövezet
Beépíthetőség:	terepszint alatt 70%, mélygarázs építése esetén 80%, terepszint felett 55%, saroktelek esetén 65%
Beépítési mód:	zárt sorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 12,5, max. 21 m.
Előírt zöldfelület aránya:	30 %
Szintterületi mutató:	3,5 m ² /m ² (saroktelek)
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabálytalan háromszög forma
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	É-i és Ny-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Növényzet:	egy fa, nagyrész burkolt udvar
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	zárt lépcsőházas, három épületből álló társasház
Az értékelt ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 3 emelet beépítetlen padlástér
Alapozás:	feltehetőleg kő, vagy téglalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglalap felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Feltehetőleg acélgerendás közbenő födém és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Épület fizikai állapota:	közepes
Felújítás (év, jelleg):	közel múltban az utcai homlokzat felújítása
Üzlethelyiség:	van utcai bejáratos gyógyszertár
Egyéb:	-

6

74

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Budapest VIII. kerülete Budapest egyik pesti oldalán 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 fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető az Orczy út - Vajda Péter utca útvonalon, melyek megfelelő minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkező főutak. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járáttal, villamossal és trolibusszal. A megálló az ingatlantól 30-600 méteren belül gyalogosan megközelíthető.

A terület beépítettsége vegyes képet mutat. Többszemes lakóházak és kereskedelmi célú ingatlanok, benzinkút mellett kisebb kertes társasházak, panel épületek és a 2000-es évek elején, vagy az 1900-as évek végén épült lakópark jellegű épületegyüttes is található a szűk környezetében. A lakóépületek földszintjének egy részén, utcai bejáratos üzlethelyiségek kerültek kialakításra. A zöld terület aránya a beépített területeken 15-35% közt mozog. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága kiváló, 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 Ny-i utcafronti tájolású, szabálytalan háromszög alakú, sík felszínű. Közvetlen útkapcsolattal rendelkező saroktelek a Vajda Péter utca és az Orczy út találkozásánál. A lakóépület bejárata az Orczy út felől kialakított, de az értékelt helyiség bejárata a Vajda Péter utcáról nyílik.

A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 80%. A beépítetlen terület az épület által körülvett, nagyrészt burkolt udvar, 1 db. fával.

4.2.3. Az épület és az egyéb helyiség általános leírása:

Az értékelt ingatlant befogadó épület feltehetően az 1900-as évek első felében épült, hagyományos téglá építési technológiával, magas tetős cserép fedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett. Pincszint, földszint és 3 emelet szintbeli kialakítású, klasszikus belvárosi bérház jellegű, belső udvaros, függőfolyosós, többalakos lakóépület. Az épület állaga megfelelő, az utcai homlokzat és a tetőszerkezet a közelmúltban került felújításra.

Az értékelt ingatlan a társasházi alapító okiratában 84. számmal jelölt, az alaprajzon a 84. jelű, pincszint 1. számú, "egyéb helyiség" megnevezésű. Utcai bejáráttal rendelkezik, mely a Vajda Péter utca felől nyílik. Az ingatlan a helyszíni szemlekor hasznosítás alatt nem állt, utolsó hasznosítási formája söröző volt.

Az utcaszintről 9 lépcsőfok vezet az értékelt ingatlanba, a bejárati ajtó fém szerkezetű, kétszárnyas, üvegezett. A helyiség fűtését 1 db. hőtárolós kályha biztosította, használati melegvíz biztosítására feltehetőleg villanybojler szolgált, ezt azonban leszerelték.

Az ingatlanban villany önálló mérőóra található, gáz nincs bevezetve.

A belső kialakítás pincszintre jellemző, a bejárati ajtó két oldalán 3-3 db. bevilágító ablak található. A földem boltíves, a belmagasság a legmagasabb ponton 2,4 m.

Az aljzatburkolatok többségében kerámia járólappal, az egyik klub helyiség egy részében rossz minőségű, feltört parketta. A falfelületek nagyrészt teljes egészében lambériázottak, a vizes helyiségekben mennyezetig csempével burkoltak, illetve a csempéburkolat több helyen hiányos, vagy rossz állapotú.

Az ingatlan elhanyagolt, leromlott állapotú, újbóli hasznosítása esetén felújítása, korszerűsítése elkerülhetetlen.

7 15

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
pincszint 1.					
lépcső	beton - linóleum	lambéria	2,40	100%	2,40
klub helyiség	kerámia járólap	lambéria	33,82	100%	33,82
raktár	kerámia járólap	lambéria	2,45	100%	2,45
előtér	kerámia járólap	csempe	0,80	100%	0,80
előtér	kerámia járólap	csempe	2,38	100%	2,38
WC	kerámia járólap	csempe	0,72	100%	0,72
WC	kerámia járólap	csempe	0,72	100%	0,72
raktár	kerámia járólap	lambéria	4,24	100%	4,24
klub helyiség	kerámia járólap és parketta	lambéria	66,44	100%	66,44
Összesen:			113,97		113,97
Alapterületek összesen:			113,97		113,97
Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:					114,0

Megjegyzés:

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



5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
- költség alapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
- hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használjuk, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, beépítetlen földterületek telkek, stb.

A módszer fő lépései:

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

- 1 a telekérték meghatározása
- 2 a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- 3 avulások számítása
- 4 a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

Ilyen eset lehet:

- ha az ingatlan néhány éven belül készült és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták
- az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás
- funkcionális avulás
- környezeti (piaci) avulás

SP

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év

- A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

- A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

- Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

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

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

- A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.

- Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

- Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

- A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

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

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1089 BUDAPEST, Orczy út 42. pincszint 1.	VIII., Orczy út	VIII., Vay Ádám utca	VIII., Bacsó Béla utca	VIII., Salétrom utca
az ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár	raktár
ingatlan korr. területe (m ²)	114	66	80	52	67
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		9 900 000	15 790 000	10 900 000	10 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2020. dec..	2020. dec..	2020. dec..	2020. dec..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		150 000	197 375	209 615	162 687
kínálati / eltelit idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		135 000	177 638	188 654	146 418

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Utcai bejáratos, egy légtérű, felújítandó állapotú pince helyiség, víz, villany közművel.
Ingatlan 2.	Félszuterén és szuterén jellegű, utcai bejáratos, víz, villany közművekkel rendelkező, felújítandó állapotú üzlethelyiség, vagy raktár.
Ingatlan 3.	Alagsori, utcai bejáratos, boltíves, kialakítás előtt álló raktár helyiség, villany közművel.
Ingatlan 4.	Utcai bejáratos, félszuterén felújítandó raktárhelyiség, mely átalakítható üzlethelyiséggé.
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				
építészeti szempontok	alapterület	-10%	-5%	-20%	-10%
műszaki szempontok	műszaki tartalom	0%	-5%	5%	0%
műszaki szempontok	műszaki állapot	0%	0%	0%	0%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	-15%	-15%	-5%
Összes korrekció:		-10%	-25%	-30%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:		121 500	133 228	132 058	124 455
Átlagár kerekítve:		127 810			
Ingatlan számított értéke:		14 570 370 Ft			

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

14 570 000 Ft

azaz Tizennégymillió-ötszázhetvenezer- Ft.

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1089 BUDAPEST, Orczy út 42. pincszint 1.	VIII., Dobozi utca	VIII., Bacsó Béla utca	VIII., Népszínház utca
hasznosítható terület (m ²)	114	94	65	85
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		220 000	100 000	70 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2020. dec..	2020. dec..	2020. dec..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 340	1 538	824
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 223	1 462	782

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, utcai bejáratos, jó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	Földszinti, udvari bejáratos, közepes állapotú raktár.
Ingatlan 3.	Utkai bejáratos szuterén helyiség a Teleki tér szomszédságában. Az ingatlan felújítandó, víz, villany van. Raktározásra jelenlegi állapotában is alkalmas.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	-5%	-10%	-5%
alagsor	-20%	-20%	0%
elhelyezkedés	10%	-10%	15%
utcai bejárat	0%	20%	0%
eltérő műszaki állapot	-20%	-10%	10%
Összes korrekció:	-35%	-30%	20%
Korrigált fajlagos alapár:	1 445	1 023	939
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	1 136		


 22

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	114	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	1 136	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 320 597 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	39 618 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	39 618 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	39 618 Ft
Költségek összesen:		118 854 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 201 743 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték:		17 167 762 Ft
A kiadáshoz szükséges ráfordítás (Ft/m ²)	65 000	-7 410 000 Ft
Korrigált nettó tőkésített érték:		9 757 762 Ft
Korrigált bruttó tőkésített érték:		12 392 358 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

12 390 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-háromszázkilencvenezer Ft.

Megjegyzés:

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

Sp

18 23

Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1089 BUDAPEST, Orczy út 42. pincszint 1.	VIII., Magdolna utca	VIII., Szigetvári utca	VIII., Szeszgyár utca	VIII., Orczynegyed
telek területe (m ²)	1 384	1 115	500	1 407	1 400
kínálat K /tényleg.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		420 000 000	184 000 000	530 000 000	480 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2020.12	2020.12	2020.12	2020.12
fajlagos alapár (Ft/m ²)		376 682	368 000	376 688	342 857
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		339 013	331 200	339 019	308 571

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	LI VIII-2 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 75%, összközműves saroktelek.
Ingatlan 2.	LI VIII-2 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 60%, összközműves telek.
Ingatlan 3.	Építési övezet: LI-VIII-1. Beépíthetőség 65 % Szintterületi mutató: 4 Összközműves építési telek, jogerős építési engedéllyel.
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				
Telekadottságok:	közművek	0%	0%	0%	0%
Környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	-10%	-10%	0%
Telekadottságok:	telek területe	-5%	-15%	0%	0%
Használati szempontok:	besorolás	-10%	5%	0%	0%
Jogi szempontok:	engedély	0%	0%	-10%	-10%
Összes korrekció:		-15%	-20%	-20%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:		288 161	264 960	271 215	277 714
Átlagár kerekítve:		275 513			
Telek számított értéke:		381 309 671 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		21,59			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		5 948 431 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értéke kerekítve:		5 950 000 Ft			

 16 24

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 újjraállítási költségéből indul ki, albetétes ingatlanok esetében elvégzése nehézkes, nem ad megfelelő megközelítést az ingatlan piaci-forgalmi értékére vonatkozóan, ezért ezt a módszert nem alkalmaztam.

Az ingatlan piaci forgalmi értékét legjobban az összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározás fejezi ki. A hozam alapon számított érték mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A piaci érték is tartalmazza a befektetők megtérülési elvárását is.

Ezért a piaci összehasonlító módszer által kapott értéket 70%-os, míg a hozam alapú módszer által kapott értéket 30%-os súlyozással vettük figyelembe.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	14 570 000 Ft	70%	10 199 000 Ft
Ingatlan értéke költség alapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozam alapú módszerrel:	ellenőrző módszer	12 390 000 Ft	30%	3 717 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				13 920 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

13 920 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-kilencszázhuszezer- 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 60%-ában határozzuk meg.

Az ingatlan likvid értéke:

Az ingatlan egyeztetett értéke: 13 920 000 Ft

Korrektúra mértéke (levonás): 40%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 8 350 000 Ft

azaz Nyolcmillió-háromszázötvenezer- Ft .

90 11 25

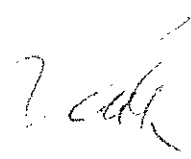
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A HESZTIA 2000 Bt. 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 bejegyzetteken 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 értébecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.**

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

Budapest, 2021. január 4.


Leveleki Tünde
 ingatlanvagyon-értékelő
 06183/2010

 2021.01.04.

 18 26

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/498213/2020

2020.12.03

UDAPEST VIII.KER.

elterület 38790/0/A/84 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII.KER. Orczy út 42. pincészi. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

egyéb helyiség	114	0 0	156/10000	önkormányzati
----------------	-----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999986/1999/1999.04.15

bejegyző határozat: 255437/1994/1994.12.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 255437/1994/1994.12.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 255437/1994/1994.12.22

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

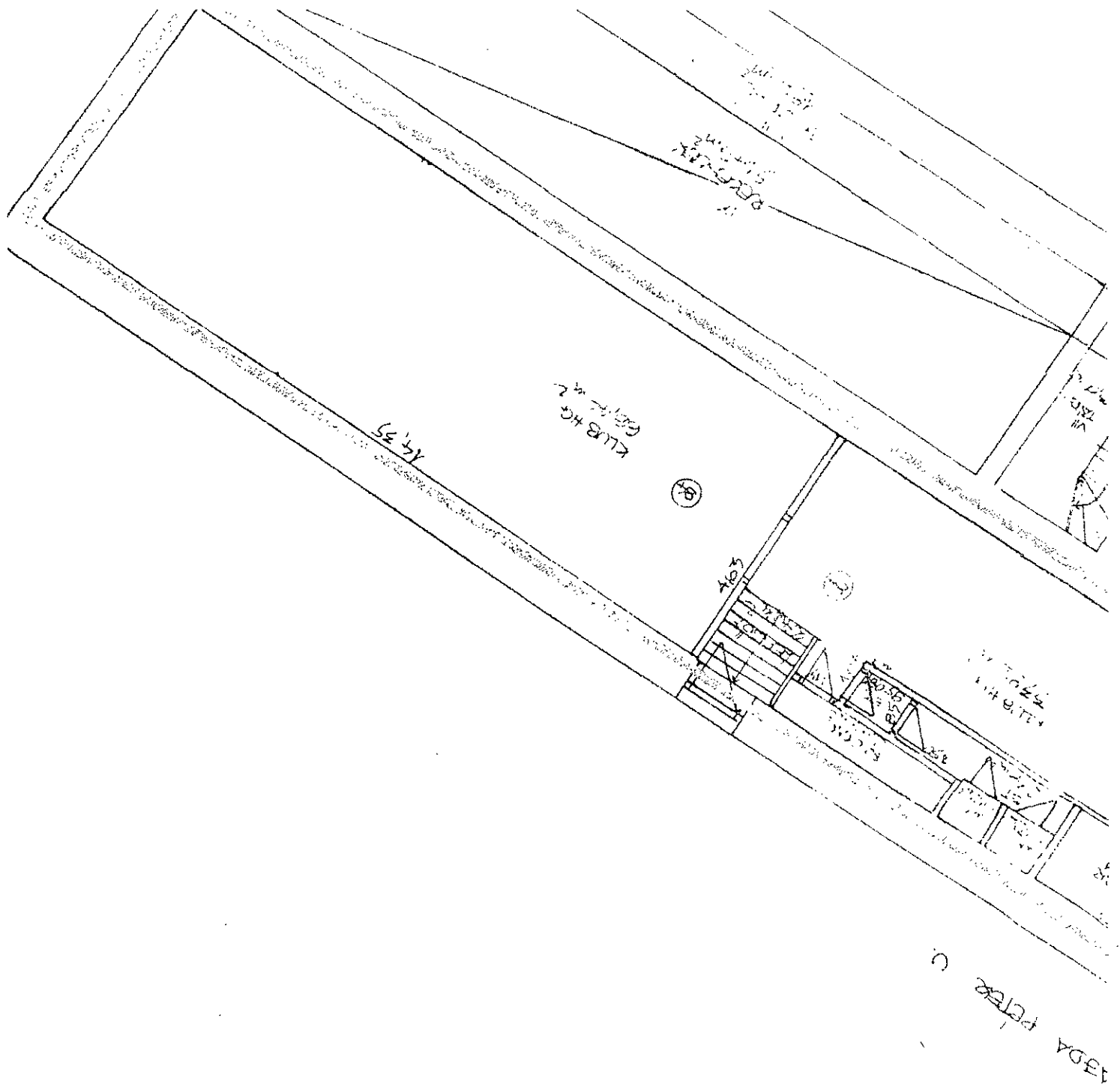
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

III.RÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 255437/1994/1994.12.22

Egyéb elővásárlási jog a 38790/A/1 - 38790/A /83 hrsz-ú ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára.

TULAJDONI LAP VÉGE



Budapest, VIII. ker. ORCZY út 42. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

I

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft / 1077 Budapest, Wesselenyi u. 41. sz. / mint megbízott a 1993. évi LXXVIII. tv. továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és 23/1994.(VI.14.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Bp., VIII. ker. 2346 tulajdoni lapon 38790 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 1384 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. ORCZY út 42. sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Vagyonkezelő KFT (Budapest, Ór u. 3.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírása szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi II. sz. tvr. előirásai alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötni tervezett adás - vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 1384 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

30

- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső földem, záróföldem burkolattal, kiváltások, kémények, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók szerkezetei.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
- elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig,
 - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
 - szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rákötéstől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

PINCE:

VI.	Lépcsőfeljáró	3,00 nm
VII.	Tároló	3,00 nm
VIII.	Folyosó	18,26 nm
IX.	Rekeszek	51,46 nm
X.	Folyosó	21,45 nm
XI.	Rekeszek	66,07 nm
XII.	Folyosó	9,68 nm
XIII.	Rekeszek	26,18 nm
XIV.	Folyosó	19,69 nm
XV.	Rekeszek	55,48 nm
XVI.	Folyosó	3,30 nm
XVII.	Rekeszek	8,37 nm
XVIII.	Folyosó	24,43 nm
XIX.	Folyosó	23,21 nm
XX.	Rekeszek	17,10 nm
XXI.	Tároló	61,18 nm
XXII.	Folyosó	9,24 nm
XXIII.	Rekeszek	31,08 nm
XXIV.	Folyosó	7,40 nm
XXV.	Rekeszek	26,67 nm
XXVI.	Folyosó	2,75 nm
XXVII.	Rekesz	2,10 nm
XXVIII.	Folyosó	8,35 nm

XXIX.	Tároló	5,51 nm
XXX.	Tároló	38,70 nm
XXXI.	Folyosó	26,53 nm
XXXII.	Tároló	23,88 nm
XXXIII.	Folyosó	6,27 nm
XXXIV.	Rekeszek	15,60 nm
XXXV.	Rekesz	6,30 nm

Összesen: 622,24 nm / 622,00 nm /

FÖLDSZINT:

XXXVI.	Kapualj	24,50 nm
XXXVII.	Elötér	5,55 nm
XXXVIII.	Lépcsőház	11,13 nm
IXL.	Lépcsőház	9,90 nm
XL.	Udvar	286,23 nm
XLI.	Átjáró	4,76 nm
XLII.	Kis udvar	9,73 nm
XLV.	Közös WC	3,67 nm
XLVI.	Tároló	11,50 nm
XLVII.	Közös WC	11,21 nm
XLVIII.	Légudvar	2,70 nm

Összesen: 380,88 nm / 381,00 nm /

I. EMELET:

XXXVII.	Elötér	5,55 nm
XXXVIII.	Lépcsőház	11,13 nm
IXL.	Lépcsőház	9,90 nm
XLIV.	Közös wc	5,65 nm
XLIII.	Közös wc	11,21 nm
IL.	Függőfolyosó	74,15 nm
L.	Átjáró	4,90 nm
LI.	Függőfolyosó	20,36 nm
LII.	Légudvar	2,97 nm
LIII.	Folyosó	1,10 nm
LIV.	Folyosó	1,43 nm
LV.	Légudvar	2,70 nm
LVI.	Közös wc	6,25 nm
LVII.	Légudvar	0,72 nm
LVIII.	Légudvar	0,67 nm
LIX.	Légudvar	0,88 nm

Összesen: 159,57 nm / 160,00 nm /

II. EMELET:

XXXVII.	Elötér	5,55 nm
XXXVIII.	Lépcsőház	11,13 nm
IXL.	Lépcsőház	9,90 nm
XLIV.	Közös wc	5,65 nm
XLIII.	Közös wc	11,21 nm
IL.	Függőfolyosó	74,15 nm
L.	Átjáró	4,90 nm
LI.	Függőfolyosó	20,36 nm
LIII.	Folyosó	1,10 nm
LIV.	Folyosó	1,43 nm
LVI.	Közös wc	6,25 nm

Összesen: 151,63 nm / 152,00 nm /

III. EMELET:

XXXVII.	Elötér	5,55 nm
XXXVIII.	Lépcsőház	11,13 nm
IXL.	Lépcsőház	9,90 nm
XLIV.	Közös wc	5,65 nm
XLIII.	Közös wc	11,21 nm
IL.	Függőfolyosó	74,15 nm
L.	Átjáró	4,90 nm
LI.	Függőfolyosó	20,36 nm
LIII.	Folyosó	1,10 nm
LIV.	Folyosó	1,43 nm
LVI.	Közös wc	6,25 nm

Összesen: 151,63 nm / 152,00 nm /

PADLÁSTÉR:

LX.	Padlásfeljáró	2,92 nm
LXI.	Padlástér / teljes alapterület van a számításban /	873,96 nm

Összesen: 876,88 nm / 877,00 nm /

Az osztatlan közös tulajdon 10.000 / 10.000-ed, azaz tizezred / tizezred eszmei hányadból áll.

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklakások és a külön albetétben feltüntetett, nem lakás célját szolgáló helyiségegyüttesek mindenkori tulajdonosait a B./ pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

Jelen alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a loggiák, garázsok, alagsori helyiségek alapterületét 0,5-ös, a pince szinten lévő helyiségeket 0,4-es, a fedett, de nyitott erkélyeket és teraszokat 0,3-as, a nyitott erkélyeket és teraszokat 0,2-es szorzóval veszi figyelembe.

Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete nm-re kerekített.

B./ Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház tulajdoni illetőségük alkotó része - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának a jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás célú helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbiak szerint:

- 1./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 1./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 1. sz." alatti
2 szoba, konyha, kamra, wc, fürdőszoba, hall
helyiségekből álló öröklakás 60 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

206 / 10.000 hányad

- 2./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 2./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 2. sz." alatti
1 félszoba, konyha, zuhanyzó
helyiségekből álló öröklakás 20 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

70 / 10.000 hányad

- 3./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 3./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 3. sz." alatti
2 szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba
helyiségekből álló öröklakás 58 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

200 / 10.000 hányad

- 82./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 82./ számmal jelölt, a természetben a " III. emelet 22. sz." alatti
1 szoba, konyha, fürdőszoba, wc, előtér
helyiségekből álló öröklakás 27 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

93 / 10.000 hányad

- 83./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 83./ számmal jelölt, a természetben a " III. emelet 23. sz." alatti
1 szoba
helyiségekből álló öröklakás 15 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

51 / 10.000 hányad

- 84./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 84./ számmal jelölt, a természetben a " pince 1. sz." alatti
2 raktár, 2 wc, 2 előtér, lépcsőlejáró, 2 klub helyiség
helyiségekből álló helyiség 114 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

156 / 10.000 hányad

- 85./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 85./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 85. sz." alatti
6 raktár, wc, 2 lépcsőlejáró, officine, iroda, labor, közlekedő, előtér
helyiségekből álló gyógyszertár 164 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

421 / 10.000 hányad

- 86./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 86./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 86. sz." alatti
raktár, előtér, szociális helyiségek, átvevőtér
helyiségekből álló raktárak 41 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

139 / 10.000 hányad

30 27 35

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.	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	25,0

^s saroktelek esetén
^[1] mélygarázs létesítése esetén

L2-VIII jelű zárt sorú beépítésű városias lakóterület építési övezeteinek 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 pinceszintjén és földszintjén létesíthető.
 - Az elhelyezhető legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 200 m² lehet.
 - Az építési övezetben meglévő tetőtér új rendeltetésű egységet eredményező beépítése esetén a szintterületi mutató a keretövezetben megengedett értékig rúlléphető.
- (2)¹⁰⁴ 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 telek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
L2-VIII-1	Z	800	18	55 s 65	3,00 s 3,50	70 80 ^[1]	30 20 ^[1]	12,5	21,0

^s saroktelek esetén
^[1] mélygarázs létesítése esetén, illetőleg ha szabályozási terv lehetővé teszi

L2/A-VIII jelű zárt sorú beépítésű kisvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

24.§

- (1) Az L2/A-VIII jelű építési övezetek területén
- Az építési övezet egy, vagy több lakóépületek elhelyezésére szolgál. Más rendeltetésű épület – gépkocsitároló, valamint oktatási-, egészségügyi- és szociális épület kivételével – nem létesíthető.
 - Az épületek a kialakult beépítéshez illeszkedve helyezhetők el.
 - Lakóhelyiség padlószint-magassága, előkert nélküli beépítés esetén, a közterületi járdaszinttől mérten legalább +0,8 méter legyen. Előkert létesítése esetén a lakóhelyiség padlószint-magassága a közterületi járdaszint felett legalább +0,3 méter kell, hogy legyen.
 - ¹⁰⁵ Meglévő épület esetén, a szomszédos telken lévő melléképületek, építmények elhelyezkedésének figyelembevételével melléképítményként csak gépkocsi-tároló létesíthető.

¹⁰⁴ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 10. §. hatályos 2014. december 5-től.

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Orczy út 42. pinceszint 1.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép épület homlokzat az Orczy út felől



02. értékelt ingatlan bejárata



03. értékelt ingatlan az utca felől



04. lejárát a helyiségbe



05. lejárát a helyiségbe



06. klubhelyiség

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Orczy út 42. pincszint 1.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

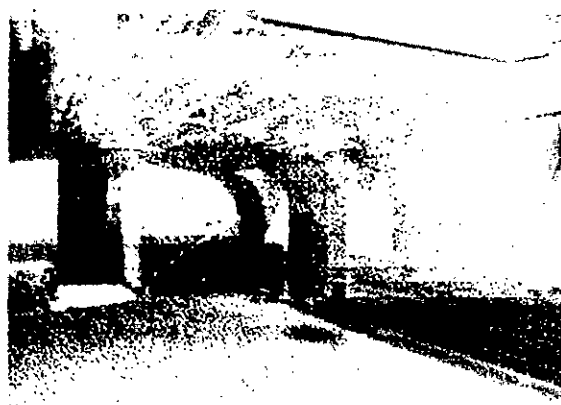
07. klubhelyiség - bárpult



08. klubhelyiség - bárpult



09. klubhelyiség



10. klubhelyiség



11. hőtárolós elektromos kályha



12. mosdó

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Orczy út 42. pinceszint 1.

ingatlanerteke.hu

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



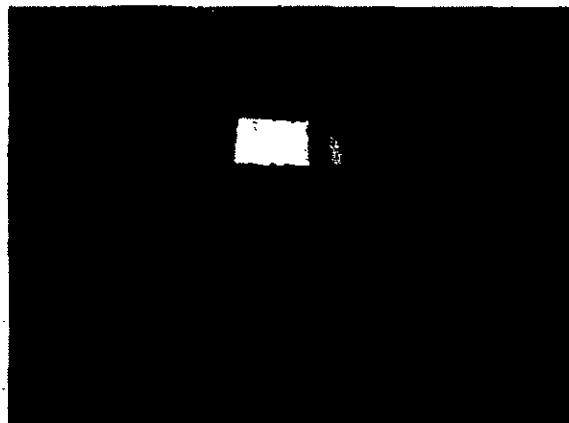
13. férfi WC



14. villanyóra



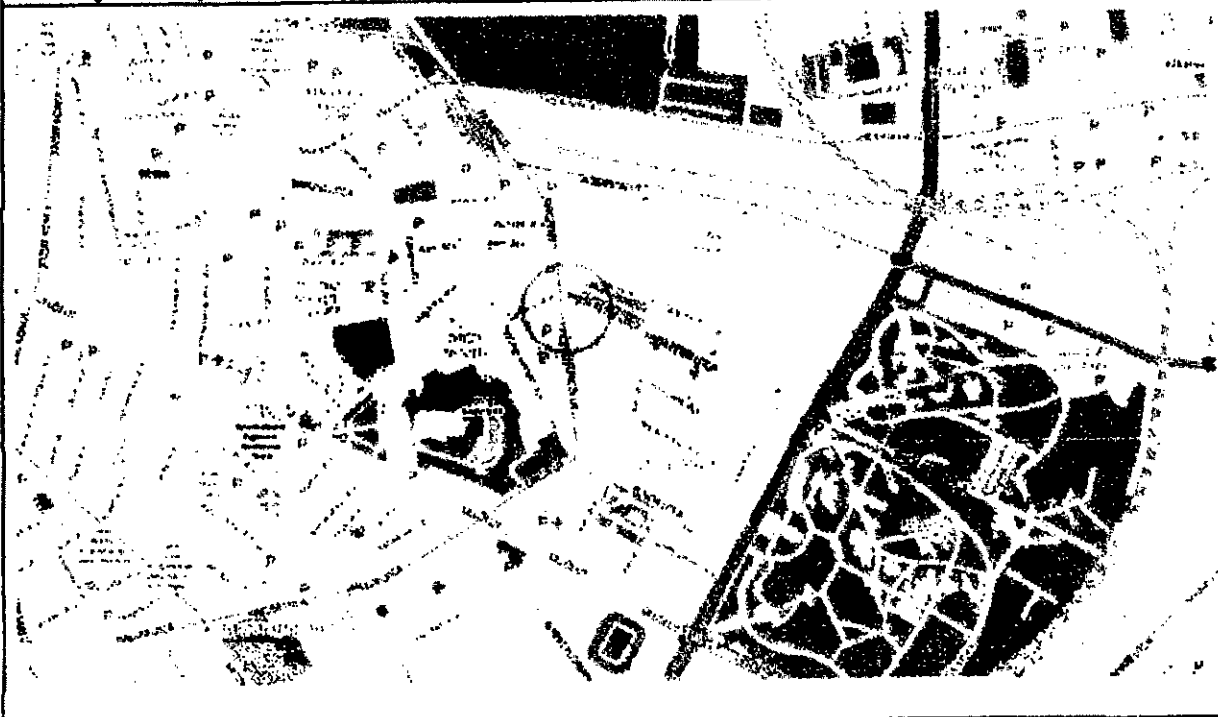
15. aljzatburkolat



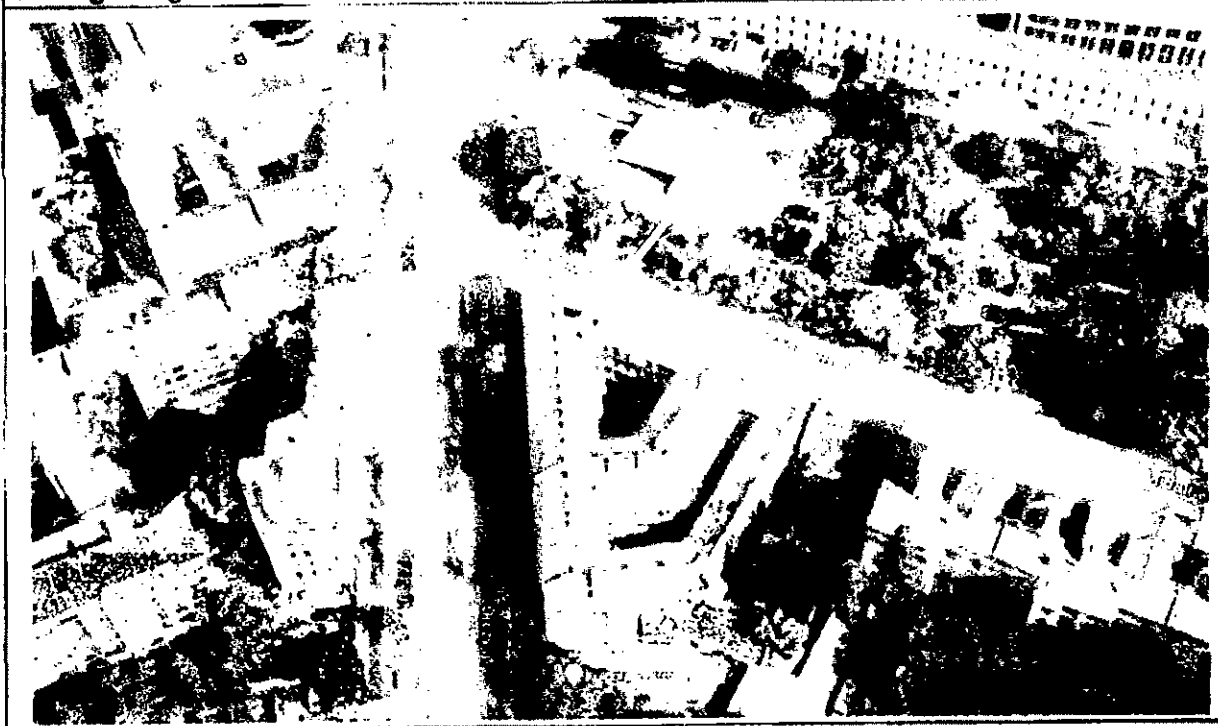
16. ablak

Földrajzi térkép:

1086 Budapest, Orczy út 42. pincesszint 1.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



40

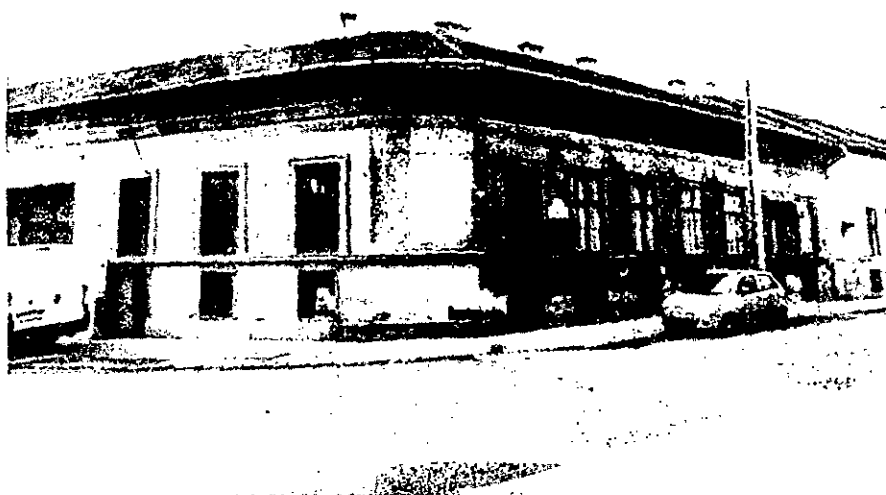
R



HESZTIA 2000 Bt.
H-1063 Budapest,
Szinyei Merse utca 10.
Cégjegyzékszám: 01-06-772360
Adószám: 22244837-1-42

Iroda:
1089 BUDAPEST,
Reguly Antal utca 20. földszint 2.

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1089 BUDAPEST, Kálvária tér 23. pinceszint

szám alatti műhelyről.

Hrsz.: 35487/0/A/1



Készítette:
LEVELEKI TÜNDE
ingatlanvagyon-értékelő
Engedély száma: 06183/2010
Tel.: [REDACTED]
tunde.leveleki@ingatlanerteka.hu

1. példány

2021. január 12.

S 41

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	

Sp
2 42

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási igazgatóság
Megbízó címe	: 1084 Budapest, Őr utca 8.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: 1089 BUDAPEST
Utca, házszám	: Kálvária tér 23. pincszint
Hrsz.	: 35487/0/A/1
	Alaprajzon és Társasházi alapító okiratban 1. jelű
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: raktár
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2020. december 17.
Értékelés fordulónapja:	: 2020. december 17.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2021. június 15.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	14 770 000 Ft : azaz Tizennégymillió-hétszázhetvenezer- Ft .
--	---

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	113 600 Ft : azaz Egyszáztizenháromezer-hatszáz Ft .
---	---

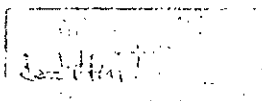
Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	5 810 000 Ft : azaz Ötmillió-nyolcszázötvenezer- Ft .
--	--

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 60%-a)	8 860 000 Ft : azaz Nyolcmillió-nyolcszázhatvenezer- Ft .
---	--

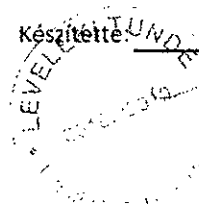
A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021 JAN 19.



Készítette:



Leveleki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

Tel.: [REDACTED]

Budapest, 2021. január 12.

8 41

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	: 130 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 1 511 m ²
Műhely redukált hasznos alapterülete	: 130 m ²
Védettség	: nincs
Közművesítettség	: víz, villany, csatorna
Övezeti besorolás	: L1-VIII-1 jelű városias lakóövezet
Eszmei hányad	: 145/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 21,91 m ²
Belső műszaki állapot	: felújítandó

SP
44

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási igazgatóság**

A Megbízó megbízta a **HESZTIA 2000 Bt.** képviselőjében **Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt** az alábbi ingatlan értékelésével:

1089 BUDAPEST, Kálvária tér 23. pincszint

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, Megrendelő tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők:	Megbízó képviselőjében:	Dóka László és Merena Attila
	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):	1082 BUDAPEST, Dobozi utca 25. 1. emelet 1.
Ingatlan címe (természetbeni):	1089 BUDAPEST, Kálvária tér 23. pincszint
Helyrajzi száma:	35487/0/A/1
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	raktár
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	130 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.

5 45

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása**Szűkebb terület bemutatása:**

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Magdolna negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 3 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	cca. 15-30%
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:	közepes
Infrastruktúra:	jó
Parkolási övezet:	fizető

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	L1-VIII-1 jelű városias lakóövezet
Beépíthetőség:	terepszint alatt 85%, terepszint felett 65%
Beépítési mód:	zárt sorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	15 %
Szintterületi mutató:	4 m ² /m ²
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos forma
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	K-i és ÉK-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Növényzet:	jellemzően természetes növényzet (fák, bokrok)
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére, vagy 1800-as évek végére tehető
Épület jellege:	beült udvaros, többlakásos lakóház
Az értékelt ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor és földszint
Alapozás:	tégla és kő sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglák és kő felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	a pincszint fölött acélgerendás poroszszüveg födém, fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, utcai oldalon a lábazat feletti részen nagyobb felületen hiányos
Épület fizikai állapota:	közepes
Felújítás (év, jelleg):	-
Egyéb:	-

Belső terek adatai:

Elhelyezkedés:	alagsor	bejárata	utcáról	nyílik
Benapozottság:	gyenge	(két kisebb méretű ablak az utca felé)		
Redukált hasznos területe:	<u>130 m²</u>			
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve			
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs			
Használati meleg víz:	nincs kiépítve			
Hő leadók:	nincsenek			
Hűtés:	nincs klíma			
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fém tokozatú	ablak(ok)	
	összesen 2 db. és kétszárnyas fém szerkezetű bejárati ajtó			
Beltéri ajtók:	nincsenek			
Belső terek felületképzése:	falfesték	a vakolat nagyobb felületeken hiányos		
Belső terek burkolata:	simított beton			
Önálló mérőórák:	víz: nincs	villany: nincs	gáz: nincs	
Elektromos hálózat	kiépítve működőképes			
Víz és csatorna rendszer	kiépítve nem használható			
Gáz szolgáltatás	nincs kiépítve			
Egyéb:	-			
<u>Műszaki állapot:</u>	felújítandó			
<u>Esztétikai állapot:</u>	felújítandó			

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Budapest VIII. kerülete Budapest egyik pesti oldalon fekvő kerülete. Hagyományos elnevezése, melyet a kerületi önkormányzat is használ: Józsefváros. A kerületnek korábban 4 városrésze volt (Józsefváros, Istvánmező (egy része), Kerepesdűlő és Tisztviselőtelep), de a Fővárosi Közgyűlés a városrészeket rendező 2012. december 12-i rendeletében újraosztotta a kerületet, így jött létre a Corvin negyed, Csarnok negyed, Ganz negyed, Losonci negyed, Magdolna negyed, Népszínház negyed, Orczy negyed, Palotanegyed és a Százados negyed. A kerületnek jelenleg 11 városrésze van. Terület 6,85 km², lakosainak száma: 76 916 fő (2019. jan. 1.)

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerületében, "Magdolna negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, a Kálvária tér és a Dankó utca találkozásánál fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a Baross utca - Kálvária tér útvonalon, melyek megfelelő minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkeznek. A Kálvária tér és a Dankó utca közepes és alacsony forgalmú, aszfaltozott, járdázott út. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járat, villamossal és trolibusszal. A megállók az ingatlantól 50-500 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthetők.

A területen jellemzően zártos, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes társas lakóházak találhatók. Az épületek építési kora többségében az 1800-as évek végére, vagy az 1900-as évek elejére tehető. A zöld terület aránya 15-25%. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága kiváló, 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, K-i és ÉK-i utcafronti tájolású, sík felszínű, szabályos formájú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Kálvária tér felől kialakított.

A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 75%. A beépítetlen terület az épület által körülvevett zöld udvar, jellemzően természetes növényzettel.

4.2.3. Az épület és a raktár általános leírása:

Az értékelt ingatlant befogadó épület feltehetőleg az 1800-as évek végén, vagy az 1900-as évek elején épült, hagyományos tégl és kő építési technológiával, magas tetős cserép fedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett, az utcai oldalon elkoszolódott, a lábazati résznél nagyobb felületeken hiányos. Az épület pincszint és földszint szintbeli kialakítású, belső zöld udvaros, többalakos lakóépület. Az épület állaga megfelelő, esztétikai felújítást igényel.

Az értékelt ingatlan a társasházi alapító okiratában 1. számmal jelölt, az alaprajzon a 1. jelű, pincszint 1. számú, "raktár" megnevezésű. Utcai bejárattal rendelkezik, mely a Kálvária tér felől nyílik. Az ingatlan a helyszíni szemlekor hasznosítás alatt nem állt, utolsó hasznosítási formája nem ismert.

Az utcaszintről 9 lépcsőfok vezet az értékelt ingatlanba, a bejárati ajtó fém szerkezetű, kétszárnyas, cca. 1,6 m. magasságú.

Az ingatlan egy légterű, az alaprajzon "raktár" megnevezésű. A helyiségekben fűtésre és meleg víz vételre alkalmas készülék nincs, önálló mérőórákkal nem rendelkezik.

A raktár az utcai oldalon összesen 2 db. kisebb bevilágító ablakkal rendelkezik, melyeket kívülről fém szerkezettel lezártak.

Jövőbeni hasznosításának legoptimálisabb formája raktár, vagy műhelyként érhető el, hasznosítása esetén önálló mérőórák beszerelése, a helyiség felújítása, korszerűsítése szükséges lesz.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
pinceszint 1.					
raktár	simított beton	vakolt, festett, nagyobb felületeken a vakolat hiányos	130,10	100%	130,10
Összesen:			130,10		130,10
Alapterületek összesen:			130,10		130,10
Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:					130,0

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
- költség alapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
- hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becslés. 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
- értékmódosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

10
50

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

- 1 a telekérték meghatározása
- 2 a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- 3 avulások számítása
- 4 a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének 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 épületgépezetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

Ilyen eset lehet:

- ha az ingatlan néhány éven belül készült és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták
- az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás
- funkcionális avulás
- környezeti (piaci) avulás

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év

- A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest 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 költségáron számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

- A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségápolú 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:	1089 BUDAPEST, Kálvária tér 23. pincészet	VIII., Orczy út	VIII., Vay Ádám utca	VIII., Teleki László tér	VIII., Homok utca
az ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár	raktár
ingatlan korr. területe (m ²)	130	66	80	380	71
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		9 900 000	15 790 000	39 900 000	7 750 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021. jan..	2021. jan..	2021. jan..	2021. jan..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		150 000	197 375	105 000	109 155
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		135 000	177 638	94 500	98 239

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Utcai bejáratos, egy légterű, felújítandó állapotú pince helyiség, víz, villany közművel.
Ingatlan 2.	Félszuterén és szuterén jellegű, utcai bejáratos, víz, villany közművekkel rendelkező, felújítandó állapotú üzlethelyiség, vagy raktár.
Ingatlan 3.	Víz, villany közművekkel rendelkező, raktár, vagy műhely célra hasznosítható alagsori helyiség.
Ingatlan 4.	Felújítandó épület alagsorában, utcai bejárattal rendelkező, boltíves pince, bevilágító ablakokkal.
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				
építészeti szempontok	alapterület	-15%	-15%	15%	-15%
műszaki szempontok	épület állapota	0%	-3%	0%	0%
műszaki szempontok	közművek	-5%	-5%	-5%	0%
műszaki szempontok	műszaki állapot	0%	0%	0%	5%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	10%	-5%	10%	15%
Összes korrekció:		-10%	-28%	20%	5%
Korrigált fajlagos alapár:		121 500	127 899	113 400	103 151
Átlagár kerekítve:		116 488			
Ingatlan számított értéke:		15 143 388 Ft			

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

15 140 000 Ft

azaz Tizenötmillió-egyszáznegyvenezer- Ft .

54

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1089 BUDAPEST, Kálvária tér 23. pincszint	VIII., Dobozi utca	VIII., Bacsó Béla utca	VIII., Népszínház utca
hasznosítható terület (m ²)	130	94	65	85
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		220 000	100 000	70 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2021. jan..	2021. jan..	2021. jan..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 340	1 538	824
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 223	1 462	782

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, utcai bejáratos, jó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	Földszinti, udvari bejáratos, közepes állapotú raktár.
Ingatlan 3.	Utcai bejáratos szuterén helyiség a Teleki tér szomszédságában. Az ingatlan felújítandó, víz, villany van. Raktározásra jelenlegi állapotában is alkalmas.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	-10%	-15%	-10%
alagsor	-20%	-20%	0%
elhelyezkedés	5%	0%	20%
utcai bejárat	0%	20%	0%
eltérő műszaki állapot	-20%	0%	10%
Összes korrekció:	-45%	-15%	20%
Korrigált fajlagos alapár:	1 223	1 242	939
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó)	1 135		


 18 55

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	130	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	1 135	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 416 065 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	42 482 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	42 482 Ft
Felújítási költség alap az éves bevételből (%)	3%	42 482 Ft
Költségek összesen:		127 446 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 288 620 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,5%	
Tőkésített érték:		17 181 595 Ft
A kiadáshoz szükséges ráfordítás (Ft/m ²)	45 000	-5 850 000 Ft
Korrigált nettó tőkésített érték:		11 331 595 Ft
Korrigált bruttó tőkésített érték:		14 391 125 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

14 390 000 Ft

azaz Tizennégy millió-háromszázkilencvenezer- Ft .

Megjegyzés:

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

56

Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1089 BUDAPEST, Kálvária tér 23. pincszint	VIII., Dobózi utca	VIII., Karácsony Sándor utca	VIII., Orczynegyed	VIII., Orczynegyed
telek területe (m ²)	1 511	2 276	752	922	1 400
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		455 200 000	215 460 000	280 000 000	480 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021.01	2021.01	2021.01	2021.01
fajlagos alapár (Ft/m ²)		200 000	286 516	303 688	342 857
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		180 000	257 864	273 319	308 571

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

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

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
Környezeti szempontok	elhelyezkedés	10%	5%	0%	0%
Telekadottságok:	telek területe	15%	-5%	-5%	0%
Használati szempontok:	besorolás	15%	5%	0%	0%
Jogi szempontok:	engedély	0%	0%	0%	-10%
Összes korrekció:		40%	5%	-5%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:		252 000	270 758	259 653	277 714
Átlagár kerekítve:		265 031			
Telek számított értéke:		400 462 141 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		21,91			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		5 806 701 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értéke kerekítve:		5 810 000 Ft			

57

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 újraelállítási költségéből indul ki, albetétes ingatlanok esetében elvégzése nehézkes, nem ad megfelelő megközelítést az ingatlan piaci-forgalmi értékére vonatkozóan, ezért ezt a módszert nem alkalmaztam.

Az ingatlan piaci forgalmi értékét legjobban az összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározás fejezi ki. A hozam alapon számított érték mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A piaci érték is tartalmazza a befektetők megtérülési elvárását is.

Tekintve, hogy a két módszer által kapott érték csekély 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	15 140 000 Ft	50%	7 570 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	14 390 000 Ft	50%	7 195 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				14 770 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

14 770 000 Ft

azaz Tizennégymillió-hétszázhetvenezer- 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 60%-ában határozzuk meg.

Az ingatlan likvid értéke:

Az ingatlan egyeztetett értéke: 14 770 000 Ft

Korrekcio mértéke (levonás): 40%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 8 860 000 Ft

azaz Nyolcmillió-nyolcszázhatvenezer- Ft .

18
58

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok 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.: [REDACTED] an.: [REDACTED]), 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. január 12.



Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

2021.01.12.

Sp

59

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/498200/2020

2020.12.03

UDAPEST VIII.KER.

elsterület 35487/0/A/1 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII.KER. Kálvária tér 23. pincezint. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

raktár	130	0 0	145/1000	önkormányzati
--------	-----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999989/1999/1999.02.22

bejegyző határozat: 112052/1/1996/96.05.22

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 112052/1/1996/96.05.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 166332/1993.(07.05.)

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

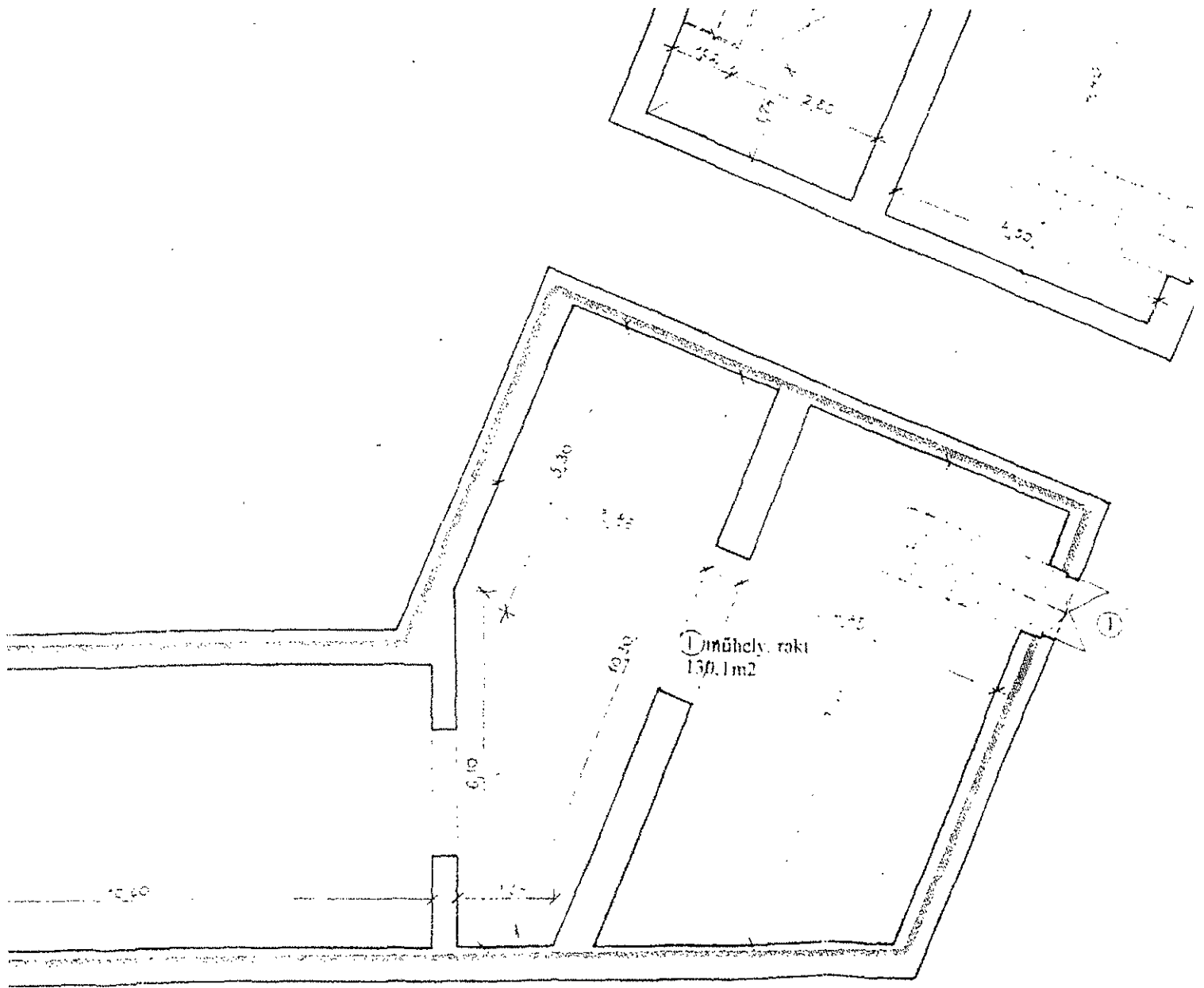
név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE



19 61

M

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp., VIII. Baross u. 63-67.), a Bp. VIII. 898. tulajdoni lapon 35 487. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII., Kálvária tér 23. sz. alatt, 1511 m² területű Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant az 1993. évi LXXVIII. tv. és módosítására kiadott 1994. évi XVII. törvényben a berlok részére biztosított veteli jog alapján

T Á R S A S H Á Z Z Á

alapítja.

A társasház oroklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületeszek, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyait az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:

- I. Telek (1511 m²) területe, azon lévő udvar 601,4 m², térburkolattal, és külső lépcsőkkel
- II. Alapozás, fő és válaszfalak, kémények, kivantók, pillérek
- III. Fodemek, kozbenső fodemek burkolat nélkül, zárófodém burkolattal együtt

- IV. Az épület tetőszerkezete, lécezéssel, héjazattal, és bádogos szerkezettel és szerelvényekkel együtt.
- V. Az épület pince szinti közlekedői 52,9 m² alapterülettel.
- VI. Az épület pince rekeszei 110,8 m² alapterülettel.
- VII. Az épület pincei raktár helyiségei 82,5 m² alapterülettel.
- VIII. Az épület pince lejárata 14,0 m² alapterülettel.
- IX. Az épület kapualja 28,7 m² alapterülettel.
- X. Az épület közös WC.-e 1,0 m² alapterülettel.
- XI. Az épület világító udvara 1,1 m² alapterülettel.
- XII. Az épület tetőtér 789,1 m² alapterülettel.
- XIII. Az épület külső homlokzatai lábazattal, és bádogos szerkezettel együtt, és a közös tulajdoni helyiségek vakolatai és burkolatai.
- XIV. Az épület külső nyílászárói, és a közös tulajdoni területek nyílászárói.
- XV. Viz alap és felszálló vezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőség ágvezetékig, vagy a külön tulajdonú vizóráig.
- XVI. Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőség ágvezetékéig.
- XVII. Elektromos hálózat az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőig, ill. a közös használatú helyiségek elektromos hálózata és berendezési tárgyai.
- XVIII. Gázvezeték az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérőig.
- XIX. Az épület közös tulajdonú lakatos szerkezetei.
- XX. Mindazon tárgyak melyek nincsenek a tulajdonosok külön tulajdonában és a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére és fejlesztésére való egyéb közös célokra, közös határozattal és közös költségen beszerezettek, vagy a jövőben beszereztetni fognak.

A közös tulajdon 1000/1000 eszmei hányadból áll. A VI. számmal jelzett pincei rekeszek a jelenleg kialakult használati joggal kerülnek a tulajdonosok közös tulajdonába.

B./ Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása:

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társas-háztulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakasok és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléssel, az alábbiak szerint

- 1./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 1 számmal jelölt **pincei szinten** lévő **nem lakáscélú helyiség (raktár)** mely raktár, muhely helyiségekből áll 130,1 m² (130 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 145/1000 hányadrész
- 2./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 2 számmal jelölt **pincei szinten** lévő **nem lakáscélú helyiség (raktár)** mely raktár, muhely helyiségekből áll 110,9 m² (111 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 124/1000 hányadrész.
- 3./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 3 számmal jelölt **fszt. 1.** ajtószámu, **szoba**, konyha, fürdőszoba, WC, kamra helyiségekből álló **öröklakas** 34,9 m² (35 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 40/1000 hányadrész
- 4./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 4 számmal jelölt **fszt. 2.** ajtószámu, **szoba**, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló **öröklakas** 33,9 m² (34 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 38/1000 hányadrész
- 5./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 5. számmal jelölt **fszt. 3.** ajtószámu, **szoba**, konyha, kamra helyiségekből álló **öröklakas** 31,6 m² (32 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 35/1000 hányadrész
- 6./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 6. számmal jelölt **fszt. 4.** ajtószámu, **szoba**, **felsőszoba**, konyha, fürdőszoba, közlekedő helyiségekből álló **öröklakas** 40,5 m² (40 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 45/1000 hányadrész
- 7./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 7. számmal jelölt **fszt. 5.** ajtószámu, **szoba**, hall, konyha, fürdőszoba, előszoba, kamra helyiségekből álló **öröklakas** 52,0 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 58/1000 hányadrész
- 8./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 8. számmal jelölt **fszt. 6.** ajtószámu, **szoba**, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló **öröklakas** 34,2 m² (34 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 38/1000 hányadrész

L1-VIII jelű zárt sorú beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

22.§

- (1) Az L1-VIII jelű építési övezetek területén
- Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivételével – elérheti a 100%-ot.
 - A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetén kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
 - ⁹⁹ Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pincésztíjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1.000 m² lehet.
 - 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.
 - ¹⁰⁰ Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
 - 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	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		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.

¹⁰¹ 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:

1089 Budapest, Kálvária tér 23. pinceszint

ingatlanerteke.hu
tunde.feveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép – utcai homlokzat



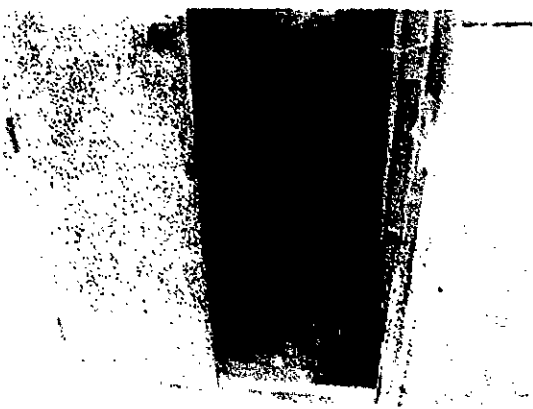
02. utcakép – utcai homlokzat



03. épület lábazati rész



04. raktár bejárata



05. raktár bejárati ajtaja



06. lejárati a raktárba

FOTÓMELLÉKLET:

1089 Budapest, Kálvária tér 23. pinceszint

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. lejárát a raktárba



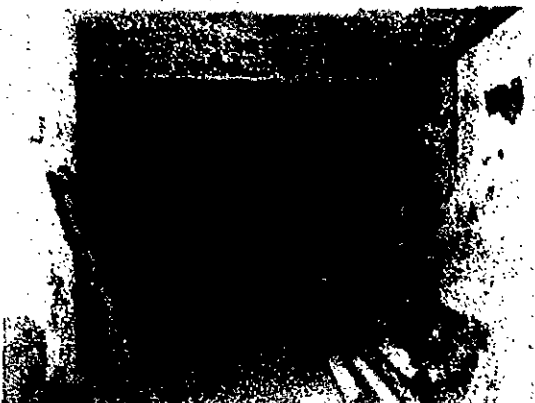
08. raktár fűdémszerkezete



09. raktár



10. raktár



11. raktár



12. raktár

Sp 2x 67

FOTÓMELLÉKLET:

1089 Budapest, Kálvária tér 23. pinceszint

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

13. raktár



14. raktár



15. raktár



16. raktár

Földrajzi térkép:

1089 Budapest, Kálvária tér 23. pincszint



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



Sp 28 69

R



HESZTIA 2000 Bt.
H-1063 Budapest,
Szinyei Merse utca 10.
Cégjegyzékszám: 01-06-772360
Adószám: 22244837-1-42

Iroda:
1089 BUDAPEST,
Reguly Antal utca 20. földszint 2.

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1083 BUDAPEST, Fűvészkert utca 6. pinceszint

szám alatti műhelyről.

Hrsz.: 36113/0/A/2



Készítette:
LEVELEKI TÜNDE
ingatlanvagyon-értékelő
Engedély száma: 06183/2010
Tel.: + [REDACTED]
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2021. január 11.

SP

70

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 véleményezhető
Övezeti besorolás	x	
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

2/2
71

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

Megbízó neve	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Megbízó címe	Vagyongazdálkodási Igazgatóság 1084 Budapest, Őr utca 8.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: 1083 BUDAPEST
Utca, házszám	: Fűvészkert utca 6. pincszint
Hrsz.	: 36113/0/A/2
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: Alaprajzon és Társasházi alapító okiratban 2. jelű műhely
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2020. december 22.
Értékelés fordulónapja:	: 2020. december 22.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2021. június 20.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	9 380 000 Ft azaz Kilencmillió-háromszáznyolcvanezer Ft.
--	---

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	126 800 Ft azaz Egyszázhuszonhatezer-nyolcszáz Ft.
---	---

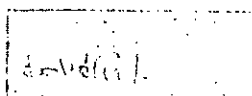
Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	7 890 000 Ft azaz Hétmillió-nyolcszázkilencvenezer Ft.
--	---

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 65%-a)	6 100 000 Ft azaz Hatmillió-egyszázezer Ft.
---	--

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021 JAN 19.



Készítette:



Leveleki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

Tel.: [REDACTED]

Budapest, 2021. január 11.

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	: 74 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 643 m ²
Műhely redukált hasznos alapterülete	: 74 m ²
Védettség	: nincs
Közművesítettség	: víz, villany, csatorna
Övezeti besorolás	: L1-VIII-1 jelű városias lakóövezet
Eszmei hányad	: 483/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 31,06 m ²
Belső műszaki állapot	: felújítandó

73

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási Igazgatóság**

A Megbízó megbízta a **HESZTIA 2000 Bt.** képviselőjében **Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt** az alábbi ingatlan értékelésével:

1083 BUDAPEST, Fűvészkert utca 6. pincszint

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, Megrendelő tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők:	Megbízó képviselőjében:	Dóka László és Merena Attila
	Ingatlanvagyon-értékelő:	Leveleki Tünde

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állapotát, 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):	1082 BUDAPEST, Dobozi utca 25. 1. emelet 1.
Ingatlan címe (természetbeni):	1083 BUDAPEST, Fűvészkert utca 6. pincszint
Helyrajzi száma:	36113/0/A/2
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	műhely
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	74 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 értébecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

S 74

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

Szűkebb terület bemutatása:

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Losonci negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 3 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	cca. 15-30%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	alacsony
Infrastruktúra:	jó
Parkolási övezet:	fizető

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	L1-VIII-1 jelű városias lakóövezet
Beépíthetőség:	terepszint alatt 75%, terepszint felett 65%
Beépítési mód:	zárt sorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	15 %
Szintterületi mutató:	4 m ² /m ²
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	K-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Növényzet:	nincs
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1898
Épület jellege:	belső udvaros, függőfolyosós többlakásos lakóház
Az értékelte ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 3 emelet beépítetlen padlástér
Alapozás:	tégla sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglafalmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	a pincszint fölött tégladongaboltozat, földszint feletti közbszű földem acélgerendás téglabéléstartes, fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, utcai homlokzat elkoszosodott, nagyobb felületeken hiányos
Épület fizikai állapota:	közepes
Felújítás (év, jelleg):	-
Egyéb:	-

A műhely adatai:

Elhelyezkedés:	alagsor	bejárata	utcáról	nyílik
Benapozottság:	gyenge	utcai oldalon 2 db. Kisebb ablak		
Redukált hasznos területe:	74 m ²			
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve			
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs			
Használati meleg víz:	nincs kiépítve			
Hűtés:	nincs klíma			
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fém tokozatú	ablak(ok)	
	2 db. ablak és fém szerkezetű kétszárnyas bejárati ajtó			
Beltéri ajtók:	fa kivitel			
Belső terek felületképzése:	falfesték és csempeburkolat			
Belső terek burkolata:	hajópadló és simított beton			
Önálló mérőórák:	víz: nincs	villany: nincs	gáz: nincs	
Elektromos hálózat	kiépítve működőképes			
Víz és csatorna rendszer	kiépítve	részlegesen használható (csaptelepek leszerelve) WC nincs bekötve		
Gáz szolgáltatás	nincs kiépítve			
Extra felszereltség:	nincs			
Műszaki állapot:	felújítandó			
Esztétikai állapot:	felújítandó			



4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Budapest VIII. kerülete Budapest egyik pesti oldalán 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, "Losonci negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, a Fűvészkert utcában fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a Baross utca - Szigony utca - Tömő utca - Fűvészkert, vagy Üllői út - Tömő utca - Fűvészkert utca útvonalon, melyek mindegyike megfelelő minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkeznek. A Fűvészkert utca alacsony forgalmú, aszfaltozott, járdázott mellékút. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járat, villamossal és az M3 jelzésű metróval. A megálló az ingatlantól 600-1000 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthető.

A területen részben zártkörű, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes társas lakóházak, részben telepszerű elhelyezésű panel épületek találhatók. Az épületek építési kora az 1800-as évek végétől az 1900-as évek második feléig terjed. A zöld terület aránya is változó, 15-30% közötti. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága kiváló, az alapellátást biztosító szolgáltatások az ingatlantól 1000 méteren belül elérhetők. A területen a parkolás megengedett, fizető parkolási övezet.

4.2.2. A telek ingatlan rövid leírása:

A telek összközműves, K-i utcafronti tájolású, sík felszínű, szabályos téglalap alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Fűvészkert utca felől kialakított.

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

4.2.3. Az épület és a műhely általános leírása:

Az értékelt ingatlant befogadó épület 1898-ban épült, hagyományos téglalap építési technológiával, magas tetős cserép fedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett, az utcai oldalon elkoszolódott, nagyobb felületeken hiányos. Az épület pincszint, földszint és 3 emelet szintbeli kialakítású, klasszikus belvárosi bérház jellegű, belső udvaros, függőfolyosós, többlakásos lakóépület. Az épület állaga megfelelő, esztétikai felújítást igényel.

Az értékelt ingatlan a társasházi alapító okiratában 2. számmal jelölt, az alaprajzon a 2. jelű, pincszint 2. számú, "műhely" megnevezésű. Utcai bejárattal rendelkezik, mely a Fűvészkert utca felől nyílik. Az ingatlan a helyszíni szemlekor hasznosítás alatt nem állt, utolsó hasznosítási formája nem ismert.

Az utcaszintről 9 lépcsőfok vezet az értékelt ingatlanba, a bejárati ajtó fém szerkezetű, kétszárnyas. A helyiség megközelíthető a Társasház osztatlan tulajdonában álló pincerész felől is, így önálló hasznosítás esetén erről az oldalról szükséges lezárni.

Az ingatlan két helyiségből áll, az alaprajzon "műhely" megnevezéssel. A helyiségekben fűtésre és meleg víz vételre alkalmas készülék nincs, önálló mérőórákkal nem rendelkezik. A hátsó műhely részből leválasztásra került egy vizes blokk, mely könnyűszerkezetes elemekkel tagolt. Itt korábban feltehetőleg villanybojler biztosította a meleg víz ellátást, melyet azonban leszereltek.

A műhely az utcai oldalon összesen 2 db. kisebb bevilágító ablakkal rendelkezik, melyeket bedeszkázták.

Jövőbeni hasznosításának legoptimálisabb formája raktár, vagy műhelyként érhető el, hasznosítása esetén önálló mérőórák beszerelése, valamint a helyiségek felújítása, korszerűsítése szükséges lesz.

8
72

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
pinceszint 2.					
műhely 1	hajópadió	festett	47,61	100%	47,61
műhely 2.	simított beton, a vizes blokkban kőburkolat	festett, a vizes blokkban részlegesen 200 cm. magasságig csempézett	25,95	100%	25,95
Összesen:			73,56		73,56

Alapterületek összesen:		73,56		73,56
--------------------------------	--	--------------	--	--------------

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	74,0
--	-------------

Megjegyzés:

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

78

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
- költségalapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
- hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok 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
- értékmódosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kinálási adatainak felhasználásával határoztuk meg.

79

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.

80

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

- 1 a telekérték meghatározása
- 2 a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- 3 avulások számítása
- 4 a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

Ilyen eset lehet:

- ha az ingatlan néhány éven belül készült és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták
- az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás
- funkcionális avulás
- környezeti (piaci) avulás

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év

- A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest 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 beruházzással 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 költségápon számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

- A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségálapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.
- Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.
- Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.
- A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.
- Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

82

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:	1083 BUDAPEST, Fűvészkert utca 6 pincszint	VIII., Orczy út	VIII., Vay Ádám utca	VIII., Teleki László tér	VIII., Homok utca
az ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár	raktár
ingatlan korr. területe (m ²)	74	66	80	380	71
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		9 900 000	15 790 000	39 900 000	7 750 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021. jan..	2021. jan..	2021. jan..	2021. jan..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		150 000	197 375	105 000	109 155
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		135 000	177 638	94 500	98 239

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Utcai bejáratos, egy légterű, felújítandó állapotú pince helyiség, víz, villany közművel.
Ingatlan 2.	Félszuterén és szuterén jellegű, utcai bejáratos, víz, villany közművekkel rendelkező, felújítandó állapotú üzlethelyiség, vagy raktár.
Ingatlan 3.	Víz, villany közművekkel rendelkező, raktár, vagy műhely célra hasznosítható alagsori helyiség.
Ingatlan 4.	Felújítandó épület alagsorában, utcai bejáratokkal rendelkező, boltíves pince, bevilágító ablakokkal.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

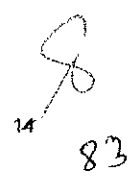
Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
építészeti szempontok	alapterület	-3%	-15%	25%	0%
műszaki szempontok	épület állapota	-3%	-3%	0%	0%
műszaki szempontok	közművek	0%	0%	0%	5%
műszaki szempontok	műszaki állapot	0%	0%	0%	5%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	-5%	5%	5%
Összes korrekció:		-6%	-23%	30%	15%
Korrigált fajlagos alapár:		126 900	136 781	122 850	112 975
Átlagár kerekítve:		124 877			
Ingatlan számított értéke:		9 240 865 Ft			

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

9 240 000 Ft

azaz Kilencmillió-kettőszáznegyvenezer- Ft .



Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1083 BUDAPEST, Fűvészkert utca 6. pincszint	VIII., Dobozi utca	VIII., Bacsó Béla utca	VIII., Népszínház utca
hasznosítható terület (m ²)	74	94	65	85
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		220 000	100 000	70 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2021. jan..	2021. jan..	2021. jan..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 340	1 538	824
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 223	1 462	782

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, utcai bejáratos, jó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	Földszinti, udvari bejáratos, közepes állapotú raktár.
Ingatlan 3.	Utkai bejáratos szuterén helyiség a Teleki tér szomszédságában. Az ingatlan felújítandó, víz, villany van. Raktározásra jelenlegi állapotában is alkalmas.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	5%	-5%	3%
alagsor	-20%	-20%	0%
elhelyezkedés	0%	-10%	20%
utcai bejárat	0%	20%	0%
eltérő műszaki állapot	-20%	0%	15%
Összes korrekció:	-35%	-15%	38%
Korrigált fajlagos alapár:	1 445	1 242	1 080
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó)	1 256		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	74	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	1 256	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		892 065 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	26 762 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	26 762 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	26 762 Ft
Költségek összesen:		80 286 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		811 779 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,5%	
Tőkésített érték:		10 823 725 Ft
A kiadáshoz szükséges ráfordítás (Ft/m ²)	45 000	-3 330 000 Ft
Korrigált nettó tőkésített érték:		7 493 725 Ft
Korrigált bruttó tőkésített érték:		9 517 031 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

9 520 000 Ft

azaz Kilencmillió-ötszázhuszezer- Ft .

Megjegyzés:

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

Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1083 BUDAPEST, Fűvészkert utca 6. pincszint	VIII., Dobozi utca	VIII., Karácsony Sándor utca	VIII., Orczynegyed	VIII., Orczynegyed
telek területe (m ²)	643	2 276	752	922	1 400
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		455 200 000	215 460 000	280 000 000	480 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021.01	2021.01	2021.01	2021.01
fajlagos alapár (Ft/m ²)		200 000	286 516	303 688	342 857
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		180 000	257 864	273 319	308 571

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

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

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
Környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	-5%	-10%	-10%
Telekadottságok:	telek területe	15%	0%	0%	10%
Használati szempontok:	besorolás	15%	5%	0%	0%
Jogi szempontok:	engedély	0%	0%	0%	-10%
Összes korrekció:		30%	0%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:		234 000	257 864	245 987	277 714
Átlagár kerekítve:		253 891			
Telek számított értéke:		163 252 175 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		31,06			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		7 885 080 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értéke kerekítve:		7 890 000 Ft			

86

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE**6.1. Módszerek indoklása**

Megbízó tájékoztatása szerint az értékelést az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához kívánja használni. Ennek megfelelően a szakértői feladat az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása, mely érték meghatározására a piaci adatokon alapuló összehasonlító elemzéses módszert fő módszerként, a hozam alapú módszert ellenőrző módszerként alkalmaztam.

A költség alapú módszer a vagyontárgy újraelőállítási költségéből indul ki, albetétes ingatlanok esetében elvégzése nehézkes, nem ad megfelelő megközelítést az ingatlan piaci-forgalmi értékére vonatkozóan, ezért ezt a módszert nem alkalmaztam.

Az ingatlan piaci forgalmi értékét legjobban az összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározás fejezi ki. A hozam alapon számított érték mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A piaci érték is tartalmazza a befektetők megtérülési elvárását is.

Tekintve, hogy a két módszer által kapott érték csekély 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	9 240 000 Ft	50%	4 620 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	9 520 000 Ft	50%	4 760 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				9 380 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

9 380 000 Ft

azaz Kilencmillió-háromszáznolcvanezer- 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: 9 380 000 Ft

Korrekció mértéke (levonás): 35%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 6 100 000 Ft

azaz Hatmillió-egyszázezer- Ft .

87

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A HESZTIA 2000 Bt. 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 bejegyzetteken 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.: [REDACTED] an.: [REDACTED]), az OKJ 53-341-01(ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert vagyok, jó referenciákkal rendelkezem.

Budapest, 2021. január 11.

LEVELEKI TÜNDE
 Leveleki Tünde
 ingatlanvagyon-értékelő
 06183/2010

4.10.2021

88

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/498206/2020

2020.12.03

UDAPEST VIII.KER.

elterület 36113/0/A/2 helyrajzi szám

1080 BUDAPEST VIII.KER. Fűvészkeret utca 6. pincszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

műhely	74	0 0	480/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 200119/1/2000/00.08.08			törzsi határozat: 84924/1/2001/01.03.13	
műhely	74	0 0	483/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 84924/1/2001/01.03.13				

bejegyző határozat: 200119/1/2000/00.08.08
Társasház

II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 200119/1/2000/00.08.08
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993./12.06./
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

1886/2001
2001 MARC 21

Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat

20010320
El. 20010331
Vgy

Társasháztulajdont alapító okirat módosítása

Budapest VIII. ker., Fűvészkert u. 6.

(Hrsz.: 36113)

2001.

Budapest VIII. kerület

Vgy

1. oldal

91

**Budapest VIII. ker., Fűvészkert u. 6. sz. ingatlan társasháztulajdont
alapító okirat módosítása**

A Budapest VIII. ker., 36113 hrsz. alatt szereplő, természetben a Budapest, VIII. ker., Fűvészkert u. 6. szám alatti ingatlan tulajdonosa: a Bp. Főváros Józsefvárosi Önkormányzat nevében eljáró Józsefvárosi Vagyongazdálkodó KFT. (1084 Budapest Őr u. 8. sz.) képviseletében a Faludy VIII. Tanácsadó és Vagyongazdálkodó KFT. (székhely: 1053 Budapest, Ferencziek tere 7-8., telephely: 1082 Budapest Kisfaludy u. 18.) a társasháztulajdont alapító okiratot módosítja.

A módosítás okai:

- Felmérési hiba miatt az alaprajzok módosítása után az alapító okiratban szükséges a 28, 29, 38, 39-es albetétek alapterületének és ezzel együtt az összes albetét tulajdoni hányadának kiigazítása.

Ezeknek megfelelően az alapító okirat az alábbiak szerint módosul.

Közös tulajdonú ingatlanrészek:**1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:**

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

- I. Telek: 643 m²
- II. Alapok és felmenő teherhordó falak, lakás elválasztó és határoló falak, pillérek, kémények, telekhatároló kerítések.
- III. Közbenso és zárófödémek, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók, függőfolyosók szerkezete) az épületek szigetelése, lépcsők szerkezetei burkolattal együtt, a födémeknél és lépcsőknél a külön tulajdoni illetőségek burkolatai nélkül.
- IV. Tetőszerkezet tetőhéjalással.
- V. Tetőn kívüli kémények, szellőzők, légudvarok-falai, kéményszerkezetek.
- VI. Lakatos- és asztalos-szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.
- VII. Épületbádógos-szerkezetek (kéményszerkezetek, falszerkezetek, parkányok, esővíz elvezető csatornák, falfedések).
- VIII. Külső lábazat, homlokzatburkolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai, berendezési tárgyai.
- IX. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek vízmérőórájáig a közös helyiségek víz ágazatvezetékei és berendezési tárgyai.

- X. Csatornabekötés csatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös helyiségek csatorna ágazatvezetékei és berendezési tárgyai.
- XI. Elektromosbekötés, elektromos fővezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei és berendezési tárgyai.
- XII. Az épület valamennyi, fentiekben meg nem jelölt berendezései és felszerelési tárgyai, beleértve a közös részekben és közös helyiségekben található nyílászáró szerkezetek (ajtók, ablakok, záruk, vasalatok, stb.).

pince	XIII	pincelépcső	2,86 m ²
	XIV	Tároló	5,92 m ²
	XV	Tároló	5,36 m ²
	XVI	közlekedő	9,58 m ²
	XVII	tároló	79,83 m ²
	XVIII	tároló	14,94 m ²
	XIX	tároló	6,84 m ²
	XX	tároló	7,01 m ²
	XXI	tároló	7,01 m ²
	XXII	közlekedő	7,31 m ²
	XXIII	tároló	14,13 m ²
	XXIV	tároló	72,85 m ²
földszint	XXV	kapualj	17,78 m ²
	XXVI	udvar	98,93 m ²
	XXVII	légudvar	11,45 m ²
	XXVIII	légudvar	10,47 m ²
	XXIX	légudvar	1,59 m ²
	XXX	légudvar	2,96 m ²
	XXXI	közös WC	9,47 m ²
	XXXII	lépcsőház	15,95 m ²
	XXXIII	lépcsőház	15,95 m ²
	XXXIV	légudvar	0,73 m ²
I. emelet	XXXV	közös WC	8,12 m ²
	XXXVI	légudvar	0,84 m ²
	XXXVII	függőfolyosó	41,39 m ²
	XXXVIII	lépcsőház	15,95 m ²
II. emelet	XXXIX	közös WC	8,40 m ²
	XL	függőfolyosó	41,39 m ²
	XLI	lépcsőház	15,95 m ²
III. emelet	XLII	közös WC	8,40 m ²
	XLIII	függőfolyosó	41,39 m ²
	XLIV	padláslépcső	3,92 m ²
tetőtér	XLV	padlás	485,92 m ²
	XLVI	Légudvar	0,68 m ²

A társasházhoz összesen 39 db. külön tulajdonú ingatlan tartozik.

A közös tulajdon továbbra is 10000/10000, azaz tízezer/tízezer hányadból áll.

Külön tulajdonú ingatlanok:

1. A tervrajzon 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36113/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Fűvészkert utca 6. pincei, 60 m² alapterületű nem lakás célú helyiség tulajdoni hányada 394/10000 hányadról 396/10000 hányadra módosul.
2. A tervrajzon 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36113/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Fűvészkert utca 6. pincei, 74 m² alapterületű nem lakás célú helyiség tulajdoni hányada 480/10000 hányadról 483/10000 hányadra módosul.
3. A tervrajzon 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36113/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Fűvészkert utca 6. földszint 2. sz. alatti 1+1/2 szobás, 62 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel tulajdoni hányada 408/10000 hányadról 410/10000 hányadra módosul.
4. A tervrajzon 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36113/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Fűvészkert utca 6. földszint 3. sz. alatti 2 szobás, 41 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel tulajdoni hányada 166/10000 hányadról 269/10000 hányadra módosul.
5. A tervrajzon 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36113/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Fűvészkert utca 6. földszint 4. sz. alatti 1 szobás, 24 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel tulajdoni hányada 256/10000 hányadról 156/10000 hányadra módosul.
6. A tervrajzon 6. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36113/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Fűvészkert utca 6. földszint 5. sz. alatti, 26 m² alapterületű nem lakás célú helyiség a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel tulajdoni hányada 173/10000 hányadról 174/10000 hányadra módosul.
7. A tervrajzon 7. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36113/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Fűvészkert utca 6. földszint 1. sz. alatti 1 szobás, 27 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel tulajdoni hányada 174/10000 hányadról 175/10000 hányadra módosul.
8. A tervrajzon 8. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36113/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Fűvészkert utca 6. földszint 6. sz. alatti 1 szobás, 28 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel tulajdoni hányada 181/10000 hányadról 182/10000 hányadra módosul.
9. A tervrajzon 9. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36113/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Fűvészkert utca 6. földszint 7. sz. alatti 1+1/2 szobás, 36 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel tulajdoni hányada 234/10000 hányadról 236/10000 hányadra módosul.
10. A tervrajzon 10. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36113/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Fűvészkert utca 6. földszint 8. sz. alatti 2+1/2 szobás, 83 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel tulajdoni hányada 538/10000 hányadról 541/10000 hányadra módosul.
11. A tervrajzon 11. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36113/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Fűvészkert utca 6. I. emelet 9. sz. alatti 1+1/2 szobás, 61 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel tulajdoni hányada 396/10000 hányadról 398/10000 hányadra módosul.

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

- (1) Az L1-VIII jelű építési övezetek területén
- Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivételével – elérheti a 100%-ot.
 - A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetén kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
 - 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.
 - 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.
 - ¹⁰⁰ Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
 - 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	legkisebb	legnagyobb
		terület	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 Módosított: 11. 2012. (III.31.) önk. rendelet 10. §. hatályos: 2012. é. május 3-tól

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

¹⁰¹ Módosított: 11. 2011. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (1) bekezdése, hatályos: 2011. december 5-től.

¹⁰² Módosított: 11. 2011. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (2) bekezdése, hatályos: 2011. december 5-től.

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

95

FOTÓMELLÉKLET:

1081 Budapest, Fűvészkert utca 6. pinceszint

ingatlanerteke.hu

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép – utcai homlokzat



02. bejárat a műhelybe



03. lejárát a műhelybe



04. műhely 1.



05. műhely 1.



06. műhely 2.

21
96

FOTÓMELLÉKLET:	ingatlanerteke.hu
1081 Budapest, Fűvészkert utca 6. pincszint	tunde.jeveleki@ingatlanerteke.hu



07. mosdó



08. öltöző



09. WC



10. műhely 1 - 2.



11. műhely 1.



12. műhely 2.

Földrajzi térkép:

1081 Budapest, Fűvészkert utca 6. pincszint



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



9 28 98

R

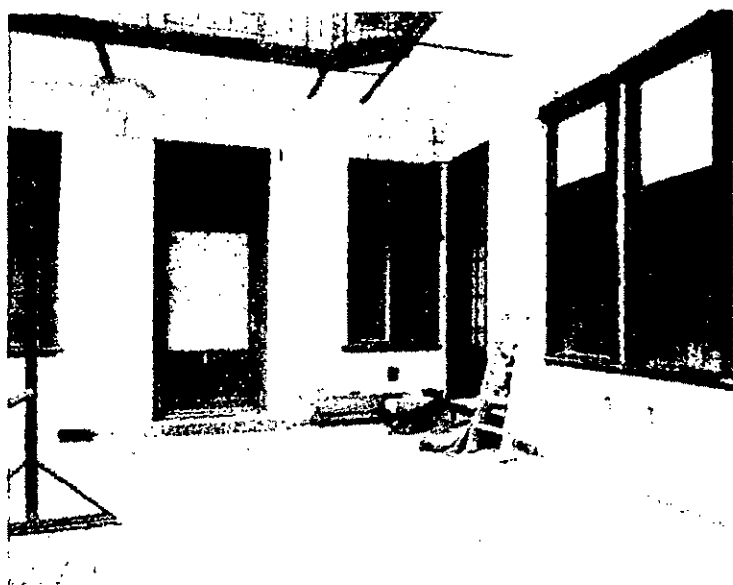


Ingatlanértékelő Kft.

HESZTIA 2000 Bt.
H-1063 Budapest,
Szinyei Merse utca 10.
Cégjegyzékszám: 01-06-772360
Adószám: 22244837-1-42

Iroda:
1089 BUDAPEST,
Reguly Antal utca 20. földszint 2.

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKEKELÉS



1086 BUDAPEST, Szeszgyár utca 2/B. fszt. 6.

szám alatti lakásról.

Hrsz.: 35924/0/A/6



Készítette:
LEVELEKI TÜNDE
Ingatlanvagyon-értékelő
Engedély száma: 06183/2010
Tel.: [REDACTED]
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2021. január 6.

99

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	
Műszaki leírás	x	
társasházi alapító okirat (kivonat)	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Övezeti besorolás	x	
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

50²

100

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Megbízó címe	: Vagyongazdálkodási igazgatóság
	: 1084 Budapest, Őr utca 8.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: 1086 BUDAPEST
Utca, házszám	: Szeszgyár utca 2/B. fszt. 6.
Hrsz.	: 35924/0/A/6
	Alaprajzon a földszint 6. számú. lakás, 6. jelű
	Társasházi alapító okiratban 6. sorszámu
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: lakás
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2020. december 17.
Értékelés fordulónapja:	: 2020. december 17.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2021. június 15.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	: 13 010 000 Ft
	azaz Tizenhárommillió-tízezer- Ft .

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	: 394 200 Ft
	azaz Háromszázkilencvennégyezer-kettőszáz Ft .

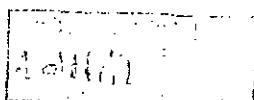
Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	: 5 320 000 Ft
	azaz Ötmillió-háromszázhuszezer- Ft .

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 60%-a)	: 7 810 000 Ft
	azaz Hétmillió-nyolcszáztfézer- Ft .

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021 JAN 19.



Készítette:



Leveleki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

Tel.: [REDACTED]

Budapest, 2021. január 6.

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Lakás területe (tulajdoni lap szerint)	: 33 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 981 m ²
Lakás redukált hasznos alapterülete	: 33 m ²
Védettség	: nincs
Közművesítettség	: víz, villany, gáz, csatorna
Övezeti besorolás	: L1-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóövezet
Lakószobák száma	: 1 egész szoba
Eszmei hányad	: 169/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 16,58 m ²
Belső műszaki állapot	: felújítandó



1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási Igazgatóság

A Megbízó megbízta a HESZTIA 2000 Bt. képviselőjében Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt az alábbi ingatlan értékelésével:

1086 BUDAPEST, Szeszgyár utca 2/B. fszt. 6.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, Megrendelő tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők: Megbízó képviselőjében: Dóka László és Merena Attila
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, Szeszgyár utca 2/B. fszt. 6.
Ingatlan címe (természetbeni):	1086 BUDAPEST, Szeszgyár utca 2/B. fszt. 6.
Helyrajzi száma:	35924/0/A/6
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	lakás
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	33 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:	alacsony
Infrastruktúra:	jó
Parkolási övezet:	fizető

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	L1-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóövezet
Beépíthetőség:	terepszint alatt 85%, terepszint felett 65%
Beépítési mód:	zárt sorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	15 %
Szintterületi mutató:	4 m ² /m ²
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap alakú
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	Ny-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Növényzet:	nincs
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, függőfolyosós, többlakásos lakóépület
Az értékelte lakást befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 3 emelet beépítetlen padlástér
Alapozás:	tégla sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglafalmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás közbenső födém és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Lift:	nincs
Épület fizikai állapota:	közepes
Egyéb:	-

6

104

Lakás adatai:

Fekvés (lakószobák):	csendes	belső udvarra néző ablakok	és világító udvarra
Tájolás (lakószobák):	Ny-i		
Benapozottság:	gyenge		
Komfort fokozat:	komfort nélküli	(a fűtés és melegvíz helyreállítását követően komfortos)	
Bruttó hasznos területe:	33 m ²		
Nettó lakóterülete:	33 m ²		
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	3,45 méter	
Alaprajzi elrendezés:	korszerűtlen		
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	(cserépkályha leszerelve)	
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs		
Használati meleg víz:	nincs kiépítve	(villanybojler leszerelve)	
Hűtés:	nincs	klíma	
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fa tokozatú	ablak(ok)
	Geréb tokos ablakok, fa szerkezetű, rossz állapotú bejárati ajtó		
Beltéri ajtók:	fa kivitel		
Belső terek felületképzése:	falfesték		
Belső terek burkolata:	parketta		
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték		
Vizes helyiségek burkolata:	linóleum		
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van	gáz: van
Felújítás (év, jelleg):	-		
Tároló:	nincs		
Garázs / parkoló:	nincs		
Extra felszereltség:	-		
Egyéb:	erősen vizesedik az aljzat felől, konyha nincs kialakítva		
Műszaki állapot:	felújítandó		
Esztétikai állapot:	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 Szeszgyár utcában fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető az Orczy ú - Visi Imre utca - Szeszgyár utca útvonalon. Az utcák megfelelő minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkeznek. A Szeszgyár utca alacsony forgalmú, egyirányú mellékút Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járáttal, villamossal és trolibuszsal. A megálló az ingatlantól 30-300 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthető.

A terület jellemzően zártos, előkert nélküli elhelyezéssel, többemeletes társas lakóházakkal beépített, az épületek földszintjének egy részén, utcai bejáratos üzlethelyiségek kerültek kialakításra. Az épületek építési kora többségében az 1900-as évek első felére tehető, de az értékelt ingatlan közvetlen szomszédságában, az Orczy út-Baross utca találkozásánál található lakó együttes építési kora az 1990-es évek végére, vagy a 2000-es évek elejére tehető. A zöld terület aránya a beépített területeken kevesebb, mint 15%. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága kiváló, 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, Ny-i utcafronti tájolású, szabályos téglalap alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Szeszgyár utca felől kialakított. Felszíne sík.

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

4.2.3. Az épület és a lakás általános leírása:

Az értékelt ingatlant befogadó épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglalap építési technológiával, magas tetős cserép fedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett, az utcai homlokzat az első emelettől dísztéglával burkolt, az ablakok körül stukkós díszítő elemekkel rendelkezik. Az épület pincészet, földszint és 3 emelet szintbeli kialakítású, lift nélküli, függőfolyosós kialakítású, többlakásos lakóépület. Az épület állaga kielégítő, a födémek megfelelő állapotúak, de az utcai homlokzat elkoszolódott, a stukkós díszítések részben letöredeztek. A belső homlokzatot és a függőfolyosókat a közelmúltban felújították, de a lépcsőházi részen aljzat felőli vizesedés okán a vakolat nagyobb felületen lepergett. A tető héjalása szintén a közelmúltban került cserére, vagy felújításra.

Az értékelt lakás a társasházi alapító okiratában 6. számmal jelölt, az alaprajzon a 6. jelű, földszint 6. számú, mely az épület földszintjén található. Bejárata az udvarról nyílik.

A lakás komfort nélküli, fűtésére feltehetőleg cserépkályha szolgált, ám azt lebontották. A használati meleg vizet villanybojler biztosította, a készüléket leszerelték. A lakás a fűtés és a meleg víz helyreállítását követően komfortos lesz.

A lakás alaprajzi elrendezése korszerűtlen, a kis alapterületű fürdő-WC helyiség a konyha hátsó részéből került leválasztásra. A konyhában nincsenek a lakás tartozékát képező felszerelések, úgy mint tűzhely, mosogató és konyhabútor, a felszerelését eltávolították.

A lakószoba egyik ablaka az épület belső udvarára néz Ny-i tájolással, míg a másik ablak a szomszédos telek támfalára, melynek az ablaktól mért távolsága cca. 2 méter. A támfal magassága nagyjából megegyezik a lakás belmagasságával, így ebből az irányból is kap a lakás természetes fényt, valamint az ablakból rálátni a szomszédos épületre is. Az ablakok Geréb tokos, hagyományos üvegezések, redőny nincs. A bejárati ajtó fa szerkezetű, üvegezett, rossz állapotú.

A lakás belmagassága az átlagosnál magasabb, 3,5 m.

Az aljzatburkolat a lakószobában rossz állapotú, felvizesedett parketta, a konyha és a fürdőszoba helyiségben linóleum burkolat található.

A lakás víz, villany és gáz önálló mérőórákkal rendelkezik.

Mindent egybevéve a lakás műszaki és esztétikai szempontból egyaránt felújításra szorul, újrahazsnosítása esetén korszerűsítése elkerülhetetlen.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
földszint 6. lakás					
konyha	linóleum	falfesték, mosogató-nál néhány sor csempe	8,03	100%	8,03
fürdő	linóleum	falfesték, 200 cm-es magasságig csempézve	2,40	100%	2,40
szoba	parketta	falfesték	22,47	100%	22,47
Összesen:			32,90		32,90
Alapterületek összesen:			32,90		32,90

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m ²]:	33,0
---	------

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
- költségalapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
- hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok 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
- értékmódosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

10
108

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 előíránypozni, 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 díjakkal magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

- 1 a telekérték meghatározása
- 2 a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- 3 avulások számítása
- 4 a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előíranyozni, 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

112

110

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 költségápolon számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

- A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségápolú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.

- Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

- Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

- A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

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

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, Szeszgyár utca 2/B. fszt. 6.	VIII., Orczy út	VIII., Szeszgyár utca	VIII., Diószegi Sámuel utca	VIII., Kálvária utca
az ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
ingatlan korr. területe (m ²)	33	37	59	26	28
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		19 990 000	26 500 000	13 900 000	16 200 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2020. dec..	2020. dec..	2020. dec..	2020. dec..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		540 270	449 153	534 615	578 571
kínálati / eltelit idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		486 243	404 237	481 154	520 714

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Függőfolyosós társasház földszintjén, udvarra néző, 2 szobás, cirkófűtéses, közepes állapotú polgári lakás.
Ingatlan 2.	Lift nélküli épület 1. emeletén, utcára néző, Ny-i tájolású, cserépkályhás fűtésű, 2 szobás, közepes állapotú polgári lakás, 1 nm-es erkéllyel.
Ingatlan 3.	3 emeletes, függőfolyosós társasház földszintjén, udvarra néző, gázkonvektoros fűtésű, 1 szobás, felújítandó állapotú lakás.
Ingatlan 4.	3 emeletes, lift nélküli társasház 2. emeletén, 1 szobás, udvarra néző, gázkonvektoros fűtésű, közepes állapotú lakás.
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				
építészeti szempontok	alapterület	3%	25%	-7%	-3%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-20%	-15%	-7%	-15%
használati szempontok	emelet	0%	-5%	0%	-5%
műszaki szempontok	elhelyezkedés	3%	0%	0%	0%
műszaki szempontok	fűtés	-5%	-3%	-3%	-3%
használati szempontok	benapozottság	0%	-5%	0%	-3%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	0%	3%	3%
használati szempontok	erkély	0%	-2%	0%	0%
Összes korrekció:		-19%	-5%	-14%	-26%
Korrigált fajlagos alapár:		393 857	384 025	413 792	385 329
Átlagár kerekítve:		394 251			
Ingatlan számított értéke:		13 010 277 Ft			

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

13 010 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-tízezer- Ft .

14

112

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, Szeszgyár utca 2/B. fszt. 6.	VIII., Baross utca (Orczynegyed)	VIII., Baross utca	VIII., Diószegi Sámuel utca	VIII., Kőrös utca
hasznosítható terület (m ²)	33	52	32	37	28
kínálat K / tényl. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		125 000	80 000	90 000	85 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2020. dec..	2020. dec..	2020. dec..	2020. dec..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 404	2 500	2 432	3 036
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 284	2 375	2 311	2 884

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	2000-es évek elején épült liftes épület 5. emeletén, 2 szobás, jó állapotú, házközponti fűtéses, nyugati tájolású lakás.
Ingatlan 2.	4 emeletes, lift nélküli társasház 2. emeletén, gázkonvektoros fűtésű, jó állapotú lakás.
Ingatlan 3.	4 emeletes, lift nélküli társasház 1. emeletén, gázkonvektoros fűtésű, galériázott, jó állapotú lakás.
Ingatlan 4.	2 emeletes, lift nélküli társasház 1. emeletén, gázkonvektoros fűtésű, jó állapotú lakás.
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	20%	0%	3%	-3%
építési idő	-10%	0%	0%	0%
emelet	-10%	-10%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot	-5%	0%	-5%	-5%
Összes korrekció:	-5%	-10%	-7%	-13%
Korrigált fajlagos alapár:	2 169	2 138	2 149	2 509
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	2 241			

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	33	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	2 241	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		754 408 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	22 632 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	22 632 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	22 632 Ft
Költségek összesen:		67 897 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		686 512 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		13 730 232 Ft
A kiadáshoz szükséges ráfordítás (Ft/m ²)	95 000	-3 135 000 Ft
Korrigált tőkésített érték:		10 595 232 Ft

Az ingatlan hozamszámításán alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

10 600 000 Ft

azaz Tízmillió-hatszáz-ezer- Ft .

Megjegyzés:

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

16
114

Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1086 BUDAPEST, Szeszgyár utca 2/B. fszt. 6.	VIII., Magdolna utca	VIII., Szigetvári utca	VIII., Szeszgyár utca	VIII., Orczynegyed
telek területe (m ²)	981	1 115	500	1 407	1 400
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		420 000 000	184 000 000	530 000 000	480 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2020.12	2020.12	2020.12	2020.12
fajlagos alapár (Ft/m ²)		376 682	368 000	376 688	342 857
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		339 013	331 200	339 019	308 571

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	LI VIII-2 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 75%, összközműves saroktelek.
Ingatlan 2.	LI VIII-2 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 60%, összközműves telek.
Ingatlan 3.	Építési övezet: LI-VIII-1. Beépíthetőség 65 % Szintterületi mutató: 4 Összközműves építési telek, jogerős építési engedéllyel.
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				
Telekadottságok:	közművek	0%	0%	0%	0%
Környezeti szempontok	elhelyezkedés	5%	5%	0%	0%
Telekadottságok:	telek területe	0%	-10%	10%	10%
Használati szempontok:	besorolás	-10%	0%	0%	0%
Jogi szempontok:	engedély	0%	0%	-10%	-10%
Összes korrekció:		-5%	-5%	0%	0%
Korrigált fajlagos alapár:		322 063	314 640	339 019	308 571
Átlagár kerekítve:		321 073			
Telek számított értéke:		314 972 956 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		16,58			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		5 323 043 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értéke kerekítve:		5 320 000 Ft			

415

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 újjáértékelési költségéből indul ki, albetétes ingatlanok esetében elvégzése nehézkes, nem ad megfelelő megközelítést az ingatlan piaci-forgalmi értékére vonatkozóan, ezért ezt a módszert nem alkalmaztam.

Az ingatlan piaci forgalmi értékét legjobban az összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározás fejezi ki. A hozam alapon számított érték mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A piaci érték már tartalmazza a befektetők megtérülési elvárását is, ezért a piaci összehasonlító módszert 100 %-ban, a hozam alapú módszert 0 %-ban súlyozva vettük figyelembe.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	13 010 000 Ft	100%	13 010 000 Ft
Ingatlan értéke költség alapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozam alapú módszerrel:	ellenőrző módszer	10 595 232 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				13 010 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

13 010 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-tízezer - 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 60%-ában határozzuk meg.

Az ingatlan likvid értéke:

Az ingatlan egyeztetett értéke: 13 010 000 Ft

Korrekció mértéke (levonás): 40%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve):

7 810 000 Ft

azaz Hétmillió-nyolcszáztízezer - Ft .

116

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A HESZTIA 2000 Bt. 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, bejegyzetteken 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 értébecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.**

Alulírott LEVELEKI TÜNDE (szül.: [REDACTED] an.: [REDACTED], 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. január 6.



Leveleki Tünde

Ingatlanvagyon-értékelő

06183/2010

117

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/495733/2020

2020.12.02

UDAPEST VIII.KER.

terület 35924/0/A/6 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII.KER. Szentgyár utca 2/B. földszint. ajtó:6. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

öröklakás	33	1 0	169/10000	önkormányzati
-----------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 249760/1/2003/03.07.28

bejegyző határozat: 249760/1/2003/03.07.28

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 249760/1/2003/03.07.28

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246817/1993./12.06./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

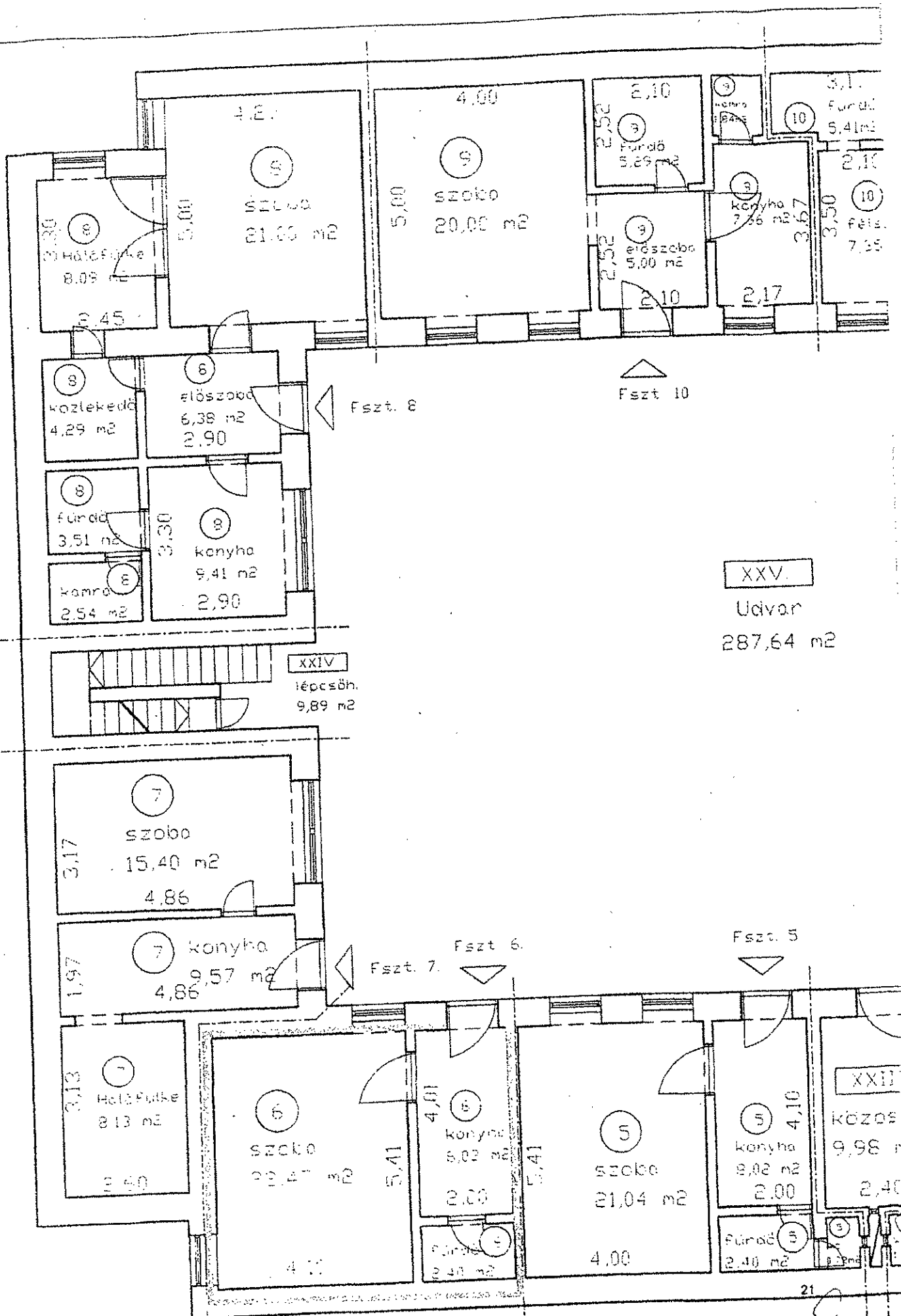
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

törzsszám: 10826567

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE



Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest VIII. ker., Szeszgyár utca 2/b.

(Hrsz.: 35924)

2003.

Budapest VIII. kerület

Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, VIII. ker. Szeszgyár utca 2/b.****I. Általános rendelkezések**

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. (1084 Budapest, Őr u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest, VIII. ker., 35924 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Szeszgyár utca 2/b. szám alatti, a helyi önkormányzat tulajdonát képező házingatlant – az 1993. évi LXXVIII. sz. lt. ill. az azt módosító 1994. évi XVII. sz. lt. és a 29/2000 (VII. 14.) önkormányzati rendelet alapján – a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház neve:**Budapest VIII. kerület, Szeszgyár utca 2/b. Társasház.****II. A közös és külön tulajdon**

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

I. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:
a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

I. telek: 981 m²

Pince:

II.	lépcsőház:	7,38 m ²
III.	Tároló:	27,27 m ²
IV.	Tároló:	113,01 m ²
V.	Tároló:	8,58 m ²
VI.	Tároló:	5,90 m ²
VII.	Tároló:	16,60 m ²
VIII.	Tároló:	10,82 m ²
IX.	Tároló:	16,02 m ²
X.	Tároló:	12,19 m ²

XI.	Tároló:	24,43 m ²
XII.	Tároló:	14,72 m ²
XIII.	Tároló:	26,52 m ²
XIV.	Tároló:	52,63 m ²
XV.	Tároló:	59,85 m ²
XVI.	Tároló:	27,70 m ²
XVII.	Tároló:	89,33 m ²
XVIII.	Tároló:	28,79 m ²
XIX.	Tároló:	14,10 m ²

Földszint:

XX.	kapualj:	12,40 m ²
XXI.	lépcsőház:	22,32 m ²
XXII.	légakna:	1,10 m ²
XXIII.	közös wc:	9,98 m ²
XXIV.	lépcsőház:	9,89 m ²
XXV.	udvar:	287,64 m ²

I. emelet:

XXVI.	lépcsőház:	22,32 m ²
XXVII.	közös wc:	9,98 m ²
XXVIII.	függőfolyosó:	103,34 m ²
XXIX.	lépcsőház:	9,89 m ²
XXX.	közös wc:	9,98 m ²
XXXI.	légakna:	0,95 m ²

II. emelet:

XXXII.	lépcsőház:	22,32 m ²
XXXIII.	közös wc:	9,98 m ²
XXXIV.	függőfolyosó:	103,34 m ²
XXXV.	lépcsőház:	9,89 m ²
XXXVI.	közös wc:	9,98 m ²

III. emelet:

XXXVII.	lépcsőház:	22,32 m ²
XXXVIII.	közös wc:	9,98 m ²
XXXIX.	függőfolyosó:	103,34 m ²
XL.	lépcsőház:	9,89 m ²
XLI.	közös wc:	9,98 m ²

Tetőtér:

XLII.	padlástér:	609,20 m ²
-------	------------	-----------------------

- XLIII. Az épület alapozása, felmenő falszerkezete, pillérek és kéménypillérek.
- XLIV. Födémszerkezetek, áthidalások és kiváltások, függőfolyosók szerkezete, lépcsőszerkezetek.
- XLV. Az épület fedélszerkezete tetőhéjalással és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel.
- XLVI. Homlokzatok lábazatképzéssel és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel.
- XLVII. Homlokzati nyílászáró szerkezetek, épületasztalos, épületlakatos és épületbádogos szerkezetek.
- XLVIII. Közös helyiségek nyílászáró szerkezetei, fal- és padlóburkolatai.
- XLIX. Előlépcsők, járdák.
- L. Vízvezeték-hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékéi, felszerelési tárgyai és szerelvényei.
- LI. Szennyvíz-vezeték hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékéi.
- LII. Elektromos hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő óráiig, a közös használatú helyiségek elektromos vezetékéi, felszerelési tárgyai és szerelvényei.
- LIII. Gázbekötés alap-, és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek gázmérő óráiig, a közös helyiségek gázvezetékei és szerelvényei.

2. A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer hányadból áll.

A társasházhoz összesen 53 db. külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B.) Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiség együttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35924/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Szeszgyár utca 2/b. földszint 1. sz. alatti 1 szobás, 24,22 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 124/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35924/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Szeszgyár utca 2/b. földszint 2. sz. alatti 1 szobás, 32,87 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 169/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35924/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Szeszgyár utca 2/b. földszint 3. sz. alatti 1 szobás 50,00 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 255/10000 hányad.

4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35924/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Szeszgyár utca 2/b. földszint 4. sz. alatti 1 szobás 32,13 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 163/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35924/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Szeszgyár utca 2/b. földszint 5. sz. alatti 1 szobás, 32,18 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 163/10000 hányad.
6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 6. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35924/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Szeszgyár utca 2/b. földszint 6. sz. alatti 1 szobás, 32,90 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 169/10000 hányad.
7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 7. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35924/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Szeszgyár utca 2/b. földszint 7. sz. alatti 1 szobás, 33,10 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 169/10000 hányad.
8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 8. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35924/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Szeszgyár utca 2/b. földszint 8. sz. alatti 1 szobás, 55,22 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 281/10000 hányad.
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 9. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35924/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Szeszgyár utca 2/b. földszint 10. sz. alatti 1 szobás, 40,09 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 204/10000 hányad.
10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 10. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35924/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Szeszgyár utca 2/b. földszint 11. sz. alatti 1+1/2 szobás 41,46 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 209/10000 hányad.
11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 11. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35924/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Szeszgyár utca 2/b. földszint 12. sz. alatti 1 szobás, 50,28 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 255/10000 hányad.
12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 12. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35924/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Szeszgyár utca 2/b. földszint 13. sz. alatti 1 szobás, 59,00 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 301/10000 hányad.
13. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 13. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35924/A/13 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Szeszgyár utca 2/b. I. emelet 15. sz. alatti 1 szobás, 33,38 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 169/10000 hányad.

6. A 35924/A/6. hrsz. alatti az alaprajzon 6. számmal jelölt öröklakás, mely a földszinten helyezkedik el és az alábbi helyiségekből áll:

Földszin 6.:

szoba:	22,47 m ²
konyha:	8,03 m ²
fürdő:	2,40 m ²
Összesen:	32,90 m ²

valamint a közös tulajdonban lévő részekből 169/10000 hányadrész.

7. A 35924/A/7. hrsz. alatti az alaprajzon 7. számmal jelölt öröklakás, mely a földszinten helyezkedik el és az alábbi helyiségekből áll:

Földszint 7.:

szoba:	15,40 m ²
konyha:	9,57 m ²
hálófülke:	8,13 m ²
Összesen:	33,10 m ²

valamint a közös tulajdonban lévő részekből 169/10000 hányadrész.

8. A 35924/A/8. hrsz. alatti az alaprajzon 8. számmal jelölt öröklakás, mely a földszinten helyezkedik el és az alábbi helyiségekből áll:

Földszint 8.:	szoba:	21,00 m ²
	hálófülke:	8,09 m ²
	közlekedő:	4,29 m ²
	előszoba:	6,38 m ²
	fürdő:	3,51 m ²
	kamra:	2,54 m ²
	konyha:	9,41 m ²
Összesen:		55,22 m ²

valamint a közös tulajdonban lévő részekből 281/10000 hányadrész.

9. A 35924/A/9. hrsz. alatti az alaprajzon 9. számmal jelölt öröklakás, mely a földszinten helyezkedik el és az alábbi helyiségekből áll:

Földszint 10.:	szoba:	20,00 m ²
	előszoba:	5,00 m ²
	fürdő:	5,29 m ²
	kamra:	1,84 m ²
	konyha:	7,96 m ²
Összesen:		40,09 m ²

valamint a közös tulajdonban lévő részekből 204/10000 hányadrész.

MŰSZAKI LEÍRÁS

1.) INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Helyrajzi szám: 35924
Természetben: Budapest VIII. ker., Szeszgyár utca 2/b.
A földrészlet megnevezése: lakóház, udvarral
területe: 981 m²
A beépítés módja: zárt sorú beépítés
Építés éve: 1900 körül.
Tulajdonos: Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat:
Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67. ,
Jelenlegi kezelő szerve: Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.
Budapest, VIII. Ór u. 8.

2.) AZ ÉPÜLET ÉPÍTÉSZETI LEÍRÁSA

Az épület 1900-körül épült, zárt sorú beépítésű ingatlan. A földrészleten 1 db. épület áll. A szintek száma: pince, földszint, I. emelet, II. emelet, III. emelet, magastető (nyereg és félnyereg tetős kivételben).

2.1.) Építési rendszere

Hagyományos szerkezetű, hosszfőfalas, tömör égetett téglából épített fő és válaszfalak.

2.2.) Szintek száma

Pince, földszint, I. emelet, II. emelet, III. emelet, magastető

2.3.) Felújítások időpontja

Az épület fő- és kiegészítő szerkezetein nem végeztek felújításokat.

2.4.) Jelenlegi lakások száma

53 db. lakás.

2.5.) Épület szerkezetei

Pince

A pince főfalai nagyméretű, tömör égetett téglából falazottak, a pincei főfalak szerkezetileg megfelelő állapotban vannak. A pincefalaknál talajvíz elleni fal- és oldalszigetelés nem készült, a pince falak nedvesek. A pinceföldmunka meggyengült, az udvaron süllyedés látható. Statikai felülvizsgálata és szerkezeti javítása időszerű.

Közbenső szintek falazatai

A főfalak és a válaszfalak nagyméretű tömör égetett téglából készített falazatok.

A közbenső födémek, függőfolyosók

A földszint feletti és a közbenső födémek "I" acélgerendák közötti poroszsüveg téglaboltozatos szerkezetűek. A belső udvari függőfolyosók szerkezete I acélgerendák közötti vasbeton lemez. A függőfolyosók állapota rossz, omladozó. Helyenként alátámasztást igényel. A folyosók acélszerkezete korrodált, felújítás után a felületkezelés szükséges.

Lépcsők

Az épületben két db. lépcsőház van. A főlépcsőházban kétkarú lépcsőszerkezet van, kemény mészkőből faragott lépcsőfokokból, egy oldalt gyámolított, a falból konzolosan kiálló szerkezetű. A melléklépcsőház kétkarú kivitelben, egy oldalt gyámolított, kemény mészkőből faragott lépcsőfokokból összeállított szerkezet. Mindkét lépcsőházban helyenként a vakolat és a festés lehullott, burkolatjavítást és festést igényel. A díszes kovácsoltvas korlát a lépcsőkarok mentén korrodáltak, ezért megfelelő felületkezelést igényelnek.

Fedélszék és tetőhéjazat

Az épület tetőszerkezete hagyományos ácskötésekkel fenyőfából készült. Az épület Szeszgyár utca felőli tetőszerkezet rész nyeregtető, a fennmaradó tetőszerkezeti rész pedig félnyeregtető kivitelben készült. A félnyeregtető lezáró falai tömör égetett nagyméretű téglából készültek, helyenként erősítő pillérekkel. A tetősíkok hajlásszöge 45 fok. A félnyeregtető-síkok a belső udvar felé lejtnek. A nyeregtető két állószékes, kötőgerenda, a fa földemről függetlenített, közép és taréjszelemen. A félnyeregtetők egy állószékes taréjszelemen szerkezetűek. A tetőszerkezet az épület korának megfelelően előregedett, statikai felülvizsgálata szükséges. Az épület korára való tekintettel a tetőszerkezet és a zárófödém szerkezeti és faanyagvédelmi vizsgálatát javasoljuk elvégezni. Az épület bádogos szerkezete a kisebb meghibásodásokat leszámítva jelenleg megfelelő, a meghibásodott részeket helyre kell állítani.

Homlokzatok, burkolatok

A bérlemények belső falfelülete, fal- és padló burkolatai általában rossz állapotú, teljes felújításra szorul. A lépcsőházak belső falfelülete rossz állapotú, a vakolat ugyanúgy, mint a külső homlokzatokon az épület korának megfelelően a kötőanyaga erejét veszítette, helyenként leomlott és a festés nagy része lepergett. Az épület utcafronti műkölabazata rossz állapotú. A belső udvari homlokzat falain a vakolat meggyengült az épület korának megfelelően a vakolat kötőanyaga erejét veszítette, leomlott. Az utcai homlokzatok állapota rossz, felújításra szorul. A pince nyílászárói, rácsai acél szerkezetűek, felületük erősen korrodált. Korrozóvédelmet igényelnek. A lakások nyílászárói fa szerkezetűek. Koruknak megfelelően elhasználódott, elvetemedtek. Az ablakok kapcsolt gerébtokos szerkezetűek, teljes felújítást igényelnek. Az utcafronti járdák kielégítő állapotban vannak.

3.) AZ ÉPÜLET SZERKEZETI LEÍRÁSA

3.1. Alapozás

Alapozás: sávalap, alaptestek tömör égetett téglá falazatúak. Az épületen alapozási meghibásodásra utaló elváltozások nem találhatók. Az alapozás statikai állapotának felü vizsgálata célszerű..

3.2. Függőleges teherhordó szerkezetek

A **pince főfalai** nagyméretű tömör égetett téglá falazatúak, a pincei főfalak, szerkezetileg megfelelő állapotban vannak. **Felmenő teherhordó falazatok** nagyméretű tömör égetett téglából készültek, deformáció nem jellemző.

3.3. Vízszintes teherhordó szerkezetek

A **pince feletti födémek** téglá dongaboltozat szerkezetek, a födémcsíkok vakolatlanok. A födém szerkezeteken szerkezeti deformáció, repedés nem észlelhető. A **földszint feletti és közbenső födémek** "I" acélgerendák közötti téglá-betételes ún. poroszsüveg födémek, nem megfelelő állapotú szerkezetek.

3.4. Tetőszerkezet

Az épület **tetőszerkezete** hagyományos ácskötésekkel fenyőfából készült. A Szeszgyár utcai épületszárny nyeregtetős, a fennmaradó épületszárnyak félnyeregtetős kivitelben készültek. A félnyeregtető lezáró falai tömör égetett nagyméretű téglából készültek, helyenként erősítő pillérekkel.

3.5. Kémények

A **kémények** műszaki állapota megfelelő, felújításukat elvégezték

4.) KÖZMŰVEK

4.1. Vízellátás

A lakások ivóvízhálózattal ellátottak. A vízvezetékrendszer korának megfelelően korrodált és elavult műszaki kivitelű. A fő és kiegészítő szerkezetek felülvizsgálata szükséges.

4.2. Csatorna

Az egyesített rendszerű udvari gerincevezetékekhez csatlakoznak szenny- és csapadékvíz elvezető lefolyócsövek. Az eredeti öntöttvasból készült alapvezetéket, kiegészítő rendszerek műszaki felülvizsgálatát javasoljuk. Az eredeti ágvezetékeket a meghibásodások elkerülése érdekében várhatóan 5 éven belül fel kell újítani, azaz kicserélni.

4.3. Villamos energiaellátás

Az elektromos energia ellátás földkábelekben történik. Az elektromos hálózat, szabványossági felülvizsgálata, és az épület villámvédelmi és védőföld rendszerének felülvizsgálata és kiépítése szükséges.

4.4. Gázenergia ellátás

A gázvezeték rendszer teljes felújítása megtörtént 2003 júniusában. A vezetékhálózat csak a szükséges karbantartásokat, korrózió védelmet és ellenőrzést igényel.

5.) A JÖVŐBELI TULAJDONOSOKRA HÁRULÓ JAVASOLT ÁLLAGMEGŐRZÉSI ÉS JAVÍTÁSI MUNKÁK

5.1. Az épületben sürgősen elvégzendő munkák:

- Acélszerkezetes nyílászárók, korlátok, acélgerendák, a függőfolyosó acélszerkezetei és épületgépészeti csövek, szerelvények cseréje, korrózióvédelme.
- A vízszintes teherhordó szerkezetek feltárásos statikai felülvizsgálata (a faanyagvédelmi és az egyéb statikus vizsgálatokban előírt munkák elvégzése).
- Az elektromos hálózat korszerűsítése biztonságtechnikai okok miatt.
- A csatorna hálózat, és a vízvezetékrendszer teljes cseréje, korszerűsítése.
- A külső- belső homlokzatok burkolatainak javítása. A lépcsőházak belső falfelületeinek vakolatjavítása, festése.

5.2. Későbbiekben ajánlatos karbantartási, javítási és felújítási munkák:

- Fa szerkezetű nyílászárók felújítása.
- A homlokzatok teljes helyreállítása: burkolása, vakolása és színezése.

6.) ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉGEK

- víz- és csatornadíj,
- villamos energia díj,
- gázenergia díj,
- szemétszállítási díj,
- kéményseprési díj.

Egyéb várható kiadások:

- takarítási díj,
- hibaelhárítási költség,
- közös képviseleti díj,
- felújítási alapképzés,
- a felsorolt javítási, karbantartási, felújítási munkák elkészítésének, szakvélemények beszerzésének költségei.

L1-VIII jelű zárt sorú beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai
22.8

- (1) Az L1-VIII jelű építési övezetek területén
- Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivételével – elérheti a 100%-ot.
 - A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetén kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
 - 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.
 - 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.
 - ¹⁰⁰ Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
 - 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	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. §-a, 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 18/2011. (XII.16.) önk. rendelet 9. § (1) bekezdése, hatályos 2014. október 1-től.

¹⁰² Módosította a 48/2011. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (2) bekezdése, hatályos 2011. december 5-től.

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

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Szeszgyár utca 2B. fszt. 6.

ingatlanerteke.hu

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép – utcai homlokzat



02. épület bejárata



03. kapualj – lépcsőház



04. belső udvar, udvari homlokzat



05. hátsó lépcsőház



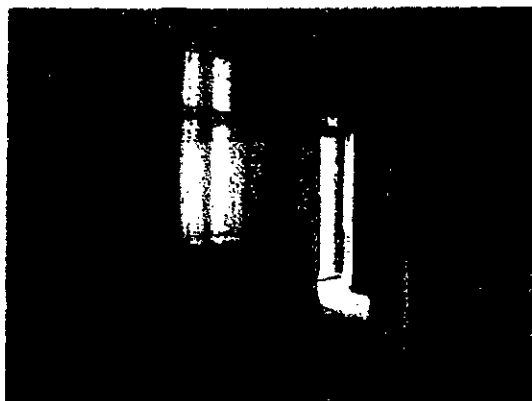
06. lakás bejárata

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Szeszgyár utca 28. fszt. 6.

ingatlanerteke.hu

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. előszoba – lakószoba



08. lakószoba



09. lakószoba



10. konyha



11. cserépkályha helye



12. fürdőszoba - WC

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Szeszgyár utca 28. fszt. 6.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



13. fürdőszoba - WC



14. előszoba



15. villanyóra



16. vízóra



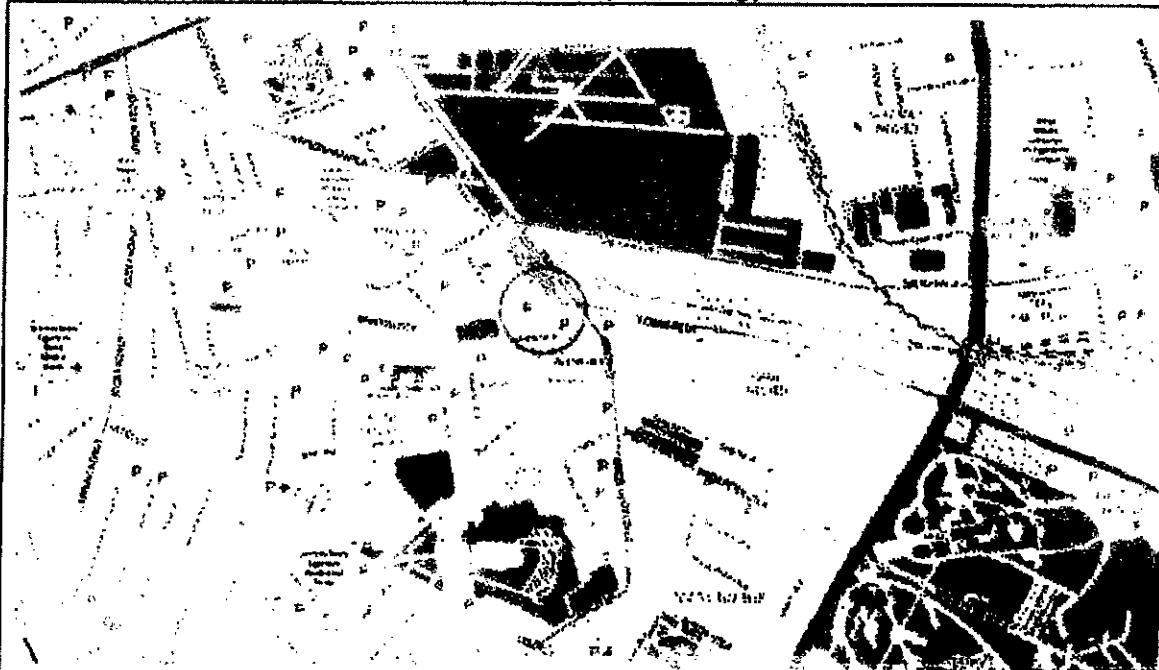
17. gázóra



18. konyha, fürdő

Földrajzi térkép:

1086 Budapest, Szeszgyár utca 2B. fszt. 6.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



HESZTIA 2000 Bt.
H-1063 Budapest,
Szinyei Merse utca 10.
Cégjegyzékszám: 01-06-772360
Adószám: 22244837-1-42

Iroda:
1089 BUDAPEST,
Reguly Antal utca 20. földszint 2.

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKEKELÉS



1081 BUDAPEST, Népszínház utca 26. I. 19.

szám alatti lakásról.

Hrsz.: 34682/0/A/14



Készítette:
LEVELEKI TÜNDE
ingatlanvagyon-értékelő
Engedély száma: 06183/2010
Tel.: 
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2021. január 15.

 125

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	

967

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Megbízó címe	: Vagyongazdálkodási igazgatóság
	: 1084 Budapest, Őr utca 8.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: 1081 BUDAPEST
Utca, házsám	: Népszínház utca 26. I. 19.
Hrsz.	: 34682/0/A/14
	Alaprajzon az I. emelet 19-es számú lakás, 14. jelű
	Társasházi alapító okiratban 14. sorszámu
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: lakás
Komfortfokozat	: félkomfortos
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: placi összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2020. december 22.
Értékelés fordulónapja:	: 2020. december 22.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2021. június 20.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	18 890 000 Ft
	azaz Tízennyolcmillió-nyolcszázkilencvenezer- Ft

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	401 900 Ft
	azaz Négyszázegyezer-kilencszáz Ft .

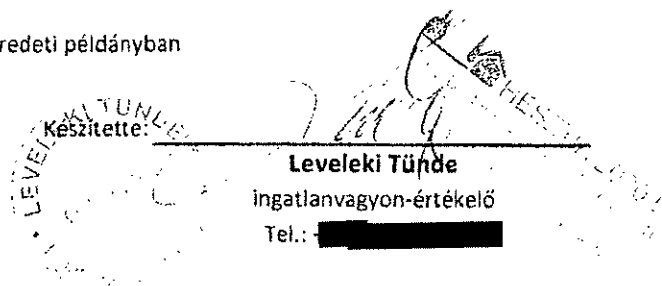
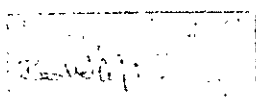
Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	7 400 000 Ft
	azaz Hétmillió-négyszázezer- Ft .

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 65%-a)	12 280 000 Ft
	azaz Tizenkettőmillió-kettőszáznyolcvanezer- Ft .

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021 JAN 28.



Budapest, 2021. január 15.

137

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Lakás területe (tulajdoni lap szerint)	: 47 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 1 079 m ²
Lakás redukált hasznos alapterülete	: 47 m ²
Védettség	: nincs
Közművesítettség	: víz, villany, gáz, csatorna
Övezeti besorolás	: L1-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóövezet
Lakószobák száma	: 1 egész szoba
Eszmei hányad	: 245/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 26,44 m ²
Belső műszaki állapot	: felújítandó

 138

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási igazgatóság**

A Megbízó megbízta a **HESZTIA 2000 Bt.** képviselőjében **Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt** az alábbi ingatlan értékelésével:

1081 BUDAPEST, Népszínház utca 26. I. 19.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, Megrendelő tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők: Megbízó képviselőjében: **Dóka László és Merena Attila**
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):	1081 BUDAPEST, Népszínház utca 26. I. 19.
Ingatlan címe (természetbeni):	1081 BUDAPEST, Népszínház utca 26. I. 19.
Helyrajzi száma:	34682/0/A/14
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	lakás
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	47 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.

Sp Sp 139

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása**Szűkebb terület bemutatása:**

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Népszínház 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, metró
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	magas
Infrastruktúra:	jó
Parkolási övezet:	fizető

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	L1-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóövezet
Beépíthetőség:	terepszint alatt 85%, terepszint felett 65%
Beépítési mód:	zárt sorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	15 %
Szintterületi mutató:	4 m ² /m ²
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabálytalan forma
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	DNy-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Növényzet:	nincs
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, függőfolyosós, többlakásos lakóépület
Az értékelte lakást befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 2 emelet beépítetlen padlástér
Alapozás:	tégla sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglafalmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	pince fölött dongafödém, további szinteken csapos fáfödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Lift:	nincs
Épület műszaki állapota:	gyenge
Egyéb:	az 1. és 2. emeleti függőfolyosók egy része aládúcolt, valamint az utcai oldalon az értékelte lakáshoz is tartozó erkély szintén aládúcolt.

Lakás adatai:

Elhelyezkedés:	1. emelet	bejárata nyitott lépcsőházból	nyílik
Fekvés (lakószobák):	forgalmas	utcára és belső udvarra (függőfolyosó) néző ablakok	
Tájolás (lakószobák):	DNy-i és ÉK-i		
Benapozottság:	jó		
Komfort fokozat:	félkomfortos		
Bruttó hasznos területe:	47 m ²		
Redukált hasznos területe:	47 m ²	1 egész szoba	
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	3,7 méter	
Alaprajzi elrendezés:	korszerűtlen		
erkély	utcai fekvésű		
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	konyhában és lakószobában 1-1 db.	
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs		
Használati meleg víz:	átfolyós gázbojler	a mosogató fölött	
Hűtés:	nincs klíma		
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fa tokozatú	ablak(ok)
	gerébtokos ablakok és erkély ajtó belső spalettával, fa szerkezetű bejárati ajtó		
Beltéri ajtók:	fa kivitel		
Belső terek felületképzése:	falfesték		
Belső terek burkolata:	parketta		
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték		
Vizes helyiségek burkolata:	kőburkolat		
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van	gáz: van
Felújítás (év, jelleg):	-		
Tároló:	nincs		
Garázs / parkoló:	nincs		
Extra felszereltség:	-		
Egyéb:	fürdőszoba nincs kialakítva, konyhában egy tűzhely és egy mosogató tálca található átfolyós gázbojlerrel, bútor nincs		
Műszaki állapot:	felújítandó		
Esztétikai állapot:	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, "Népszínház negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, a Népszínház utcában fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a Rákóczi út - Kiss József utca - Népszínház utca útvonalon, vagy a Fiumei út felől, melyek megfelelő minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkeznek. A Népszínház utca magas forgalmú, aszfaltozott, járdázott főút, melyen villamos és autóbusz is közlekedik. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járat, villamossal, valamint az M3 és M4 jelű metró járataival. A megálló az ingatlantól 30-600 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthető.

A terület jellemzően zártkörű, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes társas lakóházakkal beépített, az épületek földszintjének egy részén, utcai bejáratos üzlethelyiségek kerültek kialakításra. Az épületek építési kora többségében az 1900-as évek első felére tehető. A zöld terület aránya a beépített területeken kevesebb, mint 15%. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága kiváló, 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, DNy-i utcafronti tájolású, szabálytalan alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Népszínház utca felől kialakított. Felszíne sík.

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

4.2.3. Az épület és a lakás általános leírása:

Az értékelt ingatlant befogadó épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglá építési technológiával, magas tetős cserép fedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett, az utcai homlokzat az első emeleti részen az ablakok körül stukkós díszítő elemeket kapott. Az épület pincésint, földszint és 2 emelet szintbeli kialakítású, lift nélküli, függőfolyosós kialakítású, többalakos lakóépület. Az épület első és második emeleti függőfolyosók egy része, valamint az utcai erkély aládúcolt, felújítandó állapotú. A tetőszerkezet szemrevételezés alapján szintén felújításra szorul.

Az értékelt lakás a társasházi alapító okiratában 14. számmal jelölt, az alaprajzon a 14. jelű, 1. emelet 19. számú. Bejárata az épület lépcsőháza felől nyílik.

A lakás félkomfortos, fürdőszoba nincs kialakítva. Fűtését 2 db. gázkonvektor biztosítja, használati meleg víz vételre a konyhában van lehetőség, a mosogató fölött található átfolyós gázbojler által.

A lakás alaprajzi elrendezése korszerűtlen, de átalakítással korszerűvé tehető.

A konyha felszereltsége egy tűzhely és egy mosogatógép, bútor nincs.

A lakószoba ablakai DNy-i tájolással, erkéllyel a Népszínház utcára néznek, míg a konyha ablakai ÉK-i tájolással az épület belső udvarára. Az ablakok és az erkély ajtó gerébtokosak, hagyományos üvegezéssel, belső spalettával felszereltek, redőny nincs. A bejárati ajtó fa szerkezetű.

A lakás belmagassága az átlagosnál magasabb, 3,7 m.

Az aljzatburkolat a lakószobában parketta, a konyha és a WC helyiségben kőburkolat található.

A lakás víz, villany és gáz önálló mérőórákkal rendelkezik.

Mindent egybevéve a lakás műszaki és esztétikai szempontból egyaránt felújítandó állapotú, újrahajszosítása esetén komfortosítása, felújítása szükséges.

142

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
földszint 9. lakás					
konyha	kőburkolat	falfesték, 1,4 m. magasságig csempézve	13,93	100%	13,93
előtér	kőburkolat	falfesték, 1,4 m.	1,05	100%	1,05
WC	kőburkolat	falfesték	1,14	100%	1,14
szoba	parketta	falfesték	29,84	100%	29,84
erkély	beton aljzat	-	4,75	20%	0,95
Összesen:			50,71		46,91

Alapterületek összesen:		50,71		46,91
--------------------------------	--	--------------	--	--------------

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	47,0
--	-------------

Megjegyzés:

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

GP 143

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékebecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
 - költség alapú értékelések
- A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:
- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
 - hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékebecslésénél használjuk, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, beépítetlen földterületek telkek, stb.

A módszer fő lépései:

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

S₁₆ 144

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznáinak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékbecslés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

- 1 a telekérték meghatározása
- 2 a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- 3 avulások számítása
- 4 a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírni, 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

146

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

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

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségápolu 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.

10
747

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:	1081 BUDAPEST, Népszínház utca 26. I. 19.	VIII., Népszínház utca	VIII., Népszínház utca	VIII., Népszínház utca	VIII., Népszínház utca
az ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
ingatlan korr. területe (m ²)	47	57	56	44	53
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		29 900 000	29 900 000	22 500 000	28 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021. jan..	2021. jan..	2021. jan..	2021. jan..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		524 561	533 929	511 364	545 283
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		472 105	480 536	460 227	490 755

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Lift nélküli társasház 2. emeletén, utcára néző, 2 szobás, cirkófűtéses, felújítandó állapotú polgári lakás.
Ingatlan 2.	4 emeletes, liftes épület 1. emeletén, 2 szobás, utcára néző, házközponti fűtéses, felújítandó állapotú lakás.
Ingatlan 3.	4 emeletes, liftes épület 2. emeletén, 1 szobás, utcára néző, cserépkályhás fűtésű, felújítandó állapotú lakás.
Ingatlan 4.	4 emeletes, liftes épület 2. emeletén, 2 szobás, udvarra néző, gázkonvektoros fűtésű, közepes állapotú lakás.
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				
építészeti szempontok	alapterület	5%	5%	0%	5%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-5%	-5%	-5%	-10%
műszaki szempontok	fűtés	-5%	-3%	0%	0%
használati szempontok	épület állapota	-5%	-5%	0%	-5%
környezeti szempontok	lift	0%	-3%	-3%	-3%
használati szempontok	komfort	-5%	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-15%	-16%	-13%	-18%
Korrigált fajlagos alapár:		401 289	403 650	400 398	402 419
Átlagár kerekítve:		401 939			
Ingatlan számított értéke:		18 891 134 Ft			

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

18 890 000 Ft

azaz Tizennyolcmillió-nyolcszázkilencvenezer- Ft .



148

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:	1081 BUDAPEST, Népszínház utca 26. I. 19.	VIII., Népszínház utca	VIII., Népszínház utca	VIII., Népszínház utca	VIII., Népszínház utca
hasznosítható terület (m ²)	47	52	53	52	63
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		110 000	130 000	110 000	135 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2021. jan..	2021. jan..	2021. jan..	2021. jan..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 115	2 453	2 115	2 143
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 010	2 330	2 010	2 036

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Liftes épület 3. emeletén, 2 szobás, cirkófűtéses, utcára néző, közepes állapotú lakás.
Ingatlan 2.	4 emeletes liftes épület 3. emeletén, 2 szobás, cirkófűtéses, utcára néző, jó állapotú lakás.
Ingatlan 3.	4 emeletes liftes épület 3. emeletén, 2 szobás, cirkófűtéses, utcára néző, közepes állapotú lakás.
Ingatlan 4.	5 emeletes liftes épület 2. emeletén, 2,5 szobás, cirkófűtéses, udvarra néző, jó állapotú lakás.
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	3%	3%	3%	10%
építési idő	0%	0%	0%	0%
lift	-3%	-3%	-3%	-3%
eltérő műszaki állapot	0%	-5%	0%	-5%
Összes korrekció:	0%	-5%	0%	2%
Korrigált fajlagos alapár:	2 010	2 214	2 010	2 076
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	2 077			

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	47	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	2 077	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		937 293 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	28 119 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	28 119 Ft
Felújítási költség alap az éves bevételből (%)	3%	28 119 Ft
Költségek összesen:		84 356 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		852 937 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		17 058 740 Ft
A kiadáshoz szükséges ráfordítás (Ft/m ²)	95 000	-4 465 000 Ft
Korrigált tőkésített érték:		12 593 740 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

12 590 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-ötszázkilencvenezer- Ft .

Megjegyzés:

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

50 16 150

Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1081 BUDAPEST, Népszínház utca 26. I. 19.	VIII., Magdolna utca	VIII., Szigetvári utca	VIII., Szeszgyár utca	VIII., Orczynegyed
telek területe (m ²)	1 079	1 115	500	1 407	1 400
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		420 000 000	184 000 000	530 000 000	480 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2020.12	2020.12	2020.12	2020.12
fajlagos alapár (Ft/m ²)		376 682	368 000	376 688	342 857
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		339 013	331 200	339 019	308 571

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	LI VIII-2 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 75%, összközműves saroktelek.
Ingatlan 2.	LI VIII-2 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 60%, összközműves telek.
Ingatlan 3.	Építési övezet: LI-VIII-1. Beépíthetőség 65 % Szintterületi mutató: 4 Összközműves építési telek, jogerős építési engedéllyel.
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				
Telekadottságok:	közművek	0%	0%	0%	0%
Környezeti szempontok	elhelyezkedés	-5%	-5%	-10%	-10%
Telekadottságok:	telek területe	0%	-10%	5%	5%
Használati szempontok:	besorolás	-10%	0%	0%	0%
Jogi szempontok:	engedély	0%	0%	-10%	-10%
Összes korrekció:		-15%	-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:		288 161	281 520	288 166	262 286
Átlagár kerekítve:		280 033			
Telek számított értéke:		302 156 001 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		26,44			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		7 402 822 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értéke kerekítve:		7 400 000 Ft			

151 ⁸⁷ S

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 újraelőállítás költségéből indul ki, albetétes ingatlanok esetében elvégzése nehézkes, nem ad megfelelő megközelítést az ingatlan piaci-forgalmi értékére vonatkozóan, ezért ezt a módszert nem alkalmaztam.

Az ingatlan piaci forgalmi értékét legjobban az összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározás fejezi ki. A hozam alapon számított érték mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A piaci érték már tartalmazza a befektetők megtérülési elvárását is, ezért a piaci összehasonlító módszert 100 %-ban, a hozam alapú módszert 0 %-ban súlyozva vettük figyelembe.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	18 890 000 Ft	100%	18 890 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	12 593 740 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				18 890 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

18 890 000 Ft

azaz Tizennyolcmillió-nyolcszázkilencvenezer- 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: 18 890 000 Ft

Korrekción mértéke (levonás): 35%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve):

12 280 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-kettőszáznyolcvanezer- Ft .

152

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

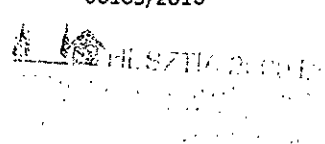
A HESZTIA 2000 Bt. által készített értébecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- 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, vagyonyjogok 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 értébecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.**

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

Budapest, 2021. január 15.



Leveleki Tünde
 ingatlanvagyon-értékelő
 06183/2010


153

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI, Budafoki út 59 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/495689/2020

2020.12.02

BUDAPEST VIII.KER.

elterület 34682/0/A/14 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII.KER. Népszínház utca 26. 1. emelet. ajtó:19.

I.RÉSZ

Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	47	1 0	245/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 209263/1/1996/1996.12.02			törölő határozat: 206810/1/1999/99.07.29	
öröklakás	47	1 0	245/10000	magán
Bejegyző határozat: 206810/1/1999/1999.07.29			törölő határozat: 84798/1/2000/99.07.29	
öröklakás	47	1 0	245/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 84798/1/2000/99.07.29				

Bejegyző határozat: 209263/1/1996/97.04.15
Társasház

Bejegyző határozat: 209263/1/1996/97.04.15

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékkelységekkel.

II.RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 206810/1/1999/99.07.29

bejegyző határozat, érkezési idő: 209263/1/1996/97.04.15

törölő határozat: 206810/1/1999/99.07.29

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 206228/1/1999/99.07.29

bejegyző határozat, érkezési idő: 206810/1/1999/99.07.29

törölő határozat: 206228/1/1999/99.07.29

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név :

sz.név:

szül.:

a.név:

cím : 1080 BUDAPEST VIII.KER. Népszínház utca 24.Esz.5

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/495689/2020

2020.12.02

BUDAPEST VIII.KER.

elterület 34682/0/A/14 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 84798/1/2000/99.07.29

bejegyző határozat, érkezési idő: 206228/1/1999/99.07.29

törlő határozat: 84798/1/2000/99.07.29

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : [REDACTED]

sz.név: [REDACTED]

szül. : [REDACTED]

a.név : [REDACTED]

cím : 1080 BUDAPEST VIII.KER. Népszínház utca 24.fsz.5.

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 84798/1/2000/99.07.29

jogcím: eredeti felvétel 209263/1996.

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

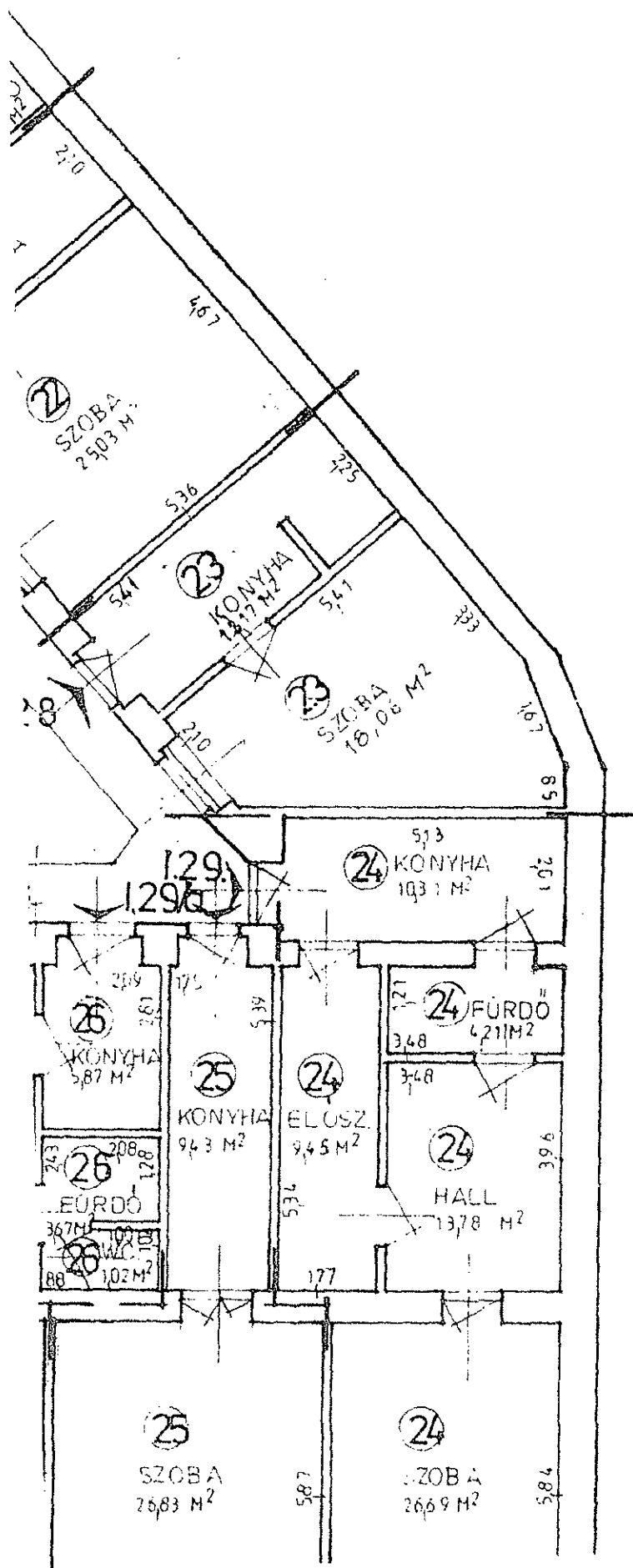
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

II. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

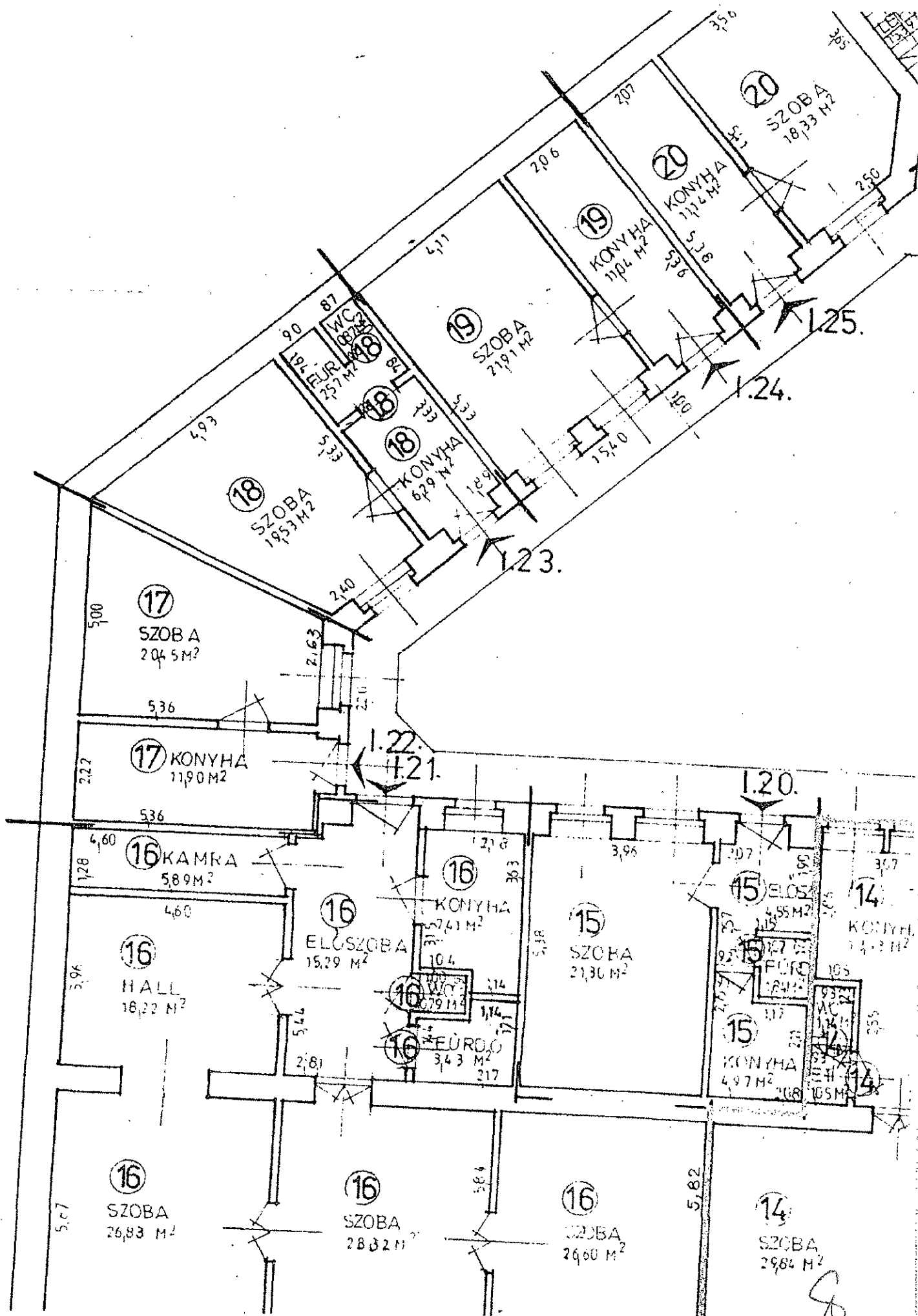
So 155



19	I. EM. 24. SZ. LAKÁS	
20	I. EM. 25. SZ. LAKÁS	
21	I. EM. 26. SZ. LAKÁS	
22	I. EM. 27. SZ. LAKÁS	
23	I. EM. 28. SZ. LAKÁS	
24	I. EM. 29. SZ. LAKÁS	6
25	I. EM. 29/a. SZ. LAKÁS	3
26	I. EM. 30. SZ. LAKÁS	6

Közös tulajdon

II	LÉPCSŐHÁZ	40.48
VIII	KÖZÖS WC	8.37
X	FÜGGŐFOLYÓSÓ	60.96



159

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp.,. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp.,. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 201 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 34682 hrsz-ú 1079 m² alapterületű, természetben Bp., VIII. Népszínház u. 26. szám alatti házasingatlant -annak a lakások és helyiségek bérletére-, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 51. §-a szerinti elidegenítése érdekében a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

TÁRSASHÁZZÁ

alakítja.

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

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

S²⁴ 158

Közös tulajdoni illetőség

a/ Közös illetőségű területek:

I. Telek

1079 m²Pince

II.	Lépcsőház	16,00 m ²
III.	Folyosó	100,22 m ²
IV.	Raktár	85,33 m ²
V.	Pincerekeszek	214,30 m ²
Összesen:		415,85 m ²

Földszint

II.	Lépcsőház	36,06 m ²
IV.	Raktár	3,62 m ²
VI.	Kapubejáró	33,00 m ²
VII.	Udvar	275,62 m ²
VIII.	Közös WC	8,37 m ²
XI.	Világítóudvar	3,00 m ²
Összesen:		360,47 m ²

I. emelet

II.	Lépcsőház	40,48 m ²
VIII.	Közös WC	8,37 m ²
X.	Függőfolyosó	60,96 m ²
Összesen:		109,81 m ²

25
159

II. emelet

II.	Lépcsőház	40,48 m ²
VIII.	Közös WC	8,37 m ²
IX.	Világítóudvar	1,18 m ²
X.	Függőfolyosó	60,69 m ²

 összesen: 110,72 m²

Padlástér

II.	Lépcsőház	8,52 m ²
XII.	Padlástér	769,48 m ²

 összesen: 778,00 m²

Sc 26 160

b./ Vagyontárgyak

- XII. Alapozás, teherhordó szerkezetek, felmenő falak, pillérek, kémények, kitöltő falak.
- XIII. Födémek.
- XIV. Tetőszerkezetek és tető-héjjalások.
- XV. Utcai, udvari és légudvari homlokzatok.
- XVI. Épület-bádogos szerkezetek.
- XVII. Közös használati helyiségek és területek berendezései és burkolatai, nyílászárói.
- XVIII. Lépcsőházak szerkezetei és burkolatai.
- XIX. Korlátok lakatos-szerkezetek.
- XX. Víz- és csatorna alapvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, vízóra.
- XXI. Elektromos fővezetékek az egyéni fogyasztásmérők bekötéséig, főelosztó, elosztó.
- XXII. Gáz alap- és felszálló- vezetékek az egyéni fogyasztásmérők bekötéséig.

A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz tízezer/tízezred tulajdoni hányadból áll.

- 11./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 34682/A/11 hrsz.-ú; 201/11 tulajdoni lapszámú, és a 11. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 11. számmal jelölt Bp., VIII. Népszínház u. 26. fsz.15/a szám alatti ingatlan 10 m² alapterületű raktárból álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 51/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 12./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 34682/A/12 hrsz.-ú; 201/12 tulajdoni lapszámú, és a 12. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 12. számmal jelölt Bp., VIII. Népszínház u. 26. fsz.16. szám alatt található 53 m² alapterületű 2 szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 276/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 13./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 34682/A/13 hrsz.-ú; 201/13 tulajdoni lapszámú, és a 13. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 13. számmal jelölt Bp., VIII. Népszínház u. 26. fsz.18. szám alatt található 35 m² alapterületű szoba, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 183/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

I.EMELET

- 14./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 34682/A/14 hrsz.-ú; 201/14 tulajdoni lapszámú, és a 14. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 14. számmal jelölt Bp., VIII. Népszínház u. 26. I.em.19. szám alatt található 47 m² alapterületű szoba, előtér, konyha, WC, erkély (az erkély terület 0,2x-al lett figyelembe véve) helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 245/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

L1-VIII jelű zárt sorú beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

22.§

- (1) Az L1-VIII jelű építési övezetek területén
- a) Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivételével – elérheti a 100%-ot.
 - b) A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
 - c)⁹⁹ Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pincseszintjén, 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	legkisebb	legnagyobb
		terület	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 ⁽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 ⁽¹⁰³⁾	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	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
29
S
163

FOTÓMELLÉKLET:

1081 Budapest, Népszínház utca 26. I. 19.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



02. utcakép



03. épület utcai homlokzata



04. kapualj



05. aládúcolt függőfolyosók



06. udvari homlokzat

164

FOTÓMELLÉKLET:

1081 Budapest, Népszínház utca 26. I. 19.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. lépcsőház



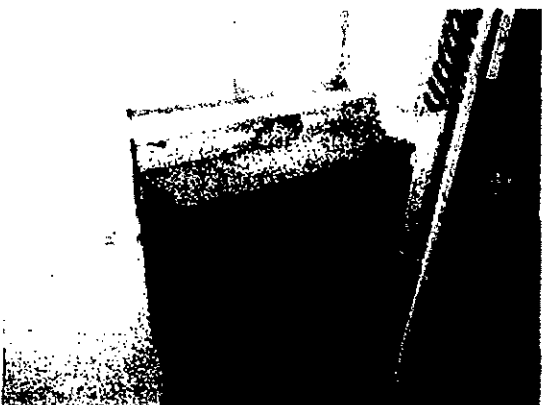
08. belső udvar - függőfolyosók



09. lépcsőház



10. lakás bejárata



11. konyha

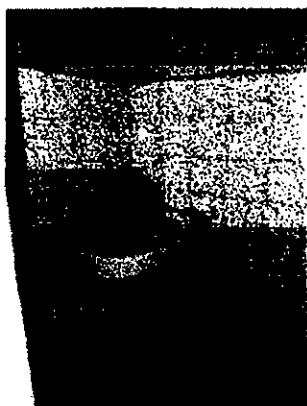


12. konyha

FOTÓMELLÉKLET:

1081 Budapest, Népszínház utca 26. I. 19.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



13. mosdó



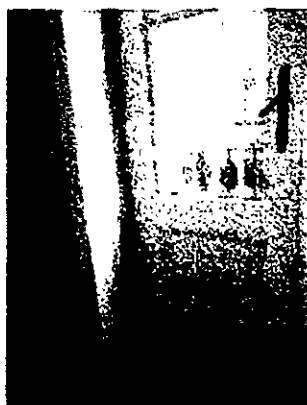
14. WC



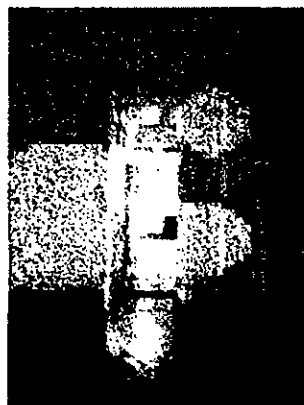
15. lakószoba



16. gázkonvektor



17. erkély ajtó belső spalettával

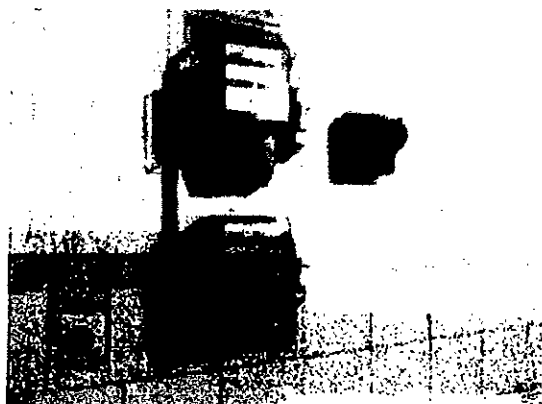


18. lakószoba - konyha

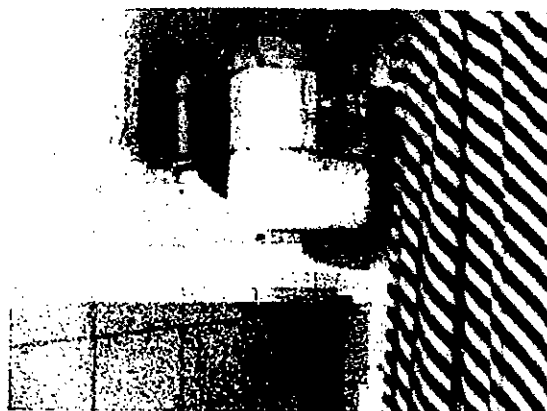
Sp 22
166

FOTÓMELLÉKLET:

1081 Budapest, Népszínház utca 26. I. 19.

Ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

19. villanyóra



20. gázóra



21. gáz fali vízmelegítő



22. vízóra

Földrajzi térkép:

1081 Budapest, Népszínház utca 26. I. 19.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



R

HESZTIA 2000 Bt.
H-1063 Budapest,
Szinyei Merse utca 10.
Cégjegyzékszám: 01-06-772360
Adószám: 22244837-1-42

Iroda:
1089 BUDAPEST,
Reguly Antal utca 20. földszint 2.

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1082 BUDAPEST, Nap utca 3. földszint 6.

szám alatti lakásról.

Hrsz.: 35652/0/A/7



Készítette:
LEVELEKI TÜNDE
Ingatlanvagyon-értékelő
Engedély száma: 06183/2010
Tel.: [REDACTED]
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2021. január 12.

169

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	
Műszaki leírás	x	
társasházi alapító okirat (kivonat)	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem véleményezhető
Övezeti besorolás	x	
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

Sz 2
120

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Megbízó címe	Vagyongazdálkodási Igazgatóság 1084 Budapest, Ör utca 8.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	1082 BUDAPEST
Utca, házszám	Nap utca 3. földszint 6.
Hrsz.	35652/0/A/7 Alaprajzon és a Társasház alapító okiratában 7. jelű, alaprajzon földszint 6. számú
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	lakás
Komfortfokozat	komfort nélküli
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	nincs hasznosítva

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	2020. december 22.
Értékelés fordulónapja:	2020. december 22.
A szakvélemény érvényességi ideje:	2021. június 20.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	11 990 000 Ft azaz Tizenegymillió-kilencszázkilencvenezer- Ft.
--	---

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	363 300 Ft azaz Háromszázhatvanháromezer-háromszáz Ft.
---	---

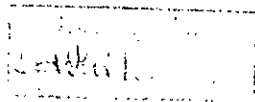
Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	890 000 Ft azaz Nyolcszázkilencvenezer- Ft.
--	--

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 80%-a)	9 590 000 Ft azaz Kilencmillió-ötszázkilencvenezer- Ft.
---	--

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021 JAN 19.



Leveleki Tünde
ingatlan-értékelő
Tel.: [REDACTED]

Budapest, 2021. január 12.

121

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Lakás területe (tulajdoni lap szerint)	: 33 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 576 m ²
Lakás redukált hasznos alapterülete	: 33 m ²
Védettség	: nincs
Közművesítettség	: víz, villany, csatorna
Övezeti besorolás	: VK-VIII-1 jelű városközponti lakóövezet
Lakószobák száma	: 1 egész és 1 félszoba
Eszmei hányad	: 30/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 1,73 m ²
Belső műszaki állapot	: felújítandó

Sp

4

172

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási igazgatóság

A Megbízó megbízta a HESZTIA 2000 Bt. képviseletében Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt az alábbi Ingatlan értékelésével:

1082 BUDAPEST, Nap utca 3. földszint 6.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA

Az értékelés, Megrendelő tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők: Megbízó képviseletében: Dóka László és Merena Attila
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):	1082 BUDAPEST, Nap utca 3. földszint 6.
Ingatlan címe (természetbeni):	1082 BUDAPEST, Nap utca 3. földszint 6.
Helyrajzi száma:	35652/0/A/7
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	lakás
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	33 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.

5
173

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása**Szűkebb terület bemutatása:**

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Corvin negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 1,5 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 10%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz, metró
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	alacsony
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:	VK-VIII-1 jelű városközponti lakóövezet
Beépíthetőség:	terepszint alatt 85%, terepszint felett 75%
Beépítési mód:	zárt sorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	10 %
Szintterületi mutató:	4 m ² /m ²
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap alakú
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	É-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Növényzet:	nincs
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, függőfolyosós, többlakásos lakóépület
Az értékelte lakást befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 2 emelet beépítetlen padlástér
Alapozás:	tégla sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglafalmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	pince fölött dongafödém, poroszszüveg közbelső földem és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, utcai oldalon nagyobb felületen hiányos
Lift:	nincs
Épület fizikai állapota:	felújítandó első és második emeleti függőfolyosó egy helyen aládúcolva
Egyéb:	vízhalózat cseréje a közelmúltban fejeződött be. A tetőszerkezet felújítása, vagy a tetőtér eladását követően annak beépítése, a teljes tetőszerkezet cseréjével tervezve.

Se 124

Lakás adatai:

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata	udvarról	nyílik
Fekvés (lakószobák):	csendes	udvarra és világítóudvarra néző ablakok		
Tájolás (lakószobák):	É-i és D-i (világítóudvar)			
Benapozottság:	gyenge	1 db. Normál méretű ablak az udvar felé és 1 db. a világítóudvar felé		
Komfort fokozat:	komfort nélküli			
Bruttó hasznos területe:	33 m ²			
Nettó lakóterülete:	33 m ²	lakószobák száma: 1 egész és 1 félszoba		
Belmagasság:	átlagosnál magasabb		3,74 méter	
Alaprajzi elrendezés:	korszerűtlen			
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve			
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs			
Használati meleg víz:	nincs kiépítve			
Hűtés:	nincs klíma			
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fa tokozatú	ablak(ok)	
	Geréb tokos ablak, redőny nincs, bejárati ajtó részben befalazva			
Beltéri ajtók:	fa kivitel			
Belső terek felületképzése:	falfesték			
Belső terek burkolata:	beton aljzat			
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték			
Vizes helyiségek burkolata:	kerámia járólap			
Önálló mérőórák:	víz: nincs	villany: van	gáz: nincs	
Felújítás (év, jelleg):	-			
Tároló:	nincs			
Garázs / parkoló:	nincs			
Extra felszereltség:	-			
Egyéb:	fürdőszoba és WC nincs kialakítva, a lakáshoz tartozó közös használatú WC-re vonatkozóan az alapító okiratban található utalás. Konyha felszereltsége egy mosogatótálca és egy tűzhely, romos állapotú.			
Műszaki állapot:	felújítandó			
Esztétikai állapot:	felújítandó			

 175

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Budapest VIII. kerülete Budapest egyik pesti oldalán 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, "Corvin negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, a Nap utcában fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a József körút - Nap utca útvonalon, melyek megfelelő minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkeznek. A Nap utca K-Ny-i hossz tengelyű, alacsony forgalmú, aszfaltozott, járdázott egyirányú mellékút Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járat, villamossal, trolibusszal és az M3 jelzésű metróval. A megálló az ingatlantól 50-150 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthető.

A terület jellemzően zárt sorú, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes társas lakóházakkal beépített. Az épületek építési kora többségében az 1900-as évek első felére tehető. A zöld terület aránya a beépített területeken kevesebb, mint 15%. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága kiváló, az alapellátást biztosító szolgáltatások az ingatlantól 1000 méteren belül elérhetők. A területen a parkolás megengedett, fizető parkolási övezet.

4.2.2. A telek ingatlan rövid leírása:

A telek összközműves, É-i utcafronti tájolású, sík felszínű, szabályos téglalap alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Nap 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 lakás általános leírása:

Az értékelte ingatlant befogadó épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglalap építési technológiával, magas tetős cserép fedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett, az utcai homlokzaton a vakolat nagy része leomlott, az udvari homlokzat is felújításra szorul. Az épület pincés szint, földszint és 2 emelet szintbeli kialakítású, lift nélküli, függőfolyosós kialakítású, többalakos lakóépület. Az első és második emeleti függőfolyosók egy részen aládúcoltak. A lépcsőház, a kapualj szintén felújításra szorul. A hátsó lépcsőház leromlott állapotú, használaton kívül áll.

A vízhálózat cseréje a közelmúltban fejeződött be. Tervezik a tetőszerkezet felújítását, vagy a tetőtér értékesítését követően annak beépítését, a teljes tetőszerkezet cseréjével.

Az értékelte lakás a társasházi alapító okiratában 7. számmal jelölt, az alaprajzon a 7. jelű, földszint 6. számú, mely az épület földszintjén, a hátsó lépcsőház mellett található. Bejárata az épület burkolt udvaráról nyílik.

A lakás komfort nélküli, fürdőszoba és WC nincs kialakítva, a az alapító okirat jelöli, hogy a lakáshoz tartozik a társasház közös tulajdonát képező mellékhelyiség.

A lakás fűtésére szolgáló készülék nincs, a használati meleg vizet feltehetőleg villanybojler biztosította, melyet leszereltek.

A lakás alaprajzi elrendezése korszerűtlen, a konyha egyben az előtér funkciót is betölti. A konyhában egy tűzhely és egy mosogató tálca található, a bútortartalom romos állapotú.

A fűszoba ablaka világítóudvarra néz, melyet bedeszkáztak, az egész szoba pedig udvari nézetű, É-i tájolással. A lakás így rendkívül rosszul benapozott. Az ablakok Geréb tokos, hagyományos üvegezésűek, rossz állapotúak, redőny nincs. Bejárati ajtó gyakorlatilag nincs, azt részben befalazták, a nyílást osz lappal zárják.

A lakás belmagassága az átlagosnál magasabb, 3,7 m. az egyik szobában fekvőgaléria került kialakításra.

A lakás villany önálló mérőórával rendelkezik.

Mindent egybevéve a lakás műszaki és esztétikai szempontból erősen lelakott, elhanyagolt, gyenge állapotú, újrahajszosítása esetén komfortosítása, korszerűsítése, felújítása elkerülhetetlen.

Sp a 126

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
földszint 6. lakás					
szoba	beton aljzat	falfesték	14,00	100%	14,00
félszoba	beton aljzat	falfesték	10,54	100%	10,54
konyha	kerámia járólap	falfesték részlegesen csempe cca. 1,6 m. magasságig	8,90	100%	8,90
Összesen:			33,44		33,44
Alapterületek összesen:			33,44		33,44
Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:					33,0

Megjegyzés:

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

S¹ 177

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
 - költség alapú értékelések
- A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:
- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
 - hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékelésénél használjuk, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, beépítetlen földterületek telkek, stb.

A módszer fő lépései:

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálási adatainak felhasználásával határoztuk meg.

128

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 előíranyozni, 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 értékbecslés 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 újratérítésének költségeit kell előírni, 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

Sp

12 180

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

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

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségápolu 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:	1082 BUDAPEST, Nap utca 3. földszint 6.	VIII., Práter utca	VIII., Német utca	VIII., Práter utca	VIII., Csarnok- negyed
az ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
ingatlan korr. területe (m ²)	33	27	47	45	40
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		16 000 000	24 900 000	27 900 000	19 990 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021. jan..	2021. jan..	2021. jan..	2021. jan..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		592 593	529 787	620 000	499 750
kínálati / eltelit idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		533 333	476 809	558 000	449 775

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Átlagos állapotú, 2 emeletes lift nélküli társasház földszintjén, udvarra néző, 1 szobás, gázkonvektoros fűtésű, felújítandó állapotú polgári lakás.
Ingatlan 2.	Átlagos állapotú, társasház földszintjén, udvarra néző, 2 szobás, részben galériázott, gázkonvektoros fűtésű, felújítandó állapotú polgári lakás.
Ingatlan 3.	Átlagos állapotú, 3 emeletes lift nélküli társasház 1. emeletén, utcára néző, 1 szobás, gázkonvektoros fűtésű, közepes állapotú polgári lakás.
Ingatlan 4.	Felújítandó állapotú 4 emeletes, lift nélküli társasház félemeletén, 1 szobás, utcára néző, gázkonvektoros fűtésű, felújítandó állapotú polgári lakás.
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				
építészeti szempontok	alapterület	-3%	10%	7%	5%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-10%	-10%	-15%	-10%
használati szempontok	emelet / lift	0%	0%	-5%	-3%
használati szempontok	benapozottság	-5%	-5%	-5%	-5%
műszaki szempontok	fűtés	-3%	-3%	-3%	-3%
műszaki szempontok	épület állapota	-5%	-5%	-5%	0%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	3%	0%	3%	5%
használati szempontok	komfort	-10%	-10%	-10%	-10%
Összes korrekció:		-33%	-23%	-33%	-21%
Korrigált fajlagos alapár:		357 333	367 143	373 860	355 322
Átlagár kerekítve:		363 415			
Ingatlan számított értéke:		11 992 680 Ft			

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

11 990 000 Ft

azaz Tizenegymillió-kilencszázkilencvenezer Ft.


 44 182

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:	1082 BUDAPEST, Nap utca 3. földszint 6.	VIII., Bérkocsis utca	VIII., Nap utca	VIII., József utca	VIII., Horváth Mihály tér
hasznosítható terület (m ²)	33	40	40	47	35
kínálat K / tényl. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		99 000	100 000	105 000	110 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2021. jan..	2021. jan..	2021. jan..	2021. jan..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 475	2 500	2 234	3 143
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 351	2 375	2 122	2 986

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	4 emeletes épület földszintjén, udvarra néző, 1 szobás, gázkonvektoros fűtésű, jó állapotú lakás.
Ingatlan 2.	2 emeletes, lift nélküli társasház 2. emeletén, 1,5 szobás, utcára néző, gázkonvektoros fűtésű, közepes állapotú lakás.
Ingatlan 3.	4 emeletes, lift nélküli társasház 1. emeletén, 1 szobás, utcára néző, gázkonvektoros fűtésű, galériázott, jó állapotú lakás.
Ingatlan 4.	3 emeletes, társasház földszintjén, cirkófűtéses, 1 szobás, udvarra néző, jó állapotú lakás.
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	5%	5%	10%	0%
elhelyezkedés	0%	0%	0%	-5%
emelet/lift	0%	-3%	-5%	0%
eltérő műszaki állapot	-15%	-10%	-15%	-20%
Összes korrekció:	-10%	-8%	-10%	-25%
Korrigált fajlagos alapár:	2 116	2 185	1 910	2 239
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	2 113			

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	33	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	2 113	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		711 111 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	21 333 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	21 333 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	21 333 Ft
Költségek összesen:		64 000 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		647 111 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		12 942 220 Ft
A kiadáshoz szükséges ráfordítás (Ft/m ²)	95 000	-3 135 000 Ft
Korrigált tőkésített érték:		9 807 220 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

9 810 000 Ft

azaz Kilencmillió-nyolcszáztízezer- Ft .

Megjegyzés:

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

184

Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1082 BUDAPEST, Nap utca 3. földszint 6.	VIII., Bókay János utca	VIII., Bauer Sándor utca	VIII., Népszínház utca	VIII., Ludovika tér
telek területe (m ²)	576	407	1 036	800	1 084
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		342 000 000	576 000 000	300 000 000	776 590 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021.01	2021.01	2021.01	2021.01
fajlagos alapár (Ft/m ²)		840 295	555 985	375 000	716 411
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		756 265	500 386	337 500	644 770

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Összközműves telek, szintterületi mutató 4,5, L1-VIII-7 építési övezetben. Jóváhagyott 30 és 23 lakásos társasház terve.
Ingatlan 2.	A telken jelenleg egy egyszintes épület található, mely bérbe van adva. Építési engedély 48 lakásos társasház építésére folyamatban van.
Ingatlan 3.	60%-os beépíthetőségű, összközműves építési telek, bontandó épülettel.
Ingatlan 4.	Fejlesztési projekt érvényes építési engedéllyel a Nemzeti Községi Szolgálati Egyetemnél Két utcára nyíló összközműves telek.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
Környezeti szempontok	elhelyezkedés	-10%	5%	20%	-15%
Telekadottságok:	telek területe	-5%	10%	15%	10%
Használati szempontok:	besorolás	0%	0%	10%	0%
Használati szempontok:	bontandó épület	0%	-5%	5%	0%
Jogi szempontok:	engedély	-15%	-10%	0%	-15%
Összes korrekció:		-30%	0%	50%	-20%
Korrigált fajlagos alapár:		529 386	500 386	506 250	515 816
Átlagár kerekítve:		512 960			
Telek számított értéke:		295 464 684 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		1,73			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		886 394 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értéke kerekítve:		890 000 Ft			


¹⁷ 185

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE**6.1. Módszerek indoklása**

Megbízó tájékoztatása szerint az értékelést az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához kívánja használni. Ennek megfelelően a szakértői feladat az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása, mely érték meghatározására a piaci adatokon alapuló összehasonlító elemzéses módszert fő módszerként, a hozam alapú módszert ellenőrző módszerként alkalmaztam.

A költség alapú módszer a vagyontárgy újraelőállítási költségéből indul ki, albetétes ingatlanok esetében elvégzése nehézkes, nem ad megfelelő megközelítést az ingatlan piaci-forgalmi értékére vonatkozóan, ezért ezt a módszert nem alkalmaztam.

Az ingatlan piaci forgalmi értékét legjobban az összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározás fejezi ki. A hozam alapon számított érték mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A piaci érték már tartalmazza a befektetők megtérülési elvárását is, ezért a piaci összehasonlító módszert 100 %-ban, a hozam alapú módszert 0 %-ban súlyozva vettük figyelembe.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	11 990 000 Ft	100%	11 990 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	9 807 220 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				11 990 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

11 990 000 Ft

azaz Tizenegymillió-kilencszázkilencvenezer- 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 80%-ában határozzuk meg.

Az ingatlan likvid értéke:

Az ingatlan egyeztetett értéke: 11 990 000 Ft

Korrektció mértéke (levonás): 20%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve):

9 590 000 Ft

azaz Kilencmillió-ötszázkilencvenezer- Ft .

18 186

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A HESZTIA 2000 Bt. 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, vagyoni jogok 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 értébecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.**

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

Budapest, 2021. január 12.



Leveleki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

06183/2010

182

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

Oldal: 1/1

Nem birtéles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/495671/2020

2020.12.02

UDAPEST VIII.KER.

elterület 35652/0/A/7 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII.KER. Nap utca 3. ajtó:6.

I. RÉSZ

Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	33	1 1	38/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999997/1999/			törli határozat: 208711/4/2006/06.08.08	
lakás	33	1 1	30/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 208711/4/2006/06.08.08				

bejegyző határozat: 71688/1995/1995.03.21
Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

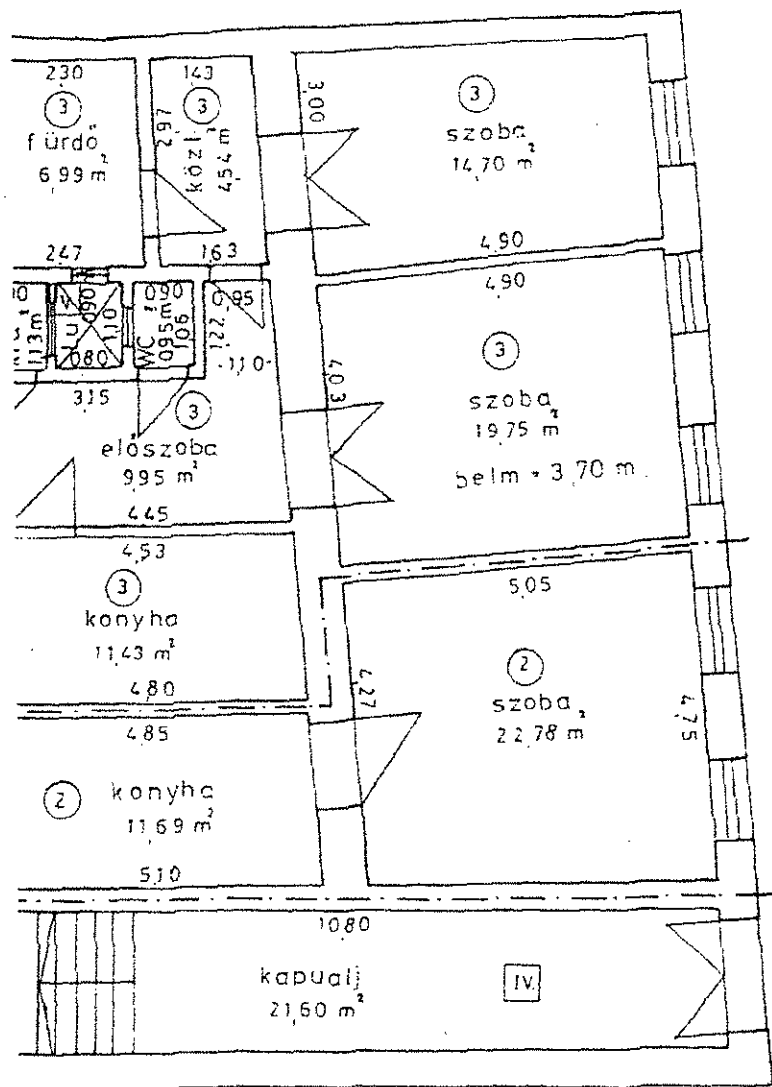
II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 71688/1995/1995.03.21
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993/1993.12.06
jogcím: eredeti felvétel 71688/1995/1995.03.21
jogállás: tulajdonos
név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

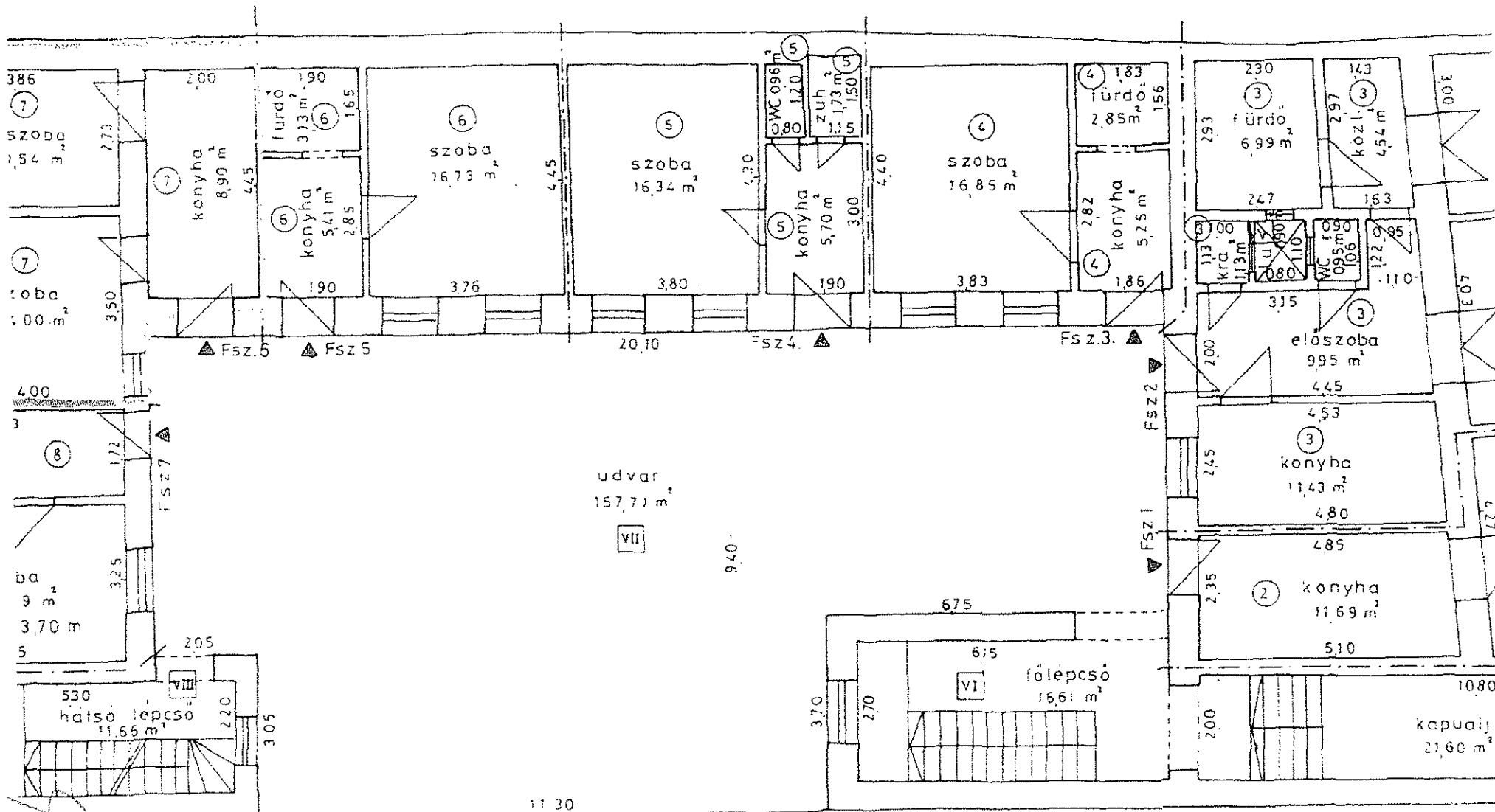
TULAJDONI LAP VÉGE



sz. sz.	MEGNEVEZÉS	TERÜLET
2	FÖLDSZINT 1.	34,47 m ²
3	FÖLDSZINT 2	69,44 m ²
4	FÖLDSZINT 3.	24,95 m ²
5	FÖLDSZINT 4.	24,73 m ²
6	FÖLDSZINT 5.	25,27 m ²
7	FÖLDSZINT 6.	33,44 m ²
8	FÖLDSZINT 7.	28,52 m ²

IV	KAPUALJ	21,60 m ²
V	LÉGUDVAR	6,22 m ²
VI	FŐLÉPCSŐ	16,61 m ²
VII	UDVAR	157,71 m ²
VIII	HÁTSÓ LÉPCSŐ	11,66 m ²
IX	KÖZÖS WC-k	3,29 m ²

TÁRGY
BP. VIII. NAP UTCA :



Műszaki leírás

a Budapest, VIII. ker., Nap u. utca. 3. sz. alatti ingatlan társasházzá alapító okirathoz

I. Általános leírás

Az ingatlan a Bp. VIII. ker., Nap u. 3. sz. alatt helyezkedik el.

Tulajdoni lapsz.: 1054

Hrsz.: 35652

A telek rendezett, sík, alapterülete 576.00 m², beépített terület: 423.50 m². A földrészleten 1 db melléképület van 6 m², mely tárolási célokat szolgál.

A lakóépület kb. 1900-ban zárt soros beépítésű, hagyományos építési módban épült, pince + fszt + ... emelet + tetőtér.

Alapozása: téglalap, felmenő falszerkezet nagyméretű tömör téglából készültek.

Pince feletti földem tégladonga boltozatos, közbelső földemek poroszsüveg földemek és a záróföldem csapos fagerendásból készült. Az épület lezárása magastetős fa szerkezetű felélszékkel, cserép héjjalással készült. A szintek közötti közlekedést egy fő- és egy melléklépcső biztosítja, anyaguk kő.

Az épületben 21 db lakás és 1 db nem lakás célú külön tulajdonú illetőség található.

II. Közös tulajdoni illetőségek

I.	Pincelépcső:	12.81 m ²
II.	Közlekedők:	69.44 m ²
III.	Rekeszek:	104.54 m ²
IV.	Kapualj:	21.60 m ²
V.	Légudvar:	7.90 m ²
VI.	Főlépcső:	41.52 m ²
VII.	Udvar:	157.71 m ²
VIII.	Hátsó lépcső:	29.15 m ²
IX.	Közös WC:	9.87 m ²
X.	Függőfolyosó:	74.54 m ²
XI.	Padlás lépcső:	7.70 m ²
XII.	Padlás:	342.90 m ²
	hasznos:	214.19 m ²
XIII.	Telek:	576.00 m ²
XIV.	Az épület alapozása, felmenő falszerkezete, pillérek és kéménypillérek;	

- XV. Födém szerkezetek áthidalások és kiváltások, függőfolyosó, lépcső szerkezettel;
- XVI. Az épület fedélszerkezete tetőhéjalással és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel;
- XVII. Homlokzatok lábazatképzéssel és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel;
- XVIII. Homlokzati és lépcsőházi nyílászáró szerkezetek, épületasztalos, épületlakatos és épületbádogos szerkezetek;
- XIX. Közös helyiségek nyílászáró szerkezetei, fal- és padlóburkolatai;
- XX. Vízvezeték-hálózat az épületbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékéi, felszerelési tárgyai és szerelvényei;
- XXI. Szennyvízvezeték-hálózat az épületbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékéi;
- XXII. Elektromos hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő óráig, a közös használatú helyiségek elektromos vezetékéi, felszerelési tárgyai és szerelvényei;
- XXIII. Gázvezeték-hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek gáz fogyasztásmérő óráig;

III. A külön tulajdoni illetőségek

1. pince

A 35652/A-1. hrsz. alatti, az alaprajzon 1. számmal jelölt lakás, mely a pinceszinten helyezkedik el és az alábbi helyiségekből áll:

Raktár:	60.00 m ²
Raktár:	19.00 m ²
Osszesen:	79.00 m²

valamint a közös tulajdonban levő részekből 90/1000 hányadrész.

2. Fsz. 1.

A 35652/A-2. hrsz. alatti, az alaprajzon 2. számmal jelölt lakás, mely a földszinten helyezkedik el és az alábbi helyiségekből áll:

Szoba:	19.75 m ²
Konyha:	11.69 m ²
Osszesen:	34.47 m²

valamint a közös tulajdonban levő részekből 39/1000 hányadrész.

6. Fsz. 5.

A 35652/A-6. hrsz. alatti, az alaprajzon 6. számmal jelölt lakás, mely a földszinten helyezkedik el és az alábbi helyiségekből áll:

Szoba:	16.73 m ²
Konyha:	5.41 m ²
Fürdőszoba:	3.13 m ²
Osszesen:	25.27 m²

valamint a közös tulajdonban levő részekből 29/1000 hányadrész.

7. Fsz. 6.

A 35652/A-7. hrsz. alatti, az alaprajzon 7. számmal jelölt lakás, mely a földszinten helyezkedik el és az alábbi helyiségekből áll:

Szoba:	14.00 m ²
Félszoba:	10.54 m ²
Konyha:	8.90 m ²
Osszesen:	33.44 m²

valamint a közös WC használati jogával és a közös tulajdonban levő részekből 38/1000 hányadrész.

8. Fsz. 7.

A 35652/A-8. hrsz. alatti, az alaprajzon 8. számmal jelölt lakás, mely a földszinten helyezkedik el és az alábbi helyiségekből áll:

Szoba:	15.89 m ²
Konyha:	8.74 m ²
Kamra:	3.89 m ²
Osszesen:	28.52 m²

valamint a közös WC használati jogával és a közös tulajdonban levő részekből 32/1000 hányadrész.

5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1054/5 számú tulajdoni lapon 35652/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Nap u. 3. fszt. 4. sz. alatti 1 szobás, 25 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 28/1000 hányad.
6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1054/6 számú tulajdoni lapon 35652/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Nap u. 3. fszt. 5. sz. alatti 1 szobás, 25 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 29/1000 hányad.
7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1054/7 számú tulajdoni lapon 35652/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Nap u. 3. fszt. 6. sz. alatti 1 + 1/2 szobás, 33 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 38/1000 hányad.
8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 8. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1054/8 számú tulajdoni lapon 35652/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Nap u. 3. fszt. 7. sz. alatti 1 szobás, 29 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 32/1000 hányad.
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 9. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1054/9 számú tulajdoni lapon 35652/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Nap u. 3. l.em. 1. sz. alatti 2 szobás, 60 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 68/1000 hányad.
10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 10. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1054/10 számú tulajdoni lapon 35652/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Nap u. 3. l.em. 2. sz. alatti 2 szobás, 75 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 85/1000 hányad.
11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 11. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1054/11 számú tulajdoni lapon 35652/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Nap u. 3. l.em. 3. sz. alatti 1 szobás, 27 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 31/1000 hányad.
12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 12. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1054/12 számú tulajdoni lapon 35652/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Nap u. 3. l.em. 4. sz. alatti 1 szobás, 27 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 31/1000 hányad.
13. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 13. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1054/13 számú tulajdoni lapon 35652/A/13 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Nap u. 3. l.em. 5. sz. alatti 1 szobás, 27 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 31/1000 hányad.
14. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 14. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1054/14 számú tulajdoni lapon 35652/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Nap u. 3. l.em. 6. sz. alatti 1 szobás, 37 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 42/1000 hányad.
15. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 15. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1054/15 számú tulajdoni lapon 35652/A/15 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Nap u. 3. l.em. 7. sz. alatti 1 szobás, 27 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 31/1000 hányad.
16. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 16. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1054/16 számú tulajdoni lapon 35652/A/16 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Nap u. 3. l.em. 1. sz. alatti 2 szobás, 59 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 67/1000 hányad.
17. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 17. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1054/17 számú tulajdoni lapon 35652/A/17 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Nap u. 3. l.em. 2. sz. alatti 2 szobás, 73 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 83/1000 hányad.

d)¹²¹

e)¹²² A terepszint alatt önálló járműtárolók létesíthetők.

f) Új épület elhelyezésénél a telken belüli parkolás csak teremgarázsban, önálló mélygarázsban, telken belüli parkolóházban vagy a parkolási rendeletben meghatározott távolságon belüli parkoló-létesítményben oldható meg.

g) A melléképítmények közül:

1. közmű-becsatlakozási műtárgy,
2. kerti építmény,
3. kerti vízmedence,
4. kerti lugas,
5. szabadonálló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vízszintes vetülettel
6. kerti szabadlépcső,
7. tereplépcső,
8. zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(2) A **VK-VIII-1, VK-VIII-2** építési övezetek területén

a) A földszint 100%-os beépítése, vagy közhasználat céljára átadott terület esetén a szintterületi mutató elérheti az 5,5-ös értéket.

b) A telek minden szintje 100%-ig beépíthető és a 6. számú táblázatban rögzített szintterületi mutató értéke elérheti az 5,5-ös értéket:

1. ha a telken kulturális, oktatási, művelődési épület kerül elhelyezésre, illetve meglévő épület rendelkezése ilyen célra módosul,
2. és ha a megvalósítását az önkormányzat és a tulajdonos közötti, erről szóló külön szerződés rögzíti, mely esetben közhasználat céljára átadásra kerül a közterülethez közvetlenül csatlakozó földszinti terület legalább 20 %-a.

c) Meglévő tetőtér beépíthető, de az ingatlan beépítése új rendeltetési egység kialakítása esetén az 5,5 szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.

d) A telek minden szintje 100%-ig beépíthető és a 6. számú táblázatban rögzített szintterületi mutató értéke az alábbiakban meghatározott követelmények teljesítése esetén elérheti a 6,0-os értéket.¹²³

1. ha a telek metró állomástól legfeljebb 300 m-re van és azzal a közvetlen felszín alatti gyalogos kapcsolat kialakításra kerül, és
2. ha a telken az épület szintterületének legalább 20%-a kulturális, művelődési, vagy rendezvény szervezésére alkalmas funkciójú, és
3. ha közhasználat céljára átadásra kerül a közterülethez közvetlenül csatlakozó földszinti terület legalább 20 %-a, melyből a metró közvetlen térszint alatti gyalogos megközelítése esetén 5% a terepszint alatt is kialakítható.
4. A településrendezési célok – közterület-, illetve aluljáró rehabilitáció, parkolóépítés – megvalósítását vagy az egyéb ráfordítások költségeinek átvállalását Településrendezési szerződésben kell rögzíteni.¹²⁴

¹²¹ Hatályon kívül helyezte a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 26. § (2) bekezdése 2014. december 5. től.

¹²² Megállapította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

¹²³ Módosította a 35/2008.(VI.18.) sz. önk. rendelet

- e) Az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás, illetve intézményi funkció létesítése esetén – elérheti a 100%-ot, de teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be- és kijárata és az ahhoz csatlakozó helyiségeken kívül.¹²⁵

(3) A VK-VIII-3 jelű építési övezetek beépítése kialakult.

Az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás, intézményi funkció, illetve ezek vegyes létesítése esetén – elérheti a 100%-ot de a teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be- és kijárata és az ahhoz csatlakozó helyiségeken kívül.

(4) A VK-VIII-4 jelű építési övezetek beépítése kialakult.

a) Az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás vagy intézményi funkció, illetve ezek vegyes létesítése esetén – elérheti a 100%-ot, de a teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be- és kijárata és az ahhoz csatlakozó helyiségeken kívül.

b) A földszint 100%-os beépítése, vagy közhasználat céljára átadott terület esetén a szintterületi mutató elérheti az 5,5-ös értéket.

(5)¹²⁶ Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 6. számú táblázat tartalmazza.

6. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		terület	szélesség	beépítési mérték	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagasság	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
VK-VIII-1	Z	800 / 20.0 00	18	75 s 80	4,00 s 4,50 5,50 ^[1]	85 100 ^[2]	10 0 ^[2]	16,0	23,0
VK-VIII-5	Z	800 / 20.0 00	18	75 s 80	5,5 ^[4]	85 100 ^[2]	10 0 ^[2]	16,0	30,0
VK-VIII-2	Z	800 / 20.0 00	18	65 s 75	3,50 s 4,00 5,50 ^[1]	80 100 ^[2]	10 0 ^[2]	16,0	23,0
VK-VIII-3	Z	800 / 20.0 00	18	60 s 75 ^[1]	2,50 s 4,00	70 100 ^[2]	30 0 ^[2]	12,0	23,0

¹²⁴ Kiegészítette a 35/2008.(VI.18.) sz. önk. rendelet

¹²⁵ Kiegészítette a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

¹²⁶ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 0-., 1. hatálya 2014. december 31-től.

FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Nap utca 3. fszt. 6.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



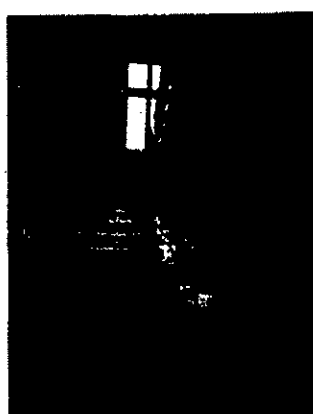
02. utcakép



03. épület utcai homlokzata



04. kapualj



05. lépcsőház



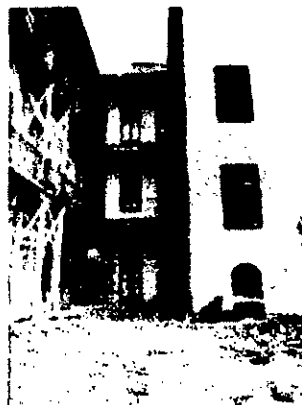
06. udvar - függőfolyosók

FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Nap utca 3. fszt. 6.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

07. hátsó lépcsőház



08. udvar - függőfolyosók



09. lakás bejárata



10. konyha



11. konyha



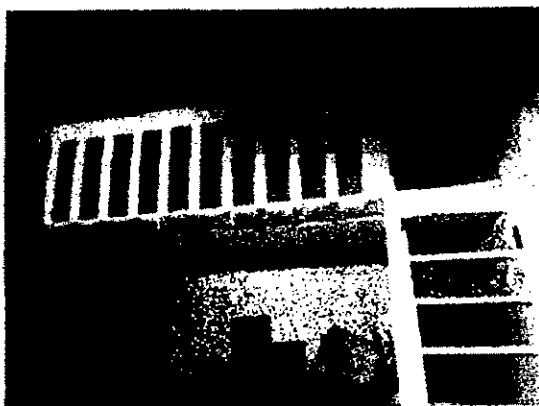
12. konyha

FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Nap utca 3. fszt. 6.

ingatlanerteke.hu

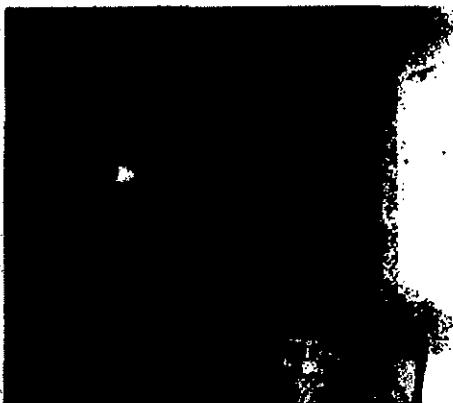
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



13. fűszoba



14. szoba



15. szoba



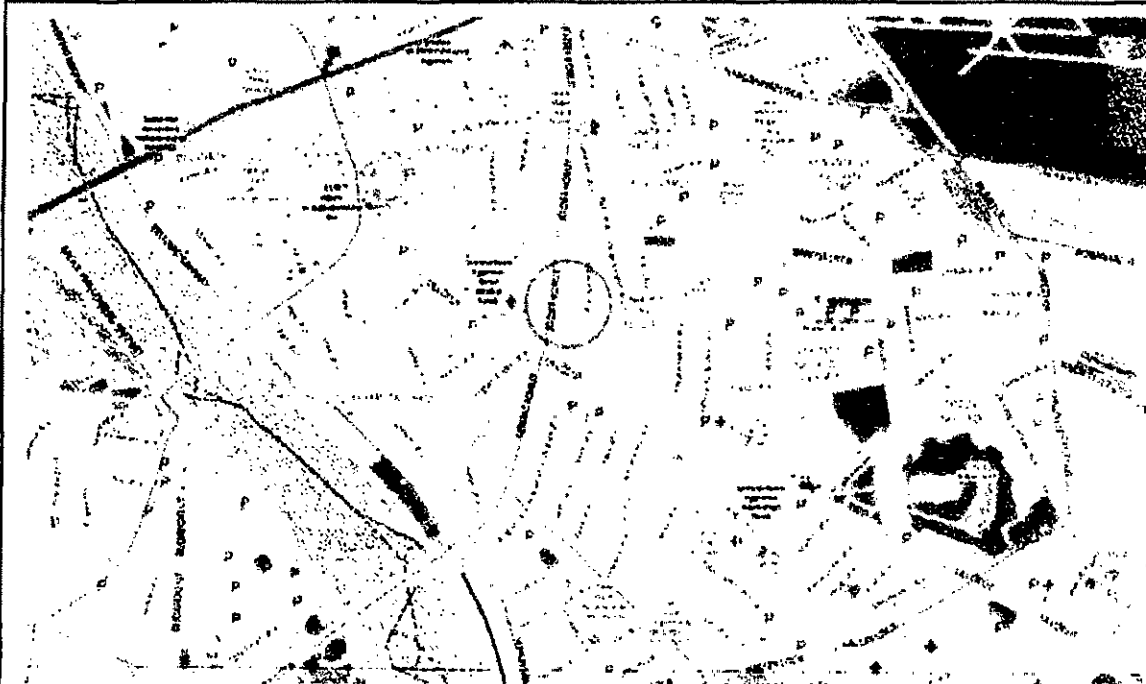
16. konyha



17. lezárt bejárat

Földrajzi térkép:

1082 Budapest, Nap utca 3. fszt. 6.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



Sp 200

HESZTIA 2000 Bt.
H-1053 Budapest,
Sányei Mária utca 10
Cégbiztosítási szám: 01 06 772360
Adószám: 22244837 1-42

Iroda:
1089 BUDAPEST,
Reguly Antal utca 20. földszint 2

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKEK



1085 BUDAPEST, Mária utca 17. földszint 7.

szám alatti lakásról.

Hrsz.: 36646/0/A/4

Készítette:
LEVELEKI TÜNDE
Ingatlanvagyon-értékelő
Engedély száma: 06183/2010
Tel.: [REDACTED]
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2021. január 12.

Sp x 201

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 vételemezhető
Övezeti besorolás	x	
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

Sp 202

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY**MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Megbízó címe	: Vagyongazdálkodási igazgatóság
	: 1084 Budapest, Őr utca 8.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: 1085 BUDAPEST
Utca, házszám	: Mária utca 17. földszint 7.
Hrsz.	: 36646/0/A/4
	: Alaprajzon és a Társasház alapító okiratában 4. jelű, alaprajzon földszint 7. számú
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: lakás
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2020. december 22.
Értékelés fordulónapja:	: 2020. december 22.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2021. június 20.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	: 12 630 000 Ft
	: azaz Tizenkettőmillió-hatszázharmincezer- Ft .

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	: 485 800 Ft
	: azaz Négy száznyolcvanötezer-nyolcszáz Ft .

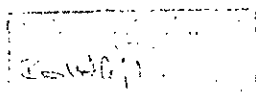
Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	: 10 080 000 Ft
	: azaz Tízmillió-nyolcvanezer- Ft .

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 80%-a)	: 10 100 000 Ft
	: azaz Tízmillió-egyszázezer- Ft .

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikus hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021 JAN 28.



Készítette:

Leveleki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

Tel.: [REDACTED]

Budapest, 2021. január 12.

203

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Lakás területe (tulajdoni lap szerint)	: 26 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 399 m ²
Lakás redukált hasznos alapterülete	: 26 m ²
Védettség	: nincs
Közművesítettség	: víz, villany, gáz, csatorna
Övezeti besorolás	: VK-VIII-1 jelű városközponti lakóövezet
Lakószobák száma	: 1 egész szoba
Észmei hányad	: 63/1000
Észmei hányadhoz tartozó telekterület	: 25,14 m ²
Belső műszaki állapot	: felújítandó

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási igazgatóság

A Megbízó megbízta a HESZTIA 2000 Bt. képviselőjében Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt az alábbi ingatlan értékelésével:

1085 BUDAPEST, Mária utca 17. földszint 7.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, Megrendelő tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők: Megbízó képviselőjében: Dóka László és Merena Attila
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):	1085 BUDAPEST, Mária utca 17. földszint 7.
Ingatlan címe (természetbeni):	1085 BUDAPEST, Mária utca 17. földszint 7.
Helyrajzi száma:	36646/0/A/4
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	lakás
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	26 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 értébecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

5
205

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása**Szűkebb terület bemutatása:**

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Palota negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 1 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 10%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz, metró
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	közepes
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:	VK-VIII-1 jelű városközponti lakóövezet
Beépíthetőség:	terepszint alatt 85%, terepszint felett 75%
Beépítési mód:	zárt sorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	10 %
Szintterületi mutató:	4 m ² /m ²
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap alakú
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	Ny-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Növényzet:	nincs
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, függőfolyosós, többlakásos lakóépület
Az értékelt lakást befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 1 emelet beépítetlen padlástér
Alapozás:	tégla sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglafalmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	feltehetőleg acélgerendás közbenső födém és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, utcai oldalon kisebb felületen hiányos
Lift:	nincs
Épület fizikai állapota:	közepes
Felújítás (év, jelleg):	függőfolyosók a közelmúltban felújítva, az udvari homlokzatot festették

206

Lakás adatai:

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata	udvarról	nyílik
Fekvés (lakószobák):	csendes	udvarra és világítóudvarra néző ablakok		
Tájolás (lakószobák):	É-i és Ny-i (világítóudvar)			
Benapozottság:	közepes			
Komfort fokozat:	komfort nélküli	a fűtés és a melegvíz ellátás helyreállítását követően komfortos lesz		
Bruttó hasznos területe:	26 m ²			
Nettó lakóterülete:	26 m ²	lakószobák száma: 1 egész szoba		
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	3,9 m.	galéria fölött 1,9 m.	
Alaprajzi elrendezés:	korszerűtlen			
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	hőtárolós kályha leszerelve		
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs			
Használati meleg víz:	nincs kiépítve	gázbojler leszerelve		
Hűtés:	nincs klíma			
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fa tokozatú	ablak(ok)	
	Geréb tokos ablak, redőny nincs, bejárati ajtó fa szerkezetű			
Beltéri ajtók:	fa kivitel			
Belső terek felületképzése:	falfesték és tapéta			
Belső terek burkolata:	laminált parketta és linóleum			
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték			
Vizes helyiségek burkolata:	kerámia járólap és linóleum			
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van	gáz: van	
Felújítás (év, jelleg):	-			
Tároló:	nincs			
Garázs / parkoló:	nincs			
Extra felszereltség:	-			
Egyéb:	a konyha és a lakószoba közti válaszfalat részlegesen áttörték, teljes szélességben fém tartószerkezetű galériát alakítottak ki, itt kapott helyet a konyha. A korábbi konyha helyiségből, a galéria alatt került kialakításra a fürdőszoba.			
Műszaki állapot:	felújítandó			
Esztétikai állapot:	felújítandó			


 207

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Budapest VIII. kerülete Budapest egyik pesti oldalán 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, "Palota negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, a Mária utcában fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a Rákóczi út - Vas utca - Bródy Sándor utca - Mária utca útvonalon, melyek megfelelő minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkeznek. A Mária utca ÉK-DNY-i hossz tengelyű, alacsony forgalmú, aszfaltzott, járdázott egyirányú mellékút Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járáttal, villamossal, trolibusszal és az M3 és M4 jelzésű metró járataival. A megálló az ingatlantól 50-700 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthető.

A terület jellemzően zárt sorú, előkert nélküli elhelyezéssel, többemeletes társas lakóházakkal beépített. Az épületek építési kora többségében az 1900-as évek első felére tehető. A zöld terület aránya a beépített területeken kevesebb, mint 15%. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága kiváló, 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, K-I utcafronti tájolású, sík felszínű, szabályos téglalap alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Mária utca felől kialakított.

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

4.2.3. Az épület és a lakás általános leírása:

Az értékelte ingatlant befogadó épület feltehetőleg az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglalap építési technológiával, magas tetős cserép fedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett, az utcai homlokzaton a lábazathoz közeli részen, kisebb felületeken hiányos. Az épület pincészet, földszint és 1 emelet szintbeli kialakítású, lift nélküli, függőfolyosós kialakítású, többalakos lakóépület. A függőfolyosók felújítása a közelmúltban fejeződött be, az udvari homlokzatot festették, a tetőszerkezet szemrevételezés alapján nem igényel beavatkozást. A kapualj és az udvar esztétikai felújításra szorul.

Az értékelte lakás a társasházi alapító okiratában 4. számmal jelölt, az alaprajzon a 4. jelű, földszint 7. számú, mely az épület földszintjén, az épület utcafronttól távolabb eső épületrészében található. Természetben magasföldszinti, az udvar felől 4 lépcsőfok vezet a lakás bejáratáig.

A lakás komfort nélküli, fűtésre és meleg víz vételre alkalmas berendezés a lakásban nem található, ezeket eltávolították. A lakás belmagassága 3,9 m., ezt kihasználva galériát építettek a lakás teljes szélességében, hozzávetőleg 2 m. mélységben. Az eredeti konyha helyiség fölötti galérián alakították ki a konyhát, a galéria alatti részen a fürdőszobát. A galériára 1 db. lépcső vezet, a galéria fölötti részen a szoba és a konyha közti falat áttörték, így lehet a lakószoba fölötti galéria részt elérni.

A konyhában egy tűzhely és egy mosogató tálca található, egyéb bútor nincs, a gázbojlert leszerelték.

A mennyezeten egy nagyobb beázás nyoma látható, mely tönkretette a galéria alját képező osz lapot, valamint a lakószoba laminált parkettáját is.

A fürdőszoba - WC helyiség a konyha alatt került kialakításra, egy ablakkal rendelkezik, mely világítódudvarra néz. Mosdóval, WC-vel, káddal felszerelt, jó állapotú.

Az ablakok Geréb tokos, hagyományos üvegezésűek, rossz állapotúak, redőny nincs. A bejárati ajtó fa szerkezetű.

A lakás víz, villany és gáz önálló mérőórával rendelkezik.

Mindent egybevéve a lakás alaprajzi elrendezése korszerűtlen, a galéria értéket nem képvisel. Újrahasznosítása esetén komfortosítása, korszerűsítése, felújítása szükséges.

208

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
földszint 7. lakás					
előtér - fürdőszoba (konyha a galérián kialakítva)	kerámia járólap	mennyezet festett, alatta csempe	10,00	100%	10,00
szoba	laminált parketta	falfesték és tapéta	16,47	100%	16,47
galéria (konyha)	linóleum	150 cm. Magasságig csempézett, fölötte falfesték	5,68	0%	0,00
galéria a lakószoba felett	linóleum	falfesték és tapéta	9,20	0%	0,00
Összesen:			41,36		26,47

Alapterületek összesen:		41,36	26,47
--------------------------------	--	--------------	--------------

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	26,0
--	-------------

Megjegyzés:

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

Sp 209

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
- költség alapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
- hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becslés. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használjuk, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, beépítetlen földterületek telkek, stb.

A módszer fő lépései:

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

210

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékbecslés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

- 1 a telekérték meghatározása
- 2 a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- 3 avulások számítása
- 4 a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

Ilyen eset lehet:

- ha az ingatlan néhány éven belül készült és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták
- az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás
- funkcionális avulás
- környezeti (piaci) avulás

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év

- A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többletszolgáltatásait, 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 költségápolon számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

- A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségápolú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebbséges, 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.

213

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:	1085 BUDAPEST, Mária utca 17. földszint 7.	VIII., Gyulai Pál utca	VIII., Baross utca	VIII., Palotanegyed	VIII., Palotanegyed
az ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
ingatlan korr. területe (m ²)	26	27	33	35	38
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		21 990 000	20 990 000	27 500 000	28 500 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021. jan..	2021. jan..	2021. jan..	2021. jan..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		814 444	636 061	785 714	750 000
kínálati / eltelit idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		733 000	572 455	707 143	675 000

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	4 emeletes liftes, közepes állapotú társasház 1. emeletén, udvarra néző, 1 szobás, gázkonvektoros fűtésű, komfortos, közepes állapotú, galériázott polgári lakás.
Ingatlan 2.	Liftes, közepes állapotú, épület 3. emeletén, udvarra néző, 1 szobás, komfort nélküli, felújítandó állapotú polgári lakás.
Ingatlan 3.	1 emeletes lift nélküli, felújítandó állapotú társasház 1. emeletén, udvarra néző, 1 szobás, gázkonvektoros fűtésű, komfortos, közepes állapotú polgári lakás.
Ingatlan 4.	3 emeletes, lift nélküli, jó állapotú társasház 2. emeletén, 1 szobás, udvarra néző, cserépkályhával fűtött, komfortos, felújítandó állapotú polgári lakás.
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				
építészeti szempontok	alapterület	0%	3%	5%	5%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-15%	-10%	-20%	-10%
használati szempontok	emelet / lift	-5%	-7%	-5%	-5%
használati szempontok	benapozottság	0%	0%	-3%	-3%
műszaki szempontok	fűtés	-3%	0%	-3%	0%
műszaki szempontok	épület állapota	0%	0%	3%	-5%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	0%	0%	0%
használati szempontok	komfort	-10%	0%	-10%	-10%
Összes korrekció:		-33%	-14%	-33%	-28%
Korrigált fajlagos alapár:		491 110	492 311	473 786	486 000
Átlagár kerekítve:		485 802			
Ingatlan számított értéke:		12 630 843 Ft			

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

12 630 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-hatszázharmincezer- Ft .

S 14
214

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:	1085 BUDAPEST, Mária utca 17. földszint 7.	VIII., Mária utca	VIII., Nap utca	VIII., József körút	VIII., Horváth Mihály tér
hasznosítható terület (m ²)	26	28	40	38	35
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		100 000	100 000	95 000	110 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2021. jan..	2021. jan..	2021. jan..	2021. jan..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		3 571	2 500	2 500	3 143
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		3 393	2 375	2 375	2 986

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	3 emeletes épület 3. emeletén, udvarra néző, 1 szobás, elektromos fűtésű, jó állapotú lakás.
Ingatlan 2.	2 emeletes, lift nélküli társasház 2. emeletén, 1,5 szobás, utcára néző, gázkonvektoros fűtésű, közepes állapotú lakás.
Ingatlan 3.	4 emeletes, lift nélküli társasház 2. emeletén, 1,5 szobás, udvarra néző, gázkonvektoros fűtésű, közepes állapotú lakás.
Ingatlan 4.	3 emeletes, társasház földszintjén, cirkófűtéses, 1 szobás, udvarra néző, jó állapotú lakás.
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%	10%	7%
elhelyezkedés	0%	0%	5%	0%
eltérő műszaki állapot	-15%	-10%	0%	-10%
Összes korrekció:	-15%	0%	15%	-3%
Korrigált fajlagos alapár:	2 884	2 375	2 731	2 896
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	2 722			

28
215

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	26	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	2 722	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		721 763 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	21 653 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	21 653 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	21 653 Ft
Költségek összesen:		64 959 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		656 804 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		13 136 089 Ft
A kiadáshoz szükséges ráfordítás (Ft/m ²)	95 000	-2 470 000 Ft
Korrigált tőkésített érték:		10 666 089 Ft

Az ingatlan hozamszámításán alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

10 670 000 Ft

azaz Tízmillió-hatszázhetvenezer- Ft .

Megjegyzés:

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

16
246

Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1085 BUDAPEST, Mária utca 17. földszint 7.	VIII., Víg utca	VIII., Orczynegyed	VIII., Népszínház utca	VIII., Csarnoknegyed
telek területe (m ²)	399	680	1 400	800	1 407
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		235 000 000	480 000 000	300 000 000	530 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021.01	2021.01	2021.01	2021.01
fajlagos alapár (Ft/m ²)		345 588	342 857	375 000	376 688
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		311 029	308 571	337 500	339 019

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Blaha Lujza térhez 2 percre 7 lakásos társasházban eladó a telek terület, a lakók együttes eladási szándékával. Mindegyik lakás földszinti.
Ingatlan 2.	Építési övezet: LI-VIII-1. Beépíthetőség 65 % Szintterületi mutató: 4 Összközműves építési telek, jogerős építési engedéllyel.
Ingatlan 3.	60%-os beépíthetőségű, összközműves építési telek, bontandó épülettel.
Ingatlan 4.	60%-os beépíthetőségű, összközműves építési telek, építési engedéllyel.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
Környezeti szempontok	elhelyezkedés	10%	15%	10%	5%
Telekadottságok:	telek területe	5%	15%	10%	15%
Használati szempontok:	besorolás	10%	5%	10%	10%
Használati szempontok:	épület	-5%	0%	0%	0%
Jogi szempontok:	engedély	0%	-10%	0%	-10%
Összes korrekció:		20%	25%	30%	20%
Korrigált fajlagos alapár:		373 235	385 714	438 750	406 823
Átlagár kerekítve:		401 131			
Telek számított értéke:		160 051 130 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		25,14			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		10 083 221 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értéke kerekítve:		10 080 000 Ft			

217

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE**6.1. Módszerek indoklása**

Megbízó tájékoztatása szerint az értékelést az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához kívánja használni. Ennek megfelelően a szakértői feladat az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása, mely érték meghatározására a piaci adatokon alapuló összehasonlító elemzéses módszert fő módszerként, a hozam alapú módszert ellenőrző módszerként alkalmaztam.

A költség alapú módszer a vagyontárgy újraelőállítási költségéből indul ki, albetétes ingatlanok esetében elvégzése nehézkes, nem ad megfelelő megközelítést az ingatlan piaci-forgalmi értékére vonatkozóan, ezért ezt a módszert nem alkalmaztam.

Az ingatlan piaci forgalmi értékét legjobban az összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározás fejezi ki. A hozam alapon számított érték mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A piaci érték már tartalmazza a befektetők megtérülési elvárását is, ezért a piaci összehasonlító módszert 100 %-ban, a hozam alapú módszert 0 %-ban súlyozva vettük figyelembe.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	12 630 000 Ft	100%	12 630 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	10 666 089 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				12 630 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

12 630 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-hatszázharmincezer- 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 80%-ában határozzuk meg.

Az ingatlan likvid értéke:

Az ingatlan egyeztetett értéke: 12 630 000 Ft

Korrektúra mértéke (levonás): 20%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve):

10 100 000 Ft

azaz Tízmillió-egyszázezer- Ft .

80

218

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készülségben 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 bejegyzetteken 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.: [REDACTED] an.: [REDACTED]), az OKJ 53-341-01(ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert vagyok, jó referenciákkal rendelkezem.

Budapest, 2021. január 12.

LEVELEKI TÜNDE

Leveleki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

06183/2010

HESZTIA 2000 Bt.

Sp

19

219

Nem bíteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/495658/2020

2020.12.02

BUDAPEST VIII.KER.

eltérület 36646/0/A/4 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII.KER. Mária utca 17. Földszint. ajtó:7. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	ezzei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	--------------	--------------	-----------------

lakás	26	1 0	63/1000	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999998/1999/

bejegyző határozat: 177829/1995/1995.09.26

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pítő okiratban meghatározott helyiségek.

bejegyző határozat: 100874/1/2007/07.03.08

Műemléki környezet

II.RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 177829/1995/1995.09.26

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 177829/1995/1995.09.26

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

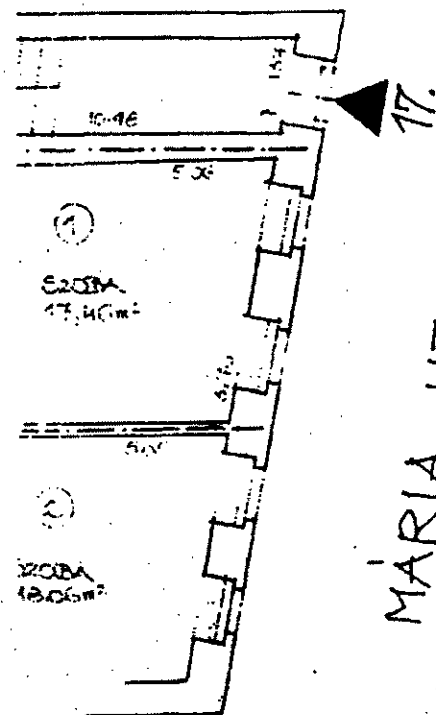
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

221
S



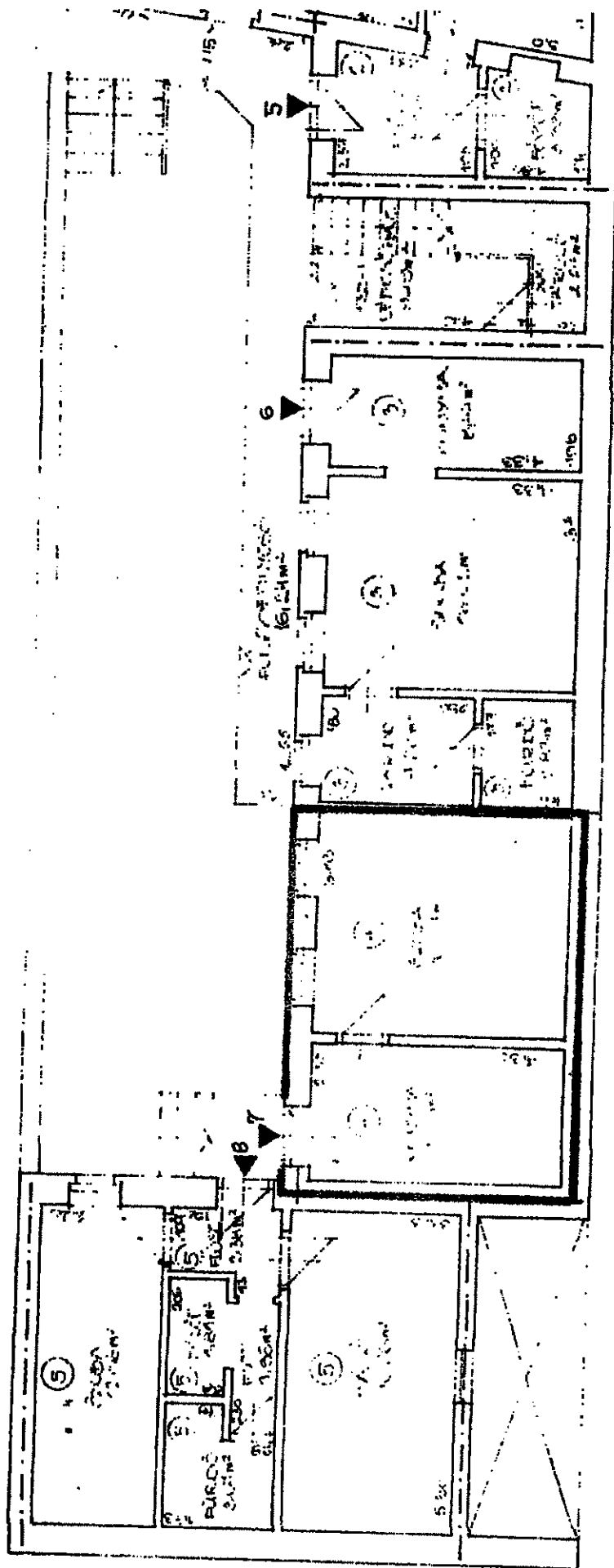
KÜLÖN TULAJDONOK

- ① SZ. 1 SZ. TAJA
- ② SZ. 2 SZ. TAJA
- ③ SZ. 3 SZ. TAJA
- ④ SZ. 4 SZ. TAJA
- ⑤ SZ. 5 SZ. TAJA

KÖZÖS HELYSÉGEK

- 1. SZ. TAJA
- 2. SZ. TAJA
- 3. SZ. TAJA
- 4. SZ. TAJA
- 5. SZ. TAJA

FŐVÁROSI KIR.	
Év	1995
Időpont	17.8.95
Állapot	



S

URBS

Társasházakat képviselő
Épületfenntartó és
Ingatlanforgalmazó KFT

Budapest, VII. ker.
Wesselényi u. 41.

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL

1997. AUG 28. Szám: 28hch/97		
Melléklet:	Osztály:	Előszám:

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
INGATLANFORGALMAZÓ KFT.
KATASTRÁLIS SZÁM: 5174/95
ELŐTERJESZTÉS
MELLÉKLET
ELŐADÓ.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Cím: Bpest, VIII. ker. MÁRIA u. 17. sz.

Hrsz.: 36646

Tlsz.: 1934

Tartalom: Alapító okirat: 16 lap

Műszaki leírás: 6 lap

Tervrajzok: 1 - 4 -ig

223

Budapest, VIII. ker. Mária u. 17. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

I

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft / 1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 1993. évi LXXVIII. tv. továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és 4/1995. (II.28.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Bp., VIII. ker. 1934 tulajdoni lapon 36646 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 399 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Mária u. 17. sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Vagyonkezelő KFT (Budapest, Ör u. 8.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírása szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötni tervezett adás - vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 399 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

224

- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső földem, záróföldem burkolattal, kiváltások, kémények, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu, téglakerítés: 20,28 fm.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók szerkezetei.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
- elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig,
 - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
 - szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rákötéstől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

PINCE / ALAGSOR /:

VI.	Előtér	5,63 nm
VII.	Tároló	7,20 nm
VIII.	Folyosó	4,08 nm
IX.	Rekesz	6,48 nm
X.	Rekeszek	16,37 nm
XI.	Folyosó	7,97 nm
XII.	Rekeszek	14,24 nm
XIII.	Világítóudvar	8,41 nm
XIV.	Wc	0,73 nm
XV.	Wc	1,09 nm
XVI.	Közlekedő	13,28 nm
XVII.	Udvar	68,65 nm

Összesen:

154,13 nm / 154,00 nm /

25
225

FÖLDSZINT:

XVIII.	Kapualj	14,35 nm
XIX.	Függőfolyosó	16,24 nm
XX.	Fsz-i lépcsőház	9,29 nm
XXI.	Tároló	2,24 nm
Összesen:		42,12 nm / 42,00 nm /

I. EMELET:

XXII.	Lépcsőház	11,54 nm
XXIII.	Függőfolyosó	25,14 nm
XXIV.	Padlásfeljáró	2,58 nm
Összesen:		39,26 nm / 39,00 nm /

PADLÁSTÉR:

XXV.	Padlástér / teljes alapterület van a számításban /	275,73 nm / 1,90 m felett 204,36 nm /
Összesen:		275,73 nm / 276,00 nm /

Az osztatlan közös tulajdon 1.000 / 1.000-ed, azaz egyezred / egyezred eszmei hányadból áll.

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklakások és a külön albetétben feltüntetett, nem lakás célját szolgáló helyiségegyüttesek mindenkori tulajdonosait a B./ pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

S 26 226

- 4./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 4./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 7. sz." alatti
1 szoba, konyha
helyiségekből álló öröklakás 26 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

63 / 1.000 hányad

- 5./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 5./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 8. sz." alatti
1 szoba, előszoba, főzőfülke, előtér, fürdőszoba, hálófülke
helyiségekből álló öröklakás 38 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

91 / 1.000 hányad

- 6./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 6./ számmal jelölt, a természetben a " I. emelet 9. sz." alatti
1 szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, kamra, hall
helyiségekből álló öröklakás 51 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

122 / 1.000 hányad

- 7./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 7./ számmal jelölt, a természetben a " I. emelet 10. sz." alatti
1 szoba, előszoba, főzőfülke, fürdőszoba, hall
helyiségekből álló öröklakás 45 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

107 / 1.000 hányad

- 8./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 8./ számmal jelölt, a természetben a " I. emelet 11. sz." alatti
1 szoba, konyha, fürdőszoba
helyiségekből álló öröklakás 33 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

80 / 1.000 hányad

- 9./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 9./ számmal jelölt, a természetben a " I. emelet 12. sz." alatti
1 szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, hall
helyiségekből álló öröklakás 69 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

164 / 1.000 hányad

227

- e) Az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás, illetve intézményi funkció létesítése esetén – elérheti a 100%-ot, de teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be- és kijárata és az ahhoz csatlakozó helyiségeken kívül.¹²⁵
- (3) A **VK-VIII-3** jelű építési övezetek beépítése kialakult.
- Az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás, intézményi funkció, illetve ezek vegyes létesítése esetén – elérheti a 100%-ot de a teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be- és kijárata és az ahhoz csatlakozó helyiségeken kívül.
- (4) A **VK-VIII-4** jelű építési övezetek beépítése kialakult.
- a) Az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás vagy intézményi funkció, illetve ezek vegyes létesítése esetén – elérheti a 100%-ot, de a teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be- és kijárata és az ahhoz csatlakozó helyiségeken kívül.
- b) A földszint 100%-os beépítése, vagy közhasználat céljára átadott terület esetén a szintterületi mutató elérheti az 5,5-ös értéket.
- (5)¹²⁶ Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 6. számú táblázat tartalmazza.

6. számú táblázat

Az építési övezet jele		a telek megengedett						az épület megengedett	
VK	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		terület	szélessége	beépítési mérték	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
VK-VIII-1	Z	800 / 20.000	18	75 s 80	4,00 s 4,50 5,50 ^[1]	85 100 ^[2]	10 0 ^[2]	16,0	23,0
VK-VIII-5	Z	800 / 20.000	18	75 s 80	5,5 ^[4]	85 100 ^[2]	10 0 ^[2]	16,0	30,0
VK-VIII-2	Z	800 / 20.000	18	65 s 75	3,50 s 4,00 5,50 ^[1]	80 100 ^[2]	10 0 ^[2]	16,0	23,0
VK-VIII-3	Z	800 / 20.000	18	60 s 75 ^[1]	2,50 s 4,00	70 100 ^[2]	30 0 ^[2]	12,0	23,0

¹²⁴ Kiegészítette a 35/2008.(VI.18.) sz. önk. rendelet

¹²⁵ Kiegészítette a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

¹²⁶ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 04. § 1. pontja és 2014. december 5-től.

FOTÓMELLÉKLET:

1085 Budapest, Mária utca 17. földszint 7.

ingatlanerteke.hu

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



02. utcakép



03. épület utcai homlokzata



04. kapualj



05. udvar



06. udvar

FOTÓMELLÉKLET:

1085 Budapest, Mária utca 17. földszint 7.

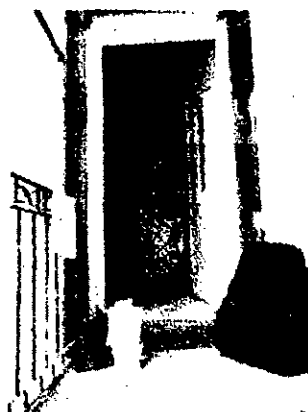
ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. lakás bejárata, ablakai



08. lakás bejárata, ablakai



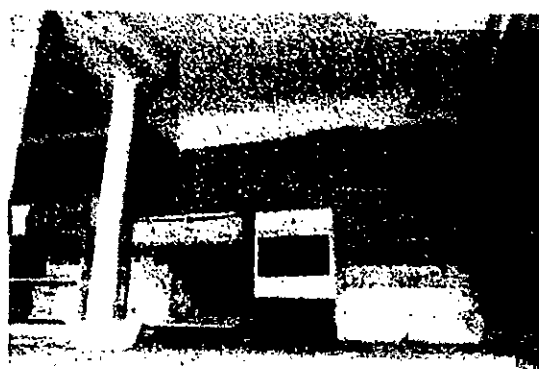
09. előtér – konyha



10. konyha – leválasztott fürdőszoba



11. fürdőszoba



12. fürdőszoba fölött kialakított konyha

230

FOTÓMELLÉKLET:

1085 Budapest, Mária utca 17. földszint 7.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



13. korábbi beázás nyoma



14. galériázott lakószoba



15. leszereelt fűtőtest



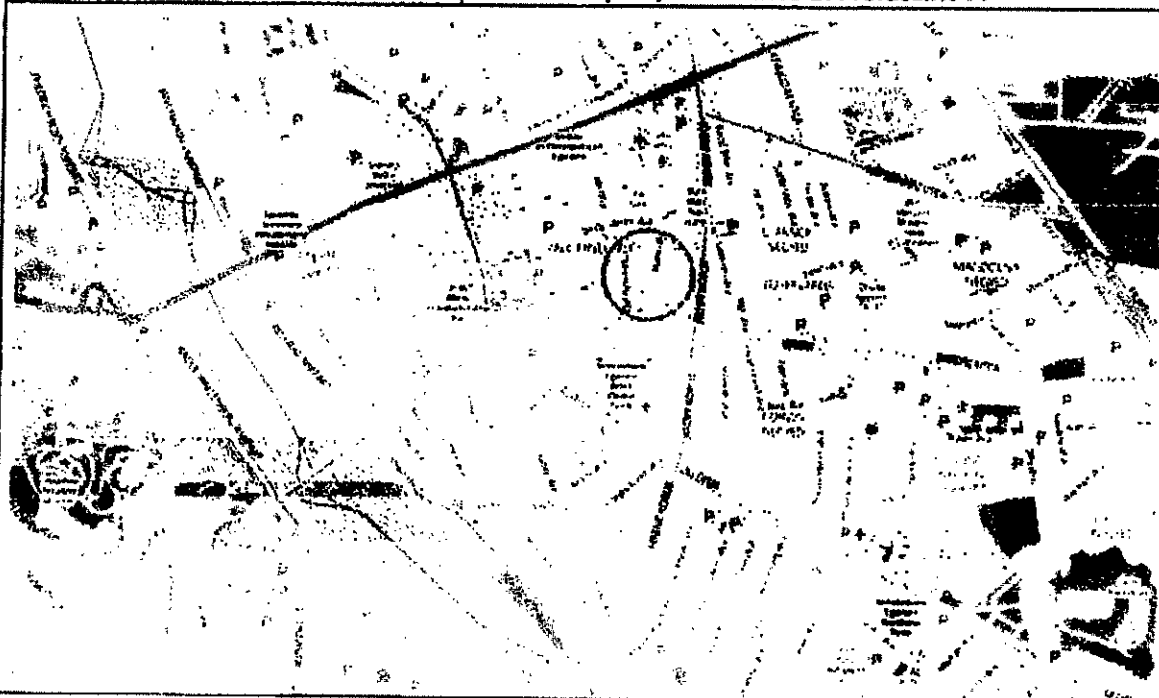
16. gázóra



17. villanyóra

Földrajzi térkép:

1085 Budapest, Mária utca 17. földszint 7.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



So

232

R


Ingatlanértékelő Ltd.

HESZTIA 2000 Bt.
H-1063 Budapest,
Szinyei Merse utca 10.
Cégjegyzékszám: 01-06-772360
Adószám: 22244837-1-42

Iroda:
1089 BUDAPEST,
Reguly Antal utca 20. földszint 2.

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1086 BUDAPEST, Lujza utca 5. III. 3.

szám alatti lakásról.

Hrsz.: 35357/0/A/34



Készítette:
LEVELEKI TÜNDE
ingatlanvagyon-értékelő
Engedély száma: 06183/2010
Tel.: 
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1 példány

2021. január 11.

 * 233

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	

Sz 2 234

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

Megbízó neve	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Megbízó címe	Vagyongazdálkodási igazgatóság 1084 Budapest, Őr utca 8.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	1086 BUDAPEST
Utca, házszám	Lujza utca 5. III. 3.
Hrsz.	35357/0/A/34
Alaprajzon és a Társasház alapító okiratában 34. jelű	
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	lakás
Komfortfokozat	komfort nélküli
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	nincs hasznosítva

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	2020. december 17.
Értékelés fordulónapja:	2020. december 17.
A szakvélemény érvényességi ideje:	2021. június 15.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	20 220 000 Ft azaz Húszmillió-kettőszázhúszezer- Ft.
--	---

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	367 600 Ft azaz Háromszázhatvanhétezer-hatszáz Ft.
---	---

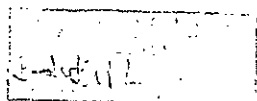
Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	6 250 000 Ft azaz Hatmillió-kettőszázötvenezer- Ft.
--	--

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 60%-a)	12 130 000 Ft azaz Tizenkettőmillió-egyszázharmincezer- Ft.
---	--

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021 JAN 19.



Készítette:

Leveleki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

Tel.: [REDACTED]

Budapest, 2021. január 11.

235

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Lakás területe (tulajdoni lap szerint)	: 55 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 756 m ²
Lakás redukált hasznos alapterülete	: 55 m ²
Védettség	: nincs
Közművesítettség	: víz, villany, csatorna
Övezeti besorolás	: L1-VIII-2 jelű nagyvárosias lakóövezet
Lakószobák száma	: 2 egész szoba
Eszmei hányad	: 364/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 27,52 m ²
Belső műszaki állapot	: felújítandó

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási igazgatóság**

A Megbízó megbízta a **HESZTIA 2000 Bt.** képviseletében **Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt** az alábbi ingatlan értékelésével:

1086 BUDAPEST, Lujza utca 5. III. 3.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, Megrendelő tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők: Megbízó képviseletében: **Dóka László és Merena Attila**
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, Lujza utca 5. III. 3.
Ingatlan címe (természetbeni):	1086 BUDAPEST, Lujza utca 5. III. 3.
Helyrajzi száma:	35357/0/A/34
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	lakás
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	55 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.

 237

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

Szűkebb terület bemutatása:

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Magdolna negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 3 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	a beépített területeken kevesebb, mint 20%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz, metró
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	alacsony
Infrastruktúra:	jó
Parkolási övezet:	fizető

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	L1-VIII-2 jelű nagyvárosias lakóövezet
Beépíthetőség:	terepszint alatt 75%, terepszint felett 60%
Beépítési mód:	zárt sorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	15 %
Szintterületi mutató:	3,5 m ² /m ²
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap alakú
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	ÉK-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Növényzet:	nincs
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, függőfolyosós, többlakásos lakóépület
Az értékelte lakást befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 3 emelet beépítetlen padlástér
Alapozás:	tégla sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos tégla felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	feltehetőleg acélgerendás közbenső földem és fa záróföldem
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, utcai oldalon nagyobb felületen hiányos, elkoszolódott
Lift:	nincs
Épület fizikai állapota:	felújítandó
Egyéb:	függőfolyosók a közelmúltban felújításra kerültek, udvari homlokzat a lakók által helyenként javítva

Lakás adatai:

Elhelyezkedés:	3. emelet	bejárata	függőfolyosóról	nyílik
Fekvés (lakószobák):	csendes	utcára néző ablakok		
Tájolás (lakószobák):	ÉK-i			
Benapozottság:	jó			
Komfort fokozat:	komfort nélküli			
Bruttó hasznos területe:	55 m ²			
Nettó lakóterülete:	55 m ²	lakószobák száma: 2 db.		
Belmagasság:	átlagosnál magasabb		3,34 méter	
Alaprajzi elrendezés:	korszerűtlen			
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve			
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs			
Használati meleg víz:	nincs kiépítve			
Hűtés:	nincs klíma			
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fa tokozatú	ablak(ok)	
	Geréb tokos ablak, redőny nincs, fa és fém szerkezetű bejárati ajtó			
Beltéri ajtók:	fa kivitel			
Belső terek felületképzése:	tapéta	és falfesték		
Belső terek burkolata:	parketta			
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték			
Vizes helyiségek burkolata:	kerámia járólap	és laminált parketta		
Önálló mérőórák:	víz: nincs	villany: van	gáz: nincs	
Felújítás (év, jelleg):	-			
Tároló:	nincs			
Garázs / parkoló:	nincs			
Extra felszereltség:	-			
Egyéb:	fürdőszoba és WC nincs kialakítva, a lakáshoz tartozó közös használatú WC-re vonatkozóan az alapító okiratban nincs utalás.			
	Konyha felszereltsége egy dupla mosogatótálca, tűzhely és bútor nincs.			
Műszaki állapot:	felújítandó			
Esztétikai állapot:	felújítandó			

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Budapest VIII. kerülete Budapest egyik pesti oldalán 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, "Magdolna negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, a Lujza utcában fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a Baross utca - Lujza utca útvonalon, melyek megfelelő minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkeznek. A Lujza utca ÉK-DNY-i hossz tengelyű, alacsony forgalmú, aszfaltozott, járdázott mellékút Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járat, villamossal, trolibusz és az M4 jelzésű metróval. A megálló az ingatlantól 300-800 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthető.

A terület jellemzően zárt sorú, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes társas lakóházakkal beépített. Az épületek építési kora többségében az 1900-as évek első felére tehető. A zöld terület aránya a beépített területeken kevesebb, mint 15%. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága kiváló, az alapellátást biztosító szolgáltatások az ingatlantól 1000 méteren belül elérhetők. A területen a parkolás megengedett, fizető parkolási övezet.

4.2.2. A telek ingatlan rövid leírása:

A telek összközműves, ÉK-i utcafronti tájolású, sík felszínű, szabályos téglalap alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Lujza utca felől kialakított.

A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 80%. A beépítetlen terület burkolt belső udvar, növényzet nincs. Az ingatlan közvetlen szomszédságában foghíj telkek is találhatóak.

4.2.3. Az épület és a lakás általános leírása:

Az értékelt ingatlant befogadó épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglalap építési technológiával, magas tetős cserép fedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett, az utcai homlokzat az első emeletről az ablakok körül feltehetőleg stukkós díszítő elemekkel rendelkezett, ám ezek teljes mértékben megsemmisültek. Az udvari homlokzat is részben lepergett, de a lakók saját lakásaik körül többségében kijavították, újra festették. Az épület pincészet, földszint és 3 emelet szintbeli kialakítású, lift nélküli, függőfolyosós kialakítású, "O" alakú, többalakos lakóépület. Az épület állaga kielégítő, a függőfolyosók felújítása a közelmúltban megtörtént. A lépcsőház, az udvari és utcai homlokzat felújítást igényel.

Az értékelt lakás a társasházi alapító okiratában 34. számmal jelölt, az alaprajzon a 34. jelű, 3. emelet 3. számú, mely az épület 3. emeletén található. Bejárata nyitott függőfolyosóról nyílik.

A lakás komfort nélküli, fürdőszoba és WC nincs kialakítva.

A lakás fűtésére szolgáló készülék nincs, a használati meleg vizet feltehetőleg villanybojler biztosította, melyet leszereltek.

A lakás alaprajzi elrendezése korszerűtlen, a két lakószoba egymásba nyílik, a konyha egyben az előszoba funkciót is kitölti, fürdőszoba és WC nincs kialakítva.

A konyha felszereltsége egy dupla mosogató, tűzhely és egyéb bútor nincs. A kamrát a konyhával egybenyitották.

A lakószobák a ablakai ÉK-i tájolással a Lujza utcára néznek. Az ablakok Geréb tokos, hagyományos üvegezésűek, rossz állapotúak, redőny nincs. A bejárati ajtó fém és fa szerkezetű.

A lakás belmagassága az átlagosnál magasabb, 3,4 m.

Az aljzatburkolat a lakószobákban parketta, a konyha és kamra helyiségben kerámia járólap és laminált parketta található.

A lakás villany önálló mérőórával rendelkezik.

Mindent egybevéve a lakás műszaki és esztétikai szempontból egyaránt felújítandó állapotú. Újrahasznosítása esetén komfortosítása, korszerűsítése, felújítása szükséges.

240

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
II. emelet 3. lakás					
konyha	kerámia járólap és lap	falfesték, részlegesen 120 cm éss 200 cm. magasságig csempe	13,92	100%	13,92
kamra	kerámia járólap	falfesték	1,60	100%	1,60
szoba	parketta	falfesték és tapéta	24,22	100%	24,22
szoba	parketta	falfesték és tapéta	15,35	100%	15,35
Összesen:			55,09		55,09
Alapterületek összesen:			55,09		55,09
Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:					55,0

Megjegyzés:

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

Sp 241

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékebecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerét két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
 - költség alapú értékelések
- A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:
- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
 - hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékebecslésénél használjuk, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, beépítetlen földterületek telkek, stb.

A módszer fő lépései:

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

10
242

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 előíranyozni, 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 díjakkal 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 értékbecslés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

- 1 a telekérték meghatározása
- 2 a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- 3 avulások számítása
- 4 a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a 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

12
244

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év

- A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többletszolgáltatásait, 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 költségápolon számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

- A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségápolú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, tartart 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.

50 13
245

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, Lujza utca 5. III. 3.	VIII., Teleki László tér	VIII., Lujza utca	VIII., Bauer Sándor utca	VIII., Bauer Sándor utca
az ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
ingatlan korr. területe (m ²)	55	36	40	52	40
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		17 490 000	21 800 000	28 000 000	21 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021. jan..	2021. jan..	2021. jan..	2021. jan..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		485 833	545 000	538 462	547 500
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		437 250	490 500	484 615	492 750

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	3 emeletes lift nélküli társasház 3. emeletén, udvarra néző, 1,5 szobás, gázkonvektoros fűtésű, felújítandó állapotú polgári lakás.
Ingatlan 2.	3 emeletes lift nélküli társasház 1. emeletén, udvarra néző, 1 szobás, gázkonvektoros fűtésű, felújítandó állapotú polgári lakás.
Ingatlan 3.	Liftes épület félemeletén, udvarra néző, 2,5 szobás, gázkonvektoros fűtésű, felújítandó állapotú polgári lakás.
Ingatlan 4.	4 emeletes, lift nélküli társasház félemeletén, 2,5 szobás, udvarra néző, gázkonvektoros fűtésű, felújítandó állapotú polgári lakás.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

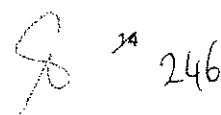
Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
építészeti szempontok	alapterület	-10%	-5%	0%	-5%
műszaki szempontok	műszaki állapot	0%	-5%	-5%	0%
használati szempontok	emelet / lift	0%	-3%	-3%	-3%
használati szempontok	fekvés (utcai)	5%	5%	5%	5%
műszaki szempontok	fűtés	-3%	-3%	-3%	-3%
műszaki szempontok	épület állapota	-3%	-3%	-3%	-5%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	0%	-3%	-3%
használati szempontok	komfort	-10%	-10%	-10%	-10%
Összes korrekció:		-21%	-24%	-22%	-24%
Korrigált fajlagos alapár:		345 428	372 780	378 000	374 490
Átlagár kerekítve:		367 674			
Ingatlan számított értéke:		20 222 091 Ft			

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

20 220 000 Ft

azaz Húszmillió-kettőszázhuszezer- 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, Lujza utca 5. III. 3.	VIII., Baross utca (Orczynegyed)	VIII., Baross utca	VIII., Diószegi Sámuel utca	VIII., Körös utca
hasznosítható terület (m ²)	55	52	32	37	28
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		125 000	80 000	90 000	85 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2020. dec..	2020. dec..	2020. dec..	2020. dec..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 404	2 500	2 432	3 036
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 284	2 375	2 311	2 884

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	2000-es évek elején épült liftes épület 5. emeletén, 2 szobás, jó állapotú, házközponti fűtéses, nyugati tájolású lakás.
Ingatlan 2.	4 emeletes, lift nélküli társasház 2. emeletén, gázkonvektoros fűtésű, jó állapotú lakás.
Ingatlan 3.	4 emeletes, lift nélküli társasház 1. emeletén, gázkonvektoros fűtésű, galériázott, jó állapotú lakás.
Ingatlan 4.	2 emeletes, lift nélküli társasház 1. emeletén, gázkonvektoros fűtésű, jó állapotú lakás.
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%	-15%	-10%	-15%
építési idő	-10%	0%	0%	0%
emelet/lift	-10%	0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot	-10%	-10%	-10%	-10%
Összes korrekció:	-30%	-25%	-20%	-25%
Korrigált fajlagos alapár:	1 599	1 781	1 849	2 163
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	1 848			

Sp 18
247

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	55	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	1 848	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 036 644 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	31 099 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	31 099 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	31 099 Ft
Költségek összesen:		93 298 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		943 346 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		18 866 925 Ft
A kiadáshoz szükséges ráfordítás (Ft/m ²)	85 000	-4 675 000 Ft
Korrigált tőkésített érték:		14 191 925 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

14 190 000 Ft

azaz Tizennégymillió-egyszázkilencvenezer- Ft .

Megjegyzés:

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

16 248

Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1086 BUDAPEST, Lujza utca 5. III. 3.	VIII., Dobozí utca	VIII., Karácsony Sándor utca	VIII., Orczynegyed	VIII., Orczynegyed
telek területe (m ²)	756	2 276	752	922	1 400
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		455 200 000	215 460 000	280 000 000	480 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021.01	2021.01	2021.01	2021.01
fajlagos alapár (Ft/m ²)		200 000	286 516	303 688	342 857
kínálati / elteelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		180 000	257 864	273 319	308 571

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

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

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
Környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	0%	-10%	-10%
Telekadottságok:	telek területe	20%	0%	3%	15%
Használati szempontok:	besorolás	0%	-10%	-15%	-15%
Jogi szempontok:	engedély	0%	0%	0%	-10%
Összes korrekció:		20%	-10%	-22%	-20%
Korrigált fajlagos alapár:		216 000	232 078	213 189	246 857
Átlagár kerekítve:		227 031			
Telek számított értéke:		171 635 396 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		27,52			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		6 247 528 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értéke kerekítve:		6 250 000 Ft			


 249

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE**6.1. Módszerek indoklása**

Megbízó tájékoztatása szerint az értékelést az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához kívánja használni. Ennek megfelelően a szakértői feladat az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása, mely érték meghatározására a piaci adatokon alapuló összehasonlító elemzéses módszert fő módszerként, a hozam alapú módszert ellenőrző módszerként alkalmaztam.

A költség alapú módszer a vagyontárgy újraelőállítási költségéből indul ki, albetétes ingatlanok esetében elvégzése nehézkes, nem ad megfelelő megközelítést az ingatlan piaci-forgalmi értékére vonatkozóan, ezért ezt a módszert nem alkalmaztam.

Az ingatlan piaci forgalmi értékét legjobban az összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározás fejezi ki. A hozam alapon számított érték mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A piaci érték már tartalmazza a befektetők megtérülési elvárását is, ezért a piaci összehasonlító módszert 100 %-ban, a hozam alapú módszert 0 %-ban súlyozva vettük figyelembe.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	20 220 000 Ft	100%	20 220 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	14 191 925 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				20 220 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

20 220 000 Ft

azaz Húszmillió-kettőszázhúszezer- 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 60%-ában határozzuk meg.

Az ingatlan likvid értéke:

Az ingatlan egyeztetett értéke: 20 220 000 Ft

Korrekcio mértéke (levonás): 40%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve):

12 130 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-egyszázharmincezer- Ft .

20 220 000 Ft
12 130 000 Ft

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- a szakértő az ingatlan, 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 bejegyzetteken 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.: [REDACTED] an.: [REDACTED], az OKJ 53-341-01(ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert vagyok, jó referenciákkal rendelkezem.

Budapest, 2021. január 11.

LEVELEKI TÜNDE
 Ingatlanvagyon-értékelő
 06183/2010

251

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/495648/2020

2020.12.02

UDAPEST VIII.KER.

elsterület 35357/0/A/34 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII.KER. Lujza utca 5. 3. emelet. ajtó:3.

I.RÉSZ

Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	55	2 0	364/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 199359/1/1996/1996.11.14 törlő határozat: 250973/1/2004/04.07.20

lakás	55	2 0	361/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 250973/1/2004/04.07.20

Bejegyző határozat: 199359/1/1996/96.11.14

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

Bejegyző határozat: 250973/1/2004/04.07.20

Alapító okirat módosítása.

II.RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1

Bejegyző határozat, érkezési idő: 199359/1/1996/96.11.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 166332/1993.(VII.05.)

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

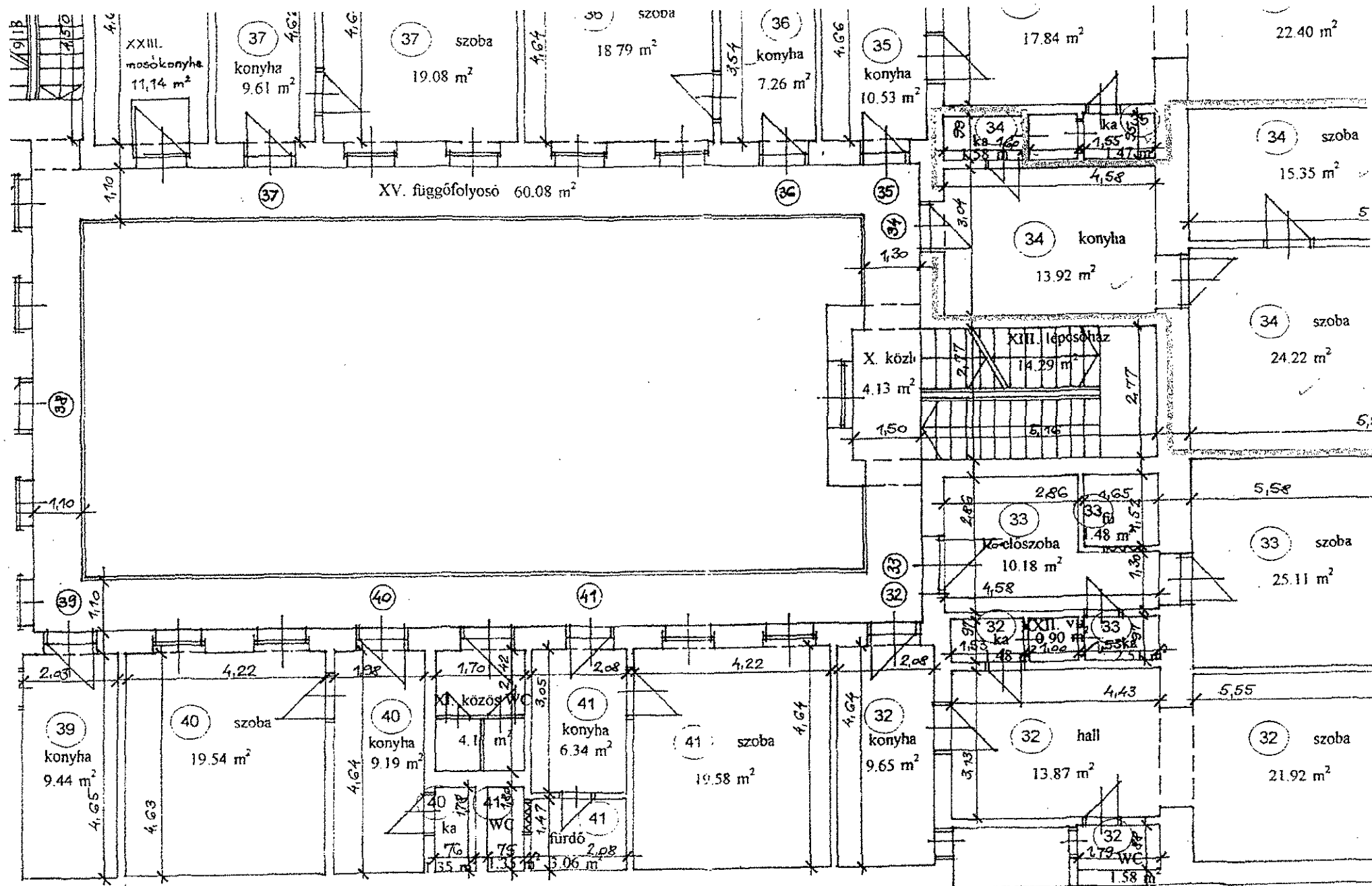
név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE



W.C.
4.43 m²
4.11 m²
2.

32. albetét III. em. 1. 48.50 m²
33. albetét III. em. 2. 39.28 m² 37. albetét III. em. 6. 28.69 m²

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp., VIII. Baross u. 63-67.), a Bp. VIII. 786. tulajdoni lapon **35357. hrsz.** alatt felvett, természetben a **Budapest, VIII., Lujza u. 5. sz. alatt, 756 m² területű Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában** álló házingatlant az 1993. évi LXXVIII. tv. és módosítására kiadott 1994. évi XVII. törvényben a bérlők részére biztosított vételi jog alapján

T Á R S A S H Á Z Z Á

alapítja.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:

- I. Telek (756 m²) területe, azon lévő udvar 175,75 m² térburkolattal
- II. Alapozás, fő és válaszfalak, kémények, kiváltók, pillérek.
- III. Födémek, közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal együtt.
- IV. Az épület tetőszerkezete, lécezéssel, héjazattal, és badogos szerkezettel és szerelvényekkel együtt

- V. Az épület pincei tárolói 187,20 m² alapterülettel.
- VI. Az épület pince rekeszei 129,71 m² alapterülettel.
- VII. Az épület közlekedői (pince) 59,68 m² alapterülettel.
- VIII. Az épület melléklépcsője 9,14 m² alapterülettel.
- IX. Az épület kapualja 19,40 m² alapterülettel.
- X. Az épület közlekedői 16,52 m² alapterülettel.
- XI. Az épület közös WC.-i 16,44 m² alapterülettel.
- XII. Az épület közös WC.-i 41,2 m² alapterülettel.
- XIII. Az épület lépcsőháza 57,16 m² alapterülettel.
- XIV. Az épület mellék lépcsőháza 36,72 m² alapterülettel.
- XV. Az épület függőfolyosói 180,24 m² alapterülettel.
- XVI. Az épület padlásfeljárója 3,68 m² alapterülettel.
- XVII. Az épület tetőtere (teljes) 576,31 m² alapterülettel.
- XVIII. Az épület világítóudvara 4,95 m² alapterülettel.
- XIX. Az épület világítóudvara 6,32 m² alapterülettel.
- XX. Az épület világítóudvara 3,38 m² alapterülettel.
- XXI. Az épület világítóudvara 1,00 m² alapterülettel.
- XXII. Az épület világítóudvara 0,90 m² alapterülettel.
- XXIII. Az épület mosókonyhája 11,14 m² alapterülettel.
- XXIV. Az épület külső homlokzatai lábazattal, és bádogos szerkezettel együtt, és a közös tulajdoni helyiségek vakolatai és burkolatai.
- XXV. Az épület külső nyílászárói, és a közös tulajdoni területek nyílászárói.
- XXVI. Víz alap és felszálló vezetékek az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőség ágvezetékeig, vagy a külön tulajdonú vízóraig.
- XXVII. Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőség ágvezetékeig.

XXVIII Elektromos hálózat az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőig, ill. a közös használatú helyiségek elektromos hálózata és berendezési tárgyai.

XXIX Gázvezeték az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérőig.

XXX Az épület közös tulajdonú lakatos szerkezetei.

XXXI Mindazon tárgyak melyek nincsenek a tulajdonosok külön tulajdonában és a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére és fejlesztésére való egyéb közös célokra, közös határozattal és közös költségen beszerezettek, vagy a jövőben beszerezettni fognak.

A közös tulajdon 10 000/10 000 eszmei hányadból áll. A VI. számmal jelzett pincei rekeszek a jelenleg kialakult használati joggal kerülnek a tulajdonosok közös tulajdonába

B./ Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása:

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társas-háztulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint.

- 1./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 1.számmal jelölt **fszt.-i szinten** lévő **nem lakáscélú** helyiség (**üzlet**), mely iroda, raktár, üzlettér helyiségekből áll 21,73 m² (**22 m²**) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 144/10000 hányadrész.
- 2./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 2.számmal jelölt **fszt.-i szinten** lévő **nem lakáscélú** helyiség (**borozó**), mely üzlettér, WC helyiségekből áll 21,85 m² (**22 m²**) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 144/10000 hányadrész.
- 3./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 3.számmal jelölt **fszt.-i szinten** lévő **nem lakáscélú** helyiség (**ruhaüzlet**), mely üzlettér helyiségekből áll 22,26 m² (**22 m²**) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 147/10000 hányadrész.
- 4./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 4.számmal jelölt **fszt.-i szinten** lévő **nem lakáscélú** helyiség (**gondnoki iroda**), mely iroda, raktár, előter, WC helyiségekből áll 26,30 m² (**26 m²**) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 174/10000 hányadrész.

24 256

- 34./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 34. számmal jelölt III. em. 3. ajtószámu, 2 szoba, konyha, kamra helyiségekből álló öröklakás 55,07 m² (55 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 364/10000 hányadrész.
- 35./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 35. számmal jelölt III. em. 4. ajtószámu, szoba, konyha, hall, kamra helyiségekből álló öröklakás 52,24 m² (52 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 345/10000 hányadrész.
- 36./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 36. számmal jelölt III. em. 5. ajtószámu, szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 28,10 m² (28 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 186/10000 hányadrész.
- 37./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 37. számmal jelölt III. em. 6. ajtószámu, szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 28,69 m² (29 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 190/10000 hányadrész.
- 38./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 38. számmal jelölt III. em. 7. ajtószámu, szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 29,41 m² (29m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 194/10000 hányadrész.
- 39./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 39. számmal jelölt III. em. 8. ajtószámu, szoba, félszoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 42,80 m² (43 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 283/10000 hányadrész.
- 40./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 40. számmal jelölt III. em. 9. ajtószámu, szoba, konyha, kamra helyiségekből álló öröklakás 30,08 m² (30 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 199/10000 hányadrész.
- 41./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 41. számmal jelölt III. em. 10. ajtószámu, szoba, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 30,33 m² (30 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 201/10000 hányadrész.

A jelen alapító okirat 41 db albetétet tartalmaz

257

előírásai

(1) Az **L1-VIII** jelű építési övezetek területén

1. sz. táblázat

16

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Lujza utca 5. III. 3.

ingatlanerteke.hu

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



02. utcakép



03. utcai homlokzat



04. utcai homlokzat



05. kapualj



06. udvar – udvari homlokzat

259

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Lujza utca 5. III. 3.

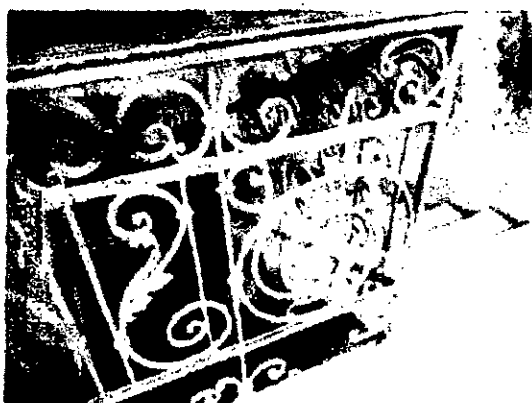
ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. udvari homlokzat



08. II. emeleti függőfolyosó



09. hátsó lépcsőház



10. lakás bejárata



11. konyha-kamra



12. mosogató

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Lujza utca 5. III. 3.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



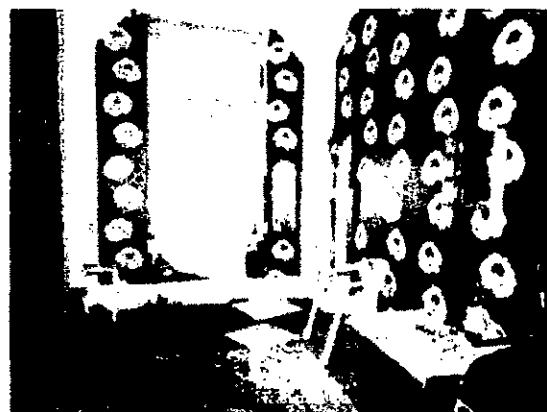
13. konyha



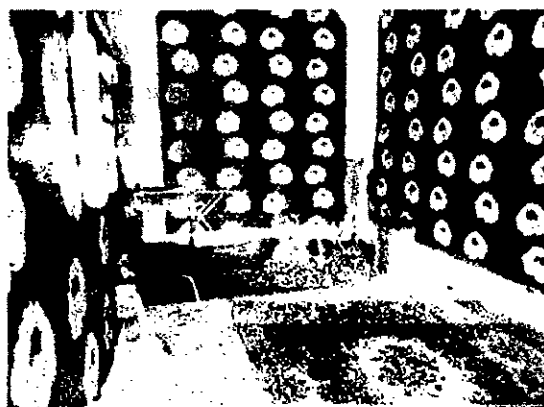
14. szoba 1.



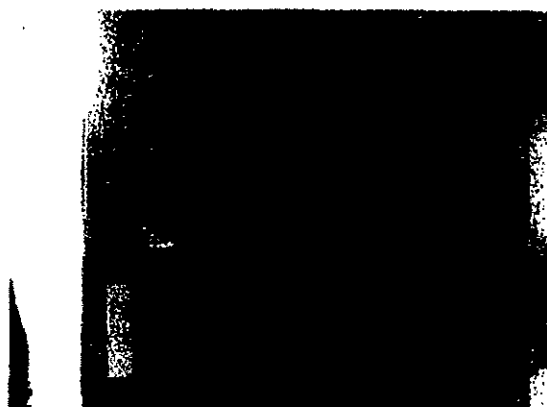
15. szoba 1.



16. szoba 2.



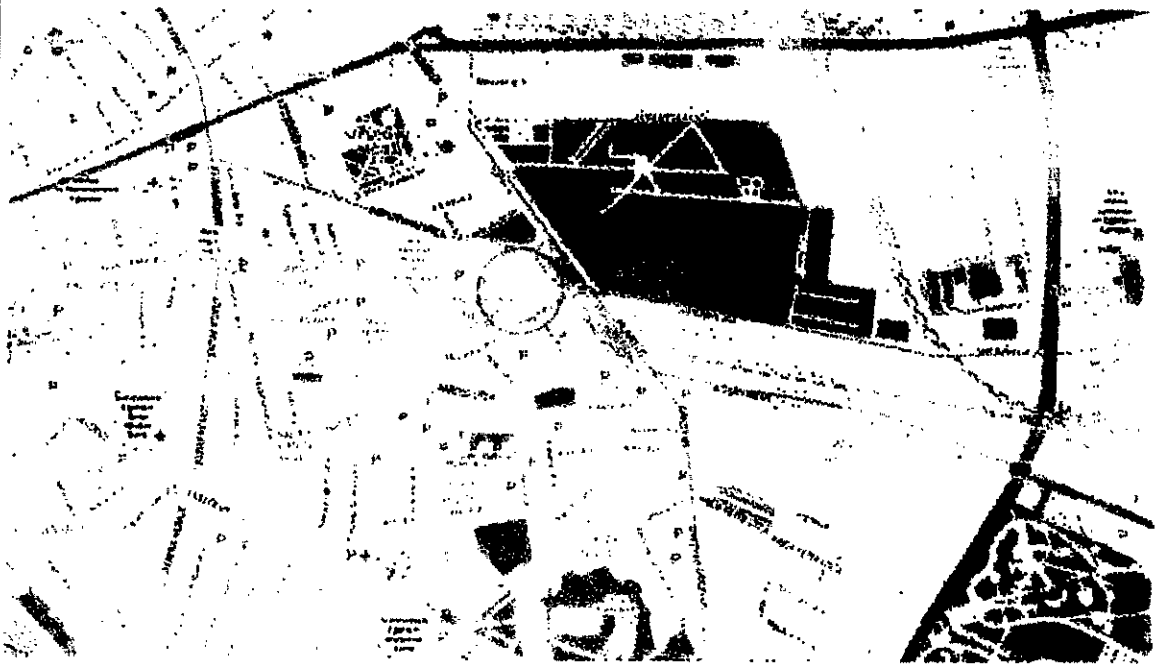
17. szoba 2.



18. villanyóra

Földrajzi térkép:

1086 Budapest, Lujza utca 5. III. 3.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



HESZTIA 2000 Bt.
H-1063 Budapest,
Szinyei Merse utca 10.
Cégjegyzékszám: 01-06-772360
Adószám: 22244837-1-42

Iroda:
1089 BUDAPEST,
Reguly Antal utca 20. földszint 2.

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKEKÉLÉS



1084 BUDAPEST, József utca 6. földszint 2.

sám alatti lakásról.

Hrsz.: 34888/0/A/4



Készítette:
LEVELEKI TÜNDE
ingatlanvagyon-értékelő
Engedély száma: 06183/2010
Tel.: 
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

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	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Megbízó címe	Vagyongazdálkodási igazgatóság
	1084 Budapest, Ór utca 8.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	1084 BUDAPEST
Utca, házszám	József utca 6. földszint 2.
Hrsz.	34888/0/A/4
	Alaprajzon és a Társasház alapító okiratában 4. jelű, alaprajzon földszint 2. számú
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	lakás
Komfortfokozat	félkomfortos
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	nincs hasznosítva

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	2020. december 22.
Értékelés fordulónapja:	2020. december 22.
A szakvélemény érvényességi ideje:	2021. június 20.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	11 710 000 Ft
	azaz Tizenegymillió-hétszázötvenezer Ft.

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	390 300 Ft
	azaz Háromszázkilencvenezer-háromszáz Ft.

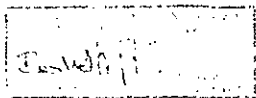
Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	12 290 000 Ft
	azaz Tizenkettőmillió-kettőszázkilencvenezer Ft.

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 65%-a)	7 610 000 Ft
	azaz Hétmillió-hatszázötvenezer Ft.

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021 JAN 28.



Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
Tel.: [REDACTED]

Budapest, 2021. január 15.

3

265

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Lakás területe (tulajdoni lap szerint)	: 30 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 1 099 m ²
Lakás redukált hasznos alapterülete	: 30 m ²
Védettség	: nincs
Közművesítettség	: víz, villany, gáz, csatorna
Övezeti besorolás	: L1-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóövezet
Lakószobák száma	: 1 egész szoba
Eszmei hányad	: 396/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 43,52 m ²
Belső műszaki állapot	: felújítandó

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási igazgatóság

A Megbízó megbízta a HESZTIA 2000 Bt. képviseletében Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt az alábbi ingatlan értékelésével:

1084 BUDAPEST, József utca 6. földszint 2.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, Megrendelő tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők:

Megbízó képviseletében: Dóka László és Merena Attila

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):	1084 BUDAPEST, József utca 6. földszint 2.
Ingatlan címe (természetbeni):	1084 BUDAPEST, József utca 6. földszint 2.
Helyrajzi száma:	34888/0/A/4
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	lakás
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	30 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.

S
267

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása**Szűkebb terület bemutatása:**

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Csarnok negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 1,5 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 10%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz, metró
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	közepes
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 lakóövezet
Beépíthetőség:	terepszint alatt 85%, terepszint felett 65%
Beépítési mód:	zárt sorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	15 %
Szintterületi mutató:	4 m ² /m ²
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap alakú
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	D-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Növényzet:	néhány dísznövény és fa, természetes növényzet
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	belső zöld udvaros, függőfolyosós, többlakásos lakóépület
Az értékelte lakást befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 1 emelet beépítetlen padlástér
Alapozás:	tégla sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos tégla felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	pince fölött feltehetőleg dongafödém, földszint felett feltehetőleg csapos fáfödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Lift:	nincs
Épület fizikai állapota:	közepes
Felújítás (év, jelleg):	-
Egyéb:	udvari homlokzat, lépcsőház és kapualj felújítást igényel, utcai homlokzaton különösen a lábazati részen hiányos a vakolat illetve burkolat

Lakás adatai:

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata nyitott lépcsőházból	nyílik
Fekvés (lakószobák):	közepes forgalmú	utcára és lépcsőházra néző ablakok	
Tájolás (lakószobák):	D-i és É-i (lépcsőház)		
Benapozottság:	közepes		
Komfort fokozat:	félkomfortos	a fűtés helyreállítását követően komfortos	
Bruttó hasznos területe:	30 m ²		
Nettó lakóterülete:	30 m ²	lakószobák száma: 1 egész szoba	
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	3,95 méter	
Alaprajzi elrendezés:	korszerűtlen		
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	(gázkonvektor leszerelve)	
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs		
Használati meleg víz:	villanybojler		
Hűtés:	nincs klíma		
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fa tokozatú	ablak(ok)
	gerébtokos ablak, utcai oldalon belső spalettával, bejárati ajtó fa szerkezetű		
Beltéri ajtók:	fa kivitel		
Belső terek felületképzése:	falfesték		
Belső terek burkolata:	hajópadló		
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték		
Vizes helyiségek burkolata:	kerámia járólap		
Önálló mérőórák:	víz: nincs	villany: nincs	gáz: van (villanyórát leszerelték)
Felújítás (év, jelleg):	-		
Tároló:	nincs		
Garázs / parkoló:	nincs		
Extra felszereltség:	-		
	Fürdőszoba nincs kialakítva, a WC szabályos, lefalazott helyiség, rendkívül elhanyagolt állapotú.		
Egyéb:	Fürdőszoba nincs kialakítva, egy fürdőkád található a konyha sarkában, azzal egy légtérben.		
	A konyha felszereltsége egy mosogatótálca és egy tűzhely, bútor nincs.		
Műszaki állapot:	felújítandó		
Esztétikai állapot:	felújítandó		

Sp

1

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Budapest VIII. kerülete Budapest egyik pesti oldalon fekvő kerülete. Hagományos 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, "Csarnok negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, a József utcában fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a József körút - József utca útvonalon, melyek megfelelő minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkeznek. A József utca K-Ny-i hossztengetyű, közepes forgalmú, aszfaltozott, járdázott egyirányú mellékút Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járatával, villamossal, trolibuszsal, valamint az M3 és M4 jelzésű metró járataival. A megálló az ingatlantól 10-550 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthető.

A terület jellemzően zártosú, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes társas lakóházakkal beépített. Az épületek építési kora többségében az 1900-as évek első felére tehető. A zöld terület aránya a beépített területeken kevesebb, mint 15%. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága kiváló, az alapellátást biztosító szolgáltatások az ingatlantól 1000 méteren belül elérhető. A területen a parkolás megengedett, fizető parkolási övezet.

4.2.2. A telekingatlan rövid leírása:

A telek összközműves, D-i utcafronti tájolású, sík felszínű, szabályos formájú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a József utca felől kialakított.

A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 70%. A beépítetlen terület az épület által körülzárt, részben betonozott, részben zöld udvar.

4.2.3. Az épület és a lakás általános leírása:

Az értékelt ingatlant befogadó épület feltehetőleg az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglá építési technológiával, magas tetős cserép fedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett. Az épület utcafronti része pincszint, földszint és 1 emelet szintbeli kialakítású, míg az udvari oldal földszintes kialakítású. Az épület lift nélküli, függőfolyosós, többalakos lakóépület. A lépcsőház, a kapualj, az utcai és az udvari homlokzat felújításra szorul.

Az értékelt lakás a társasházi alapító okiratában 4. számmal jelölt, az alaprajzon a 4. jelű, földszint 2. számú, mely az épület földszintjén, az emeletre felvezető lépcső mellett található. Bejárata a lépcsőház felől nyílik, a WC ablaka a lépcsőházra szellőztethető.

A lakás félkomfortos, a fűtésre szolgáló gázkonvektort leszerelték. A használati meleg vizet villanybojler biztosítja.

A lakás alaprajzi elrendezése korszerűtlen, a konyha egyben az előtér és fürdő funkciót is betölti, a fürdőkád a konyhával egy légtérben található. A WC önálló, lefalazott helyiség.

A konyhában egy tűzhely és egy mosogató tálca található, a bútorzat nincs.

A lakószoba ablaka a József utcára néz. Az ablakok gerébtokos, hagyományos üvegezésűek, az utcai oldalon belső spalettával, redőny nincs. Bejárati ajtó fa szerkezetű.

A lakás belmagassága az átlagosnál magasabb, 3,95 m. melyet kihasználva a szobában fekvőgalériát építettek, a konyha fölött is galéria található.

A lakás gáz önálló mérőórával rendelkezik, a villanyórát leszerelték.

Mindent egybevéve a lakás műszaki és esztétikai szempontból erősen lelakott, elhanyagolt állapotú, újrahasznosítása esetén komfortosítása, korszerűsítése, felújítása szükséges.

220

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
földszint 2. lakás					
szoba	hajópadió	falfesték	18,90	100%	18,90
konyha - fürdő	kerámia járólap	falfesték részlegesen csempe cca. 1,4 és 1.6 m. magasságig	11,00	100%	11,00
Összesen:			29,90		29,90
Alapterületek összesen:			29,90		29,90
Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:					30,0

Megjegyzés:

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

271

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
- költség alapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
- hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használjuk, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, beépítetlen földterületek telkek, stb.

A módszer fő lépései:

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

10
272

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál 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.

Sp

π
273

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

- 1 a telekérték meghatározása
- 2 a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- 3 avulások számítása
- 4 a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének 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 mobiláikat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

Ilyen eset lehet:

- ha az ingatlan néhány éven belül készült és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták
- az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás
- funkcionális avulás
- környezeti (piaci) avulás

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év

- A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

- A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

- Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

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

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

- A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.
- Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.
- Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.
- A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.
- Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

275

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:	1084 BUDAPEST, József utca 6. földszint 2.	VIII., Práter utca	VIII., Német utca	VIII., Práter utca	VIII., Csarnok-negyed
az ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
ingatlan korr. területe (m ²)	30	27	47	45	40
kínálat K /tényleg.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		16 000 000	24 900 000	27 900 000	19 990 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021. jan..	2021. jan..	2021. jan..	2021. jan..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		592 593	529 787	620 000	499 750
kínálati / eltel idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		533 333	476 809	558 000	449 775

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	2 emeletes lift nélküli, özepe állapotú társasház földszintjén, udvarra néző, 1 szobás, gázkonvektoros fűtésű, felújítandó állapotú polgári lakás.
Ingatlan 2.	Közepes állapotú, társasház földszintjén, udvarra néző, 2 szobás, részben galériázott, gázkonvektoros fűtésű, felújítandó állapotú polgári lakás.
Ingatlan 3.	3 emeletes lift nélküli, közepes állapotú társasház 1. emeletén, utcára néző, 1 szobás, gázkonvektoros fűtésű, közepes állapotú polgári lakás.
Ingatlan 4.	4 emeletes, lift nélküli, felújítandó állapotú társasház félemeletén, 1 szobás, utcára néző, gázkonvektoros fűtésű, felújítandó állapotú polgári lakás.
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				
építészeti szempontok	alapterület	0%	10%	10%	7%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-10%	-10%	-15%	-10%
használati szempontok	emelet / lift	0%	0%	-5%	-3%
használati szempontok	benapozottság	-5%	-5%	-5%	-5%
műszaki szempontok	fűtés	-5%	-5%	-5%	-5%
műszaki szempontok	épület állapota	0%	-3%	-3%	3%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	0%	0%	0%
használati szempontok	elosztás	-5%	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-25%	-18%	-28%	-18%
Korrigált fajlagos alapár:		400 000	390 983	401 760	368 816
Átlagár kerekítve:		390 390			
Ingatlan számított értéke:		11 711 689 Ft			

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

11 710 000 Ft

azaz Tizenegymillió-hétszáz tízezer Ft.

St
14
226

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:	1084 BUDAPEST, József utca 6. földszint 2.	VIII., Bérkocsis utca	VIII., Nap utca	VIII., József utca	VIII., Horváth Mihály tér
hasznosítható terület (m ²)	30	40	40	47	35
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		99 000	100 000	105 000	110 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2021. jan..	2021. jan..	2021. jan..	2021. jan..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 475	2 500	2 234	3 143
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 351	2 375	2 122	2 986

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	4 emeletes épület földszintjén, udvarra néző, 1 szobás, gázkonvektoros fűtésű, jó állapotú lakás.
Ingatlan 2.	2 emeletes, lift nélküli társasház 2. emeletén, 1,5 szobás, utcára néző, gázkonvektoros fűtésű, közepes állapotú lakás.
Ingatlan 3.	4 emeletes, lift nélküli társasház 1. emeletén, 1 szobás, utcára néző, gázkonvektoros fűtésű, galériázott, jó állapotú lakás.
Ingatlan 4.	3 emeletes, társasház földszintjén, cirkófűtéses, 1 szobás, udvarra néző, jó állapotú lakás.
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	5%	5%	10%	0%
elhelyezkedés	0%	-5%	0%	-5%
emelet/lift	0%	-3%	-5%	0%
eltérő műszaki állapot	-15%	-10%	-15%	-20%
Összes korrekció:	-10%	-13%	-10%	-25%
Korrigált fajlagos alapár:	2 116	2 066	1 910	2 239
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	2 083			

277

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	30	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	2 083	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		637 380 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	19 121 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	19 121 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	19 121 Ft
Költségek összesen:		57 364 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		580 016 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		11 600 319 Ft
A kiadáshoz szükséges ráfordítás (Ft/m ²)	95 000	-2 850 000 Ft
Korrigált tőkésített érték:		8 750 319 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 750 000 Ft

azaz Nyolcmillió-hétszázötvenezer- Ft .

Megjegyzés:

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

16/

278

Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1084 BUDAPEST, József utca 6. földszint 2.	VIII., Víg utca	VIII., Csarnoknegyed	VIII., Karácsony Sándor utca	VIII., Szeszgyár utca
telek területe (m ²)	1 099	680	1 407	752	901
kínálat K/tényleges vételi T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		235 000 000	530 000 000	215 220 000	290 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021.01	2021.01	2021.01	2021.01
fajlagos alapár (Ft/m ²)		345 588	376 688	286 197	321 865
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		311 029	339 019	257 577	289 678

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Blaha Lujza térhez 2 percre 7 lakásos társasházban eladó a telek terület, a lakók együttes eladási szándékával. Mindegyik lakás földszinti.
Ingatlan 2.	60%-os beépíthetőségű, összközműves építési telek, építési engedéllyel.
Ingatlan 3.	60%-os beépíthetőségű, összközműves építési telek, bontandó épülettel.
Ingatlan 4.	7 emeletes lakóépület építésére alkalmas, jogerős építési engedéllyel rendelkező építési telek. Építési övezet: I-VIII-1. Beépíthetőség 65 % Szintterületi mutató: 4
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	0%	0%	10%	5%
Telekadottságok:	telek területe	-10%	-5%	-10%	0%
Használati szempontok:	besorolás	0%	0%	5%	0%
Használati szempontok:	bontandó épület	5%	0%	0%	0%
Jogi szempontok:	engedély	0%	-10%	0%	-10%
Összes korrekció:		-5%	-15%	5%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		295 478	288 166	270 456	275 194
Átlagár kerekítve:		282 324			
Telek számított értéke:		310 273 654 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		43,52			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		12 286 837 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értéke kerekítve:		12 290 000 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. A piaci érték már tartalmazza a befektetők megtérülési elvárását is, ezért a piaci összehasonlító módszert 100 %-ban, a hozam alapú módszert 0 %-ban súlyozva vettük figyelembe.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	11 710 000 Ft	100%	11 710 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	8 750 319 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	11 710 000 Ft			

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

11 710 000 Ft

azaz Tizenegymillió-hétszáztízezer- 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: 11 710 000 Ft

Korrektció mértéke (levonás): 35%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve):

7 610 000 Ft

azaz Hétmillió-hatszáztízezer- Ft .

280

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készületségben 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 bejegyzetteken 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.: [REDACTED] an.: [REDACTED] az OKJ 53-341-01(ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert vagyok, jó referenciákkal rendelkezem.

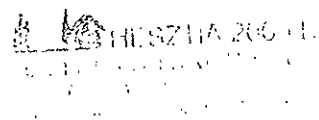
Budapest, 2021. január 15.



Leveleki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

06183/2010



281

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/495635/2020

2020.12.02

UDAPEST VIII.KER.

elterület 34888/0/A/4 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII.KER. József utca 6. földszint. ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	--------------	---------------	-----------------

lakás	30	1 0	396/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 185797/1/2011/11.12.08

Bejegyző határozat: 185797/1/2011/11.12.08

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 185797/1/2011/11.12.08

jogcím: 1991. évi KKKIII. tv. 246817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS VIII.KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 63-67.

törzsszám: 63671082

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest VIII., József u. 6. (34888 hrsz) alatti ingatlan

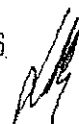
TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRATA

Egysége szerkezetben

Bejegyzett!

Az ajtószámozás jó!

2012 NOV 08.



készítette:

Dr. Szűts Ágnes Ügyvédi Iroda
dr. Szűts Ágnes
ügyvéd

Dr. Szűts Ágnes Ügyvédi Iroda
 ÜGYVÉDI IRODA
1057 Budapest, József u. 6. III. 9.
Telefon: 06-34-43-0073

2022
284

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Budapest 34888 hrsz alatt felvett, természetben a Budapest VIII., József u. 6. szám alatt elhelyezkedő ingatlan tulajdonosa, a Budapest VIII. ker. Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) az ingatlant a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései szerint alakította társasházzá. A tulajdonos a társasház eredeti rendelkezéseit a jelen, egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat rendelkezéseire módosítja akként, hogy a változásokat dőlt betű jelöli.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában, a külön tulajdonként meg nem határozott telek, épületrészek, berendezések és felszerelések a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

A mindenkori tulajdonostársak egymás közötti viszonyát a 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.

Közös és külön tulajdon

A) Közös tulajdon

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak a közös telken levő, alább felsorolt, a csatolt tervrajzokon és felmérésben szereplő méretkimutatásban megjelölt építményrészek, berendezések és felszerelések, valamint mindazok a tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban:

Telek, a beépítetlen részen levő térburkolattal együtt

1099 m²

Földszinten

I.	Udvar	339,50 m ²
II.	Földszinti padlástér	313,90 m ²
III.	Lépcsőház	27,50 m ²
IV.	Kapubejáró	26,25 m ²
V.	Közös WC-k	10,50 m ²
VI.	Műhely, raktár	97,83 m ²
VII.	Padlás lépcső	3,00 m ²
Összesen:		818,48 m ²

I. emeleten

VIII.	Lépcsőház	23,45 m ²
IX.	Függőfolyosó	24,42 m ²
X.	Padlás lépcső	3,60 m ²
XI.	Mosókonyha	10,90 m ²
XII.	Raktár	1,12 m ²
XIII.	Emeleti padlástér	378,78 m ²
Összesen:		442,27 m ²

Dr. SZÉCSÉNYI R. J. 2020

Dr. PÓTI Zoltán

1067 Budapest, József u. 39. III. 9.

KISFALU
Józsefvárosi Városi Önkormányzat Kft.
Kovács Ottó

23 285
111

Pince szinten

XIV. Pincei folyosók, rekeszek 132,00 m²

Összesen: 132,00 m²

XV. Az épület alapozása, és falszerkezetei, pillérek, kémények

XVI. Födémszerkezetek, áthidalások és kiváltások szerkezete

XVII. Az épületek tetőszerkezetei héjalással és a kapcsolódó épületbádogos szerkezetekkel

XVIII. Homlokzatok lábazatképzéssel és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel

XIX. Homlokzati nyílászáró szerkezetek, épületesztalos, épületlakatos és épületbádogos szerkezetek

XX. Udvari burkolatok, lépcsők, függőfolyosók, korlátok, járdák, kerítés, kapu

XXI. Vízvezeték-hálózat az épültbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig

XXII. Szennyvíz-vezeték hálózat az épültbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig

XXIII. Elektromos hálózat az épültbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő óráig

XXIV. Gázhálózat az épültbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek gáz fogyasztásmérő óráig

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000 eszmei hányadból áll. A tulajdoni hányadok felosztása a külön tulajdoni illetőségek alapterületének egymáshoz viszonyított arányában történik, a B) pontban meghatározott módon.

Jelen alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a pinceszinten levő helyiségeket 0,4-es szorzóval veszi figyelembe. Az egyes helyiség együttesek összes alapterülete nm-re kerekített.

Dr. SELLŐS JÓZSEF
JÓZSEF
1997.01.14. Ut 39.
T. 10-10-10-3079

B) Külön tulajdon

Az egyes tulajdonostársak között – természetben megosztva – külön tulajdonba kerülnek, mint a társasházi külön tulajdoni illetőségük alkotórésze – a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának és használatának jogával – az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok minden olyan tartozékaival, illetve felszereléseivel együtt, amelyek nem tartoznak a közös tulajdon körébe. Így különösen: belső válaszfalak a vakolattal, a falburkolatok, belső hideg- és melegpadló burkolatok, nyílászáró szerkezetek, felszerelési és berendezési tárgyak, a víz és csatornahálózatból a lakáshoz (helyiséghez) tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek.

Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.

Kovács Ottó

24

286

A külön tulajdoni illetőségekhez tartozó közös tulajdoni hányad az adott külön tulajdoni illetőség alapterületének az összes külön tulajdon alapterületéhez viszonyított aránya szerint meghatározott. A külön tulajdoni illetőségek alapterületének kiszámításánál a lakások és helyiségek teljes alapterülete beszámításra kerül.

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonában vannak az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbiak szerint:

1./ **Önkormányzatot illeti a 34888/A/1 helyrajzi számon felvett, a terveken 1. számmal jelölt, földszint 4. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:**

Előszoba	9,15 m ²
Szoba	23,67 m ²
Fürdő	2,90 m ²
Konyha	4,69 m ²

Összesen: 40,41 m²

valamint a közös tulajdonból 535/10.000 tulajdoni hányad.

2./ **Önkormányzatot illeti a 34888/A/2 helyrajzi számon felvett, a terveken 2. számmal jelölt, földszint 5. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:**

Szoba	23,72 m ²
Konyha	9,30 m ²
Fürdő	3,36 m ²
Hálószo	4,79 m ²

Összesen: 41,17 m²

valamint a közös tulajdonból 545/10.000 tulajdoni hányad.

3./ **Önkormányzatot illeti a 34888/A/3 helyrajzi számon felvett, a terveken 3. számmal jelölt, földszint 6. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:**

Szoba	22,46 m ²
Szoba	20,80 m ²
Konyha	11,66 m ²
Fürdő	3,30 m ²
Előszoba	9,85 m ²
Hálószo	10,44 m ²
Hall	11,10 m ²

Összesen: 89,61 m²

valamint a közös tulajdonból 1187/10.000 tulajdoni hányad.

4./ **Önkormányzatot illeti a 34888/A/4 helyrajzi számon felvett, a terveken 4. számmal jelölt, földszint 2. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:**

Szoba	18,90 m ²
Konyha, fürdő	11,00 m ²

Összesen: 29,90 m²

valamint a közös tulajdonból 396/10.000 tulajdoni hányad.

5./ **Önkormányzatot illeti a 34888/A/5 helyrajzi számon felvett, a terveken 5. számmal jelölt, földszint 3. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:**

Szoba	23,00 m ²
-------	----------------------

Dr. SZÉNYI JÓZSEF
1087 Budaörs, Városgazdálkodó Kft.
39. III. 9
1087 Budaörs, Városgazdálkodó Kft.
39. III. 9
1087 Budaörs, Városgazdálkodó Kft.
39. III. 9

KISFALUD
Józsefvárosi Városgazdálkodó Kft.
Kovács

28
287

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 pincszintjén, 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	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		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 12/2015 (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 18/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (1) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től

¹⁰² Módosította a 18/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (2) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től

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

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, József utca 6. fszt. 2.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



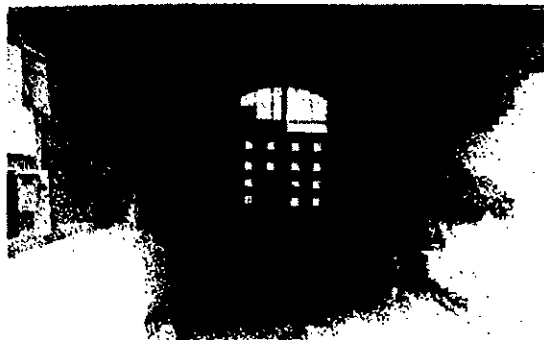
01. utcakép



02. utcai homlokza



03. értékelő lakás utcai ablaka



04. kapualj



05. udvar



06. udvar

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, József utca 6. fszt. 2.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. udvari homlokzat, függőfolyosó



08. lépcsőház



09. értékelt lakás a lépcsőház mellett



10. bejárat



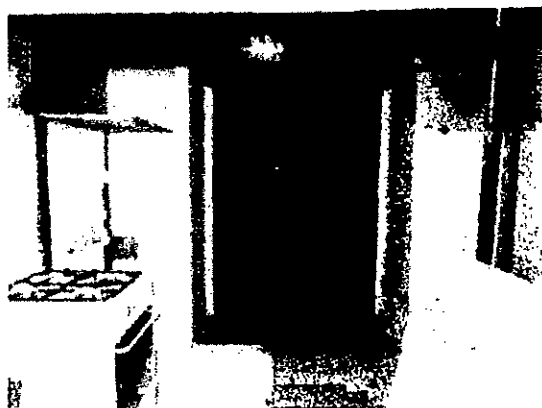
11. fürdőkád



12. WC

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, József utca 6. fszt. 2.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

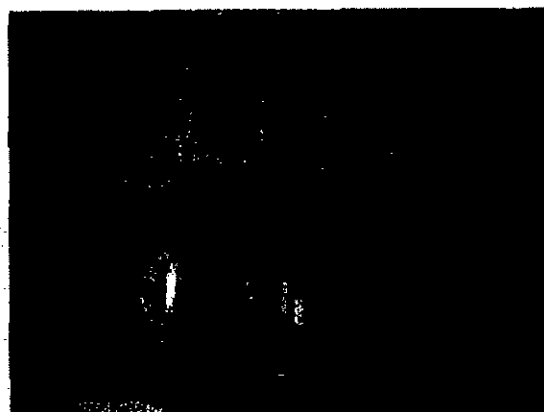
13. konyha-fürdő



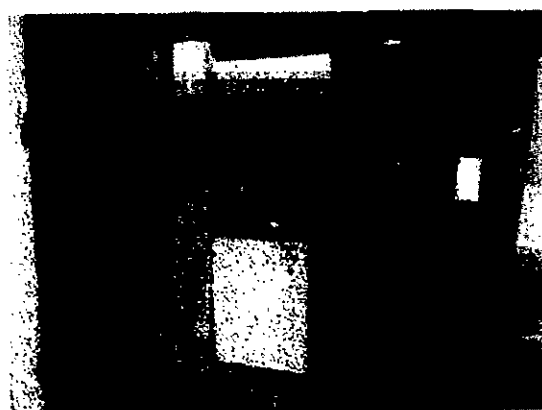
14. lakószoba galériával



15. galéria



16. konyha fölötti galéria



17. mosogató



18. tűzhely

S²⁸ 291

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, József utca 6. fszt. 2.

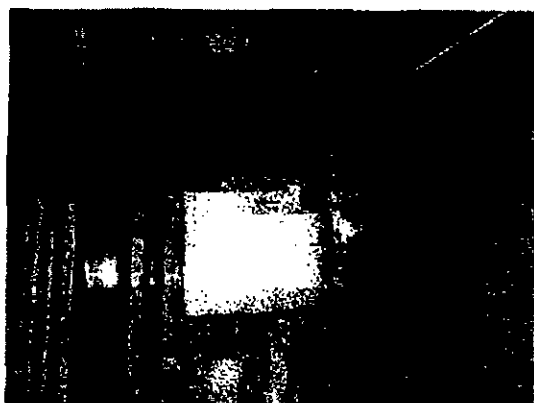
ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



19. villanybojler



20. gázkonvektor helye



21. gázóra

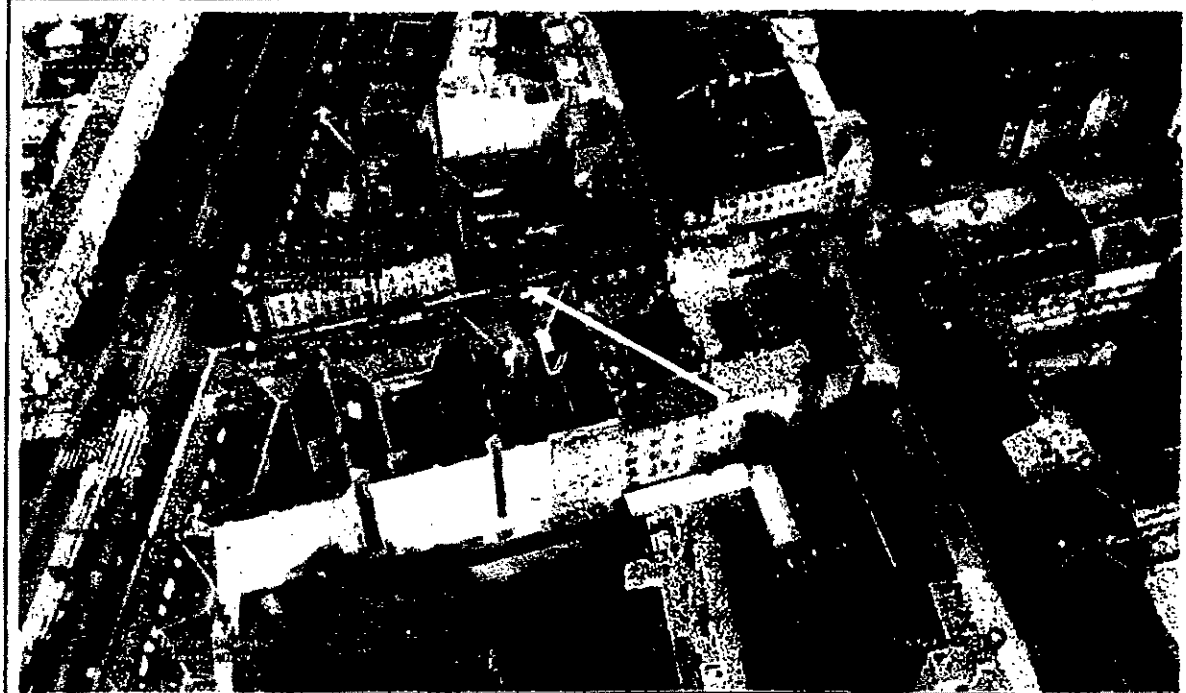
Sz 20
292

Földrajzi térkép:

1084 Budapest, József utca 6. fszt. 2.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



Sp 293

R



HESZTIA 2000 Bt.
H-1063 Budapest,
Szinyei Merse utca 10.
Cégjegyzékszám: 01-06-772360
Adószám: 22244837-1-42

Iroda:
1089 BUDAPEST,
Reguly Antal utca 20. földszint 2.

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1086 BUDAPEST, Dobozi utca 11. II. 21.

szerű alatti lakásról.

Hrsz.: 35380/0/A/25



Készítette:
LEVELEKI TÜNDE
ingatlanvagyon-értékelő
Engedély száma: 06183/2010
Tel.: [REDACTED]
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2021. január 7.

Sp

294

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	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási Igazgatóság
Megbízó címe	1084 Budapest, Őr utca 8.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	1086 BUDAPEST
Utca, házszám	Dobozi utca 11. II. 21.
Hrsz.	35380/0/A/25
	Alaprajzon II. em. 21. számú. lakás, 25. jelű Társasházi alapító okiratban 25. sorszámú
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	lakás
Komfortfokozat	komfort nélküli
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	nincs hasznosítva

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	2020. december 17.
Értékelés fordulónapja:	2020. december 17.
A szakvélemény érvényességi ideje:	2021. június 15.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	15 740 000 Ft
	azaz Tizenötmillió-hétszáznegyvenezer- Ft .

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	383 900 Ft
	azaz Háromszáznyolcvanháromezer-kilencszáz Ft .

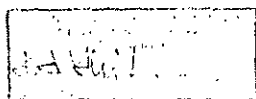
Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	4 750 000 Ft
	azaz Négy millió-hétszázötvenezer- Ft .

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 60%-a)	9 440 000 Ft
	azaz Kilencmillió-négyszáznegyvenezer- Ft .

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021 JAN 19.



Készítette:



Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
Tel.: [REDACTED]

Budapest, 2021. január 7.

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Lakás területe (tulajdoni lap szerint)	: 41 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 677 m ²
Lakás redukált hasznos alapterülete	: 41 m ²
Védettség	: nincs
Közművesítettség	: víz, villany, gáz, csatorna
Övezeti besorolás	: L1-VIII-5 jelű nagyvárosias lakóövezet
Lakószobák száma	: 2 egész szoba
Eszmei hányad	: 307/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 20,78 m ²
Belső műszaki állapot	: felújítandó

S

297

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási igazgatóság**

A Megbízó megbízta a **HESZTIA 2000 Bt.** képviselőjében **Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt** az alábbi ingatlan értékelésével:

1086 BUDAPEST, Dobozi utca 11. II. 21.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, Megrendelő tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők: Megbízó képviselőjében: **Dóka László és Merena Attila**
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, Dobozi utca 11. II. 21.
Ingatlan címe (természetbeni):	1086 BUDAPEST, Dobozi utca 11. II. 21.
Helyrajzi száma:	35380/0/A/25
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	lakás
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	41 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.

S/ 298

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása**Szűkebb terület bemutatása:**

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Magdolna negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 3 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	a beépített területeken kevesebb, mint 20%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz, metró
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	alacsony
Infrastruktúra:	jó
Parkolási övezet:	fizető

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	L1-VIII-5 jelű nagyvárosias lakóövezet
Beépíthetőség:	terepszint alatt 70%, terepszint felett 50%
Beépítési mód:	zárt sorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 12,5, max. 19,5 m.
Előírt zöldfelület aránya:	20 %
Szintterületi mutató:	3,5 m ² /m ²
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap alakú
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	ÉK-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Növényzet:	nincs
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, függőfolyosós, többlakásos lakóépület
Az értékelte lakást befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 3 emelet beépítetlen padlástér
Alapozás:	tégla sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos tégla felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	poroszsüveg közbelső födém, fa zárófödém, pince fölött dongaboltozat és poroszsüveg födém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Lift:	nincs
Épület fizikai állapota:	felújítandó
Egyéb:	tetőszerkezet és a lépcsőház felújításra szorul

Lakás adatai:

Fekvés (lakószobák):	forgalmas	utcára néző ablakok (sportpálya és Orczy út)
Tájolás (lakószobák):	ÉK-i	
Benapozottság:	jó	
Komfort fokozat:	komfort nélküli	
Bruttó hasznos területe:	41 m ²	
Nettó lakóterülete:	41 m ²	
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	3,57 méter
Alaprajzi elrendezés:	korszerűtlen	
Fűtési rendszer:	cserépkályha	
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs	
Használati meleg víz:	villanybojler	
Hűtés:	nincs klíma	
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fa tokozatú ablak(ok)
	Geréb tokos ablak, redőny nincs, fa szerkezetű, rossz állapotú bejárati ajtó	
Beltéri ajtók:	fa kivitel	
Belső terek felületképzése:	falfesték	
Belső terek burkolata:	parketta	
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték	
Vizes helyiségek burkolata:	kőburkolat	
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van gáz: van
Felújítás (év, jelleg):	-	
Tároló:	nincs	
Garázs / parkoló:	nincs	
Extra felszereltség:	-	
Egyéb:	az alaprajzon zuhanyzóként feltüntetett helyiség tárolóként hasznosított, a lakásban fürdőszoba és WC nincs kialakítva, közös tulajdonú külső WC tartozik hozzá (alapító okiratban jelölve).	
Műszaki állapot:	gyenge	
Esztétikai állapot:	gyenge	

Sp

300

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Budapest VIII. kerülete Budapest egyik pesti oldalán 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, "Magdolna negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, a Dobozi utcában fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a Népszínház utca, vagy Fiumei út - Teleki László tér - Dobozi utca útvonalon, melyek megfelelő minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkeznek. A Dobozi utca vizsgált szakasza alacsony forgalmú, aszfaltozott, járdázott mellékút, melynek csak a páratlan oldala beépített, a páros oldalon sportpálya és zöld terület található, így a Fiumei út forgalmából adódó zaj valamelyest érinti ezt a csendes mellékutcat is. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járással, villamossal, trolibusssal és az M4 jelzésű metróval. A megálló az ingatlantól 250-800 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthető.

A terület beépített része jellemzően zárt sorú, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes társas lakóházakkal beépített. Az épületek építési kora többségében az 1900-as évek első felére tehető. A zöld terület aránya a beépített területeken kevesebb, mint 15%. A terület köztisztviselési, infrastrukturális ellátottsága kiváló, 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, ÉK-i utcafronti tájolású, sík felszínű, szabályos téglalap alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Dobozi utca felől kialakított.

A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 75%. A beépítetlen terület burkolt belső udvar, növényzet nincs. A szomszédos telek foghíjtelek, felszíni tárolásra használják.

4.2.3. Az épület és a lakás általános leírása:

Az értékelte ingatlant befogadó épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglalap építési technológiával, magas tetős cserép fedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett, az utcai homlokzat az első emelettől az ablakok körül stukkós díszítő elemeket kapott. Az udvari homlokzat nagyobb felületeken lepergett, hiányos. Az épület pincészet, földszint és 3 emelet szintbeli kialakítású, lift nélküli, függőfolyosós kialakítású, "U" alakú, többlakásos lakóépület. Az épület állaga kielégítő, a függőfolyosók, az elektromos hálózat és a tetőszerkezet lécezésének felújítása a közelmúltban megtörtént. A lépcsőház és az udvari homlokzat felújítást igényel, az utcai homlokzat elkoszolódott.

Az értékelte lakás a társasházi alapító okiratában 25. számmal jelölt, az alaprajzon a 25. jelű, 2. emelet 21. számú, mely az épület 2. emeletén található. Bejárata nyitott függőfolyosóról nyílik.

A lakás komfort nélküli, fürdőszoba és WC nincs kialakítva. Az alaprajzon zuhanyzóként jelölt helyiséget tárolóként használták, zuhanyzó nincs kialakítva.

A lakás fűtésére 1 db. cserépkályha szolgál, a használati meleg vizet villanybojler biztosítja.

A lakás alaprajzi elrendezése korszerűtlen, a két lakószoba egymásba nyílik, az egyik ablaktalan, így halliként hasznosítható.

A konyha felszereltsége egy tűzhely és egy mosogatógéppel, bútor nincs, egyben az előszoba funkciót is betölti.

A lakószoba a ablaka ÉK-i tájolású, a Dobozi utca felé néz, a szemközti sportpályára és a Fiumei útra nyílik kilátás. Tekintve, hogy az Ingatlannal szemközti oldalon épület nincs, a Fiumei út magas forgalmából adódó zajszennyezéssel számolni kell. Az ablak Geréb tokos, hagyományos üvegezésűek, redőny nincs. A bejárati ajtó fa szerkezetű üvegezett.

A lakás belmagassága az átlagosnál magasabb, 3,6 m.

Az aljzatburkolat a lakószobákban parketta, a konyha és a tároló helyiségben kőburkolat található.

A lakás víz, villany és gáz önálló mérőórákkal rendelkezik.

Mindent egybevéve a lakás műszaki és esztétikai szempontból egyaránt felújítandó állapotú, újrahazsnosítása esetén komfortosítása, korszerűsítése, felújítása szükséges.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
II. emelet 21. lakás					
konyha	kőburkolat	falfesték, a mosogató fölött 4 sor csempe	7,80	100%	7,80
zuhanyzó (tároló)	kőburkolat	falfesték	1,45	100%	1,45
szoba (hall)	parketta	falfesték	13,77	100%	13,77
szoba	parketta	falfesték	17,51	100%	17,51
Összesen:			40,53		40,53

Alapterületek összesen:		40,53		40,53
--------------------------------	--	--------------	--	--------------

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	41,0
--	-------------

Megjegyzés:

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

302

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
 - költségalapú értékelések
- A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:
- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
 - hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használjuk, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, beépítetlen földterületek telkek, stb.

A módszer fő lépései:

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

80
303

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

- 1 a telekérték meghatározása
- 2 a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- 3 avulások számítása
- 4 a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

Ilyen eset lehet:

- ha az ingatlan néhány éven belül készült és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták
- az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás
- funkcionális avulás
- környezeti (piaci) avulás

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év

- A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelyek 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 költség alapján számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

- A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.
- Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.
- Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.
- A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.
- Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

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, Dobozi utca 11. II. 21.	VIII., Teleki László tér	VIII., Lujza utca	VIII., Bauer Sándor utca	VIII., Bauer Sándor utca
az ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
ingatlan korr. területe (m ²)	41	36	40	52	40
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		17 490 000	21 800 000	28 000 000	21 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021. jan..	2021. jan..	2021. jan..	2021. jan..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		485 833	545 000	538 462	547 500
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		437 250	490 500	484 615	492 750

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	3 emeletes lift nélküli társasház 3. emeletén, udvarra néző, 1,5 szobás, gázkonvektoros fűtésű, felújítandó állapotú polgári lakás.
Ingatlan 2.	3 emeletes lift nélküli társasház 1. emeletén, udvarra néző, 1 szobás, gázkonvektoros fűtésű, felújítandó állapotú polgári lakás.
Ingatlan 3.	Liftes épület félemeletén, udvarra néző, 2,5 szobás, gázkonvektoros fűtésű, felújítandó állapotú polgári lakás.
Ingatlan 4.	4 emeletes, lift nélküli társasház félemeletén, 2,5 szobás, udvarra néző, gázkonvektoros fűtésű, felújítandó állapotú polgári lakás.
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				
építészeti szempontok	alapterület	-3%	0%	5%	0%
műszaki szempontok	műszaki állapot	0%	-5%	-5%	-5%
használati szempontok	emelet	2%	-2%	-3%	0%
műszaki szempontok	fűtés	-3%	-3%	-3%	-3%
műszaki szempontok	épület állapota	0%	0%	0%	-3%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	0%	-3%	-3%
használati szempontok	komfort	-10%	-10%	-10%	-10%
Összes korrekció:		-14%	-20%	-19%	-24%
Korrigált fajlagos alapár:		376 035	392 400	392 538	374 490
Átlagár kerekítve:		383 866			
Ingatlan számított értéke:		15 738 500 Ft			

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

15 740 000 Ft

azaz Tizenötmillió-hétszáznegyvenezer- 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, Dobózi utca 11. II. 21.	VIII., Baross utca (Orczynegyed)	VIII., Baross utca	VIII., Diószegi Sámuel utca	VIII., Kőrös utca
hasznosítható terület (m ²)	41	52	32	37	28
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		125 000	80 000	90 000	85 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2020. dec..	2020. dec..	2020. dec..	2020. dec..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 404	2 500	2 432	3 036
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 284	2 375	2 311	2 884

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	2000-es évek elején épült liftes épület 5. emeletén, 2 szobás, jó állapotú, házközponti fűtéses, nyugati tájolású lakás.
Ingatlan 2.	4 emeletes, lift nélküli társasház 2. emeletén, gázkonvektoros fűtésű, jó állapotú lakás.
Ingatlan 3.	4 emeletes, lift nélküli társasház 1. emeletén, gázkonvektoros fűtésű, galériázott, jó állapotú lakás.
Ingatlan 4.	2 emeletes, lift nélküli társasház 1. emeletén, gázkonvektoros fűtésű, jó állapotú lakás.
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%	-5%	-10%
építési idő	-10%	0%	0%	0%
emelet/lift	-10%	0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot	-10%	-10%	-10%	-10%
Összes korrekció:	-20%	-20%	-15%	-20%
Korrigált fajlagos alapár:	1 827	1 900	1 964	2 307
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	2 000			

S

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	41	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	2 000	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		836 218 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	25 087 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	25 087 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	25 087 Ft
Költségek összesen:		75 260 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		760 958 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		15 219 160 Ft
A kiadáshoz szükséges ráfordítás (Ft/m ²)	95 000	-3 895 000 Ft
Korrigált tőkésített érték:		11 324 160 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

11 320 000 Ft

azaz Tizenegymillió-háromszázhuszezer- Ft .

Megjegyzés:

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

309

Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1086 BUDAPEST, Dobozi utca 11. II. 21.	VIII., Dobozi utca	VIII., Karácsony Sándor utca	VIII., Orczynegyed	VIII., Orczynegyed
telek területe (m ²)	677	2 276	752	922	1 400
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		455 200 000	215 460 000	280 000 000	480 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021.01	2021.01	2021.01	2021.01
fajlagos alapár (Ft/m ²)		200 000	286 516	303 688	342 857
kínálati / elteelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		180 000	257 864	273 319	308 571

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

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

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
Környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	0%	-10%	-10%
Telekadottságok:	telek területe	20%	0%	5%	15%
Használati szempontok:	besorolás	0%	-10%	-15%	-15%
Jogi szempontok:	engedély	0%	0%	0%	-10%
Összes korrekció:		20%	-10%	-20%	-20%
Korrigált fajlagos alapár:		216 000	232 078	218 655	246 857
Átlagár kerekítve:		228 398			
Telek számított értéke:		154 625 136 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		20,78			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		4 746 992 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értéke kerekítve:		4 750 000 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. A piaci érték már tartalmazza a befektetők megtérülési elvárását is, ezért a piaci összehasonlító módszert 100 %-ban, a hozam alapú módszert 0 %-ban súlyozva vettük figyelembe.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	15 740 000 Ft	100%	15 740 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	11 324 160 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				15 740 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

15 740 000 Ft

azaz Tizenötmillió-hétszáznegyvenezer- 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 60%-ában határozzuk meg.

Az ingatlan likvid értéke:

Az ingatlan egyeztetett értéke: 15 740 000 Ft

Korrekció mértéke (levonás): 40%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve):

9 440 000 Ft

azaz Kilencmillió-négyezrenegyvenezer- Ft .

311

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A HESZTIA 2000 Bt. 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.: [REDACTED], an.: [REDACTED]), az OKJ 53-341-01(ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ellennem, 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. január 7.



Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

2021.01.07.

Nem bíteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 80 00004/49 5620/20 20

2020. 12. 02

UDAPEST VIII.KER.

elsterület 35380/0/A/25 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII.KER. Dobozi utca 11. 2. emelet. ajtó: 21.

I. RÉSZ

Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

öröklakás	41	2 0	307/10000	önkormányzati
-----------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 65080/1/2000/00.02.14

bejegyző határozat: 65080/1/2000/00.02.14

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 65080/1/2000/00.02.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 212784/1993./11.01./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

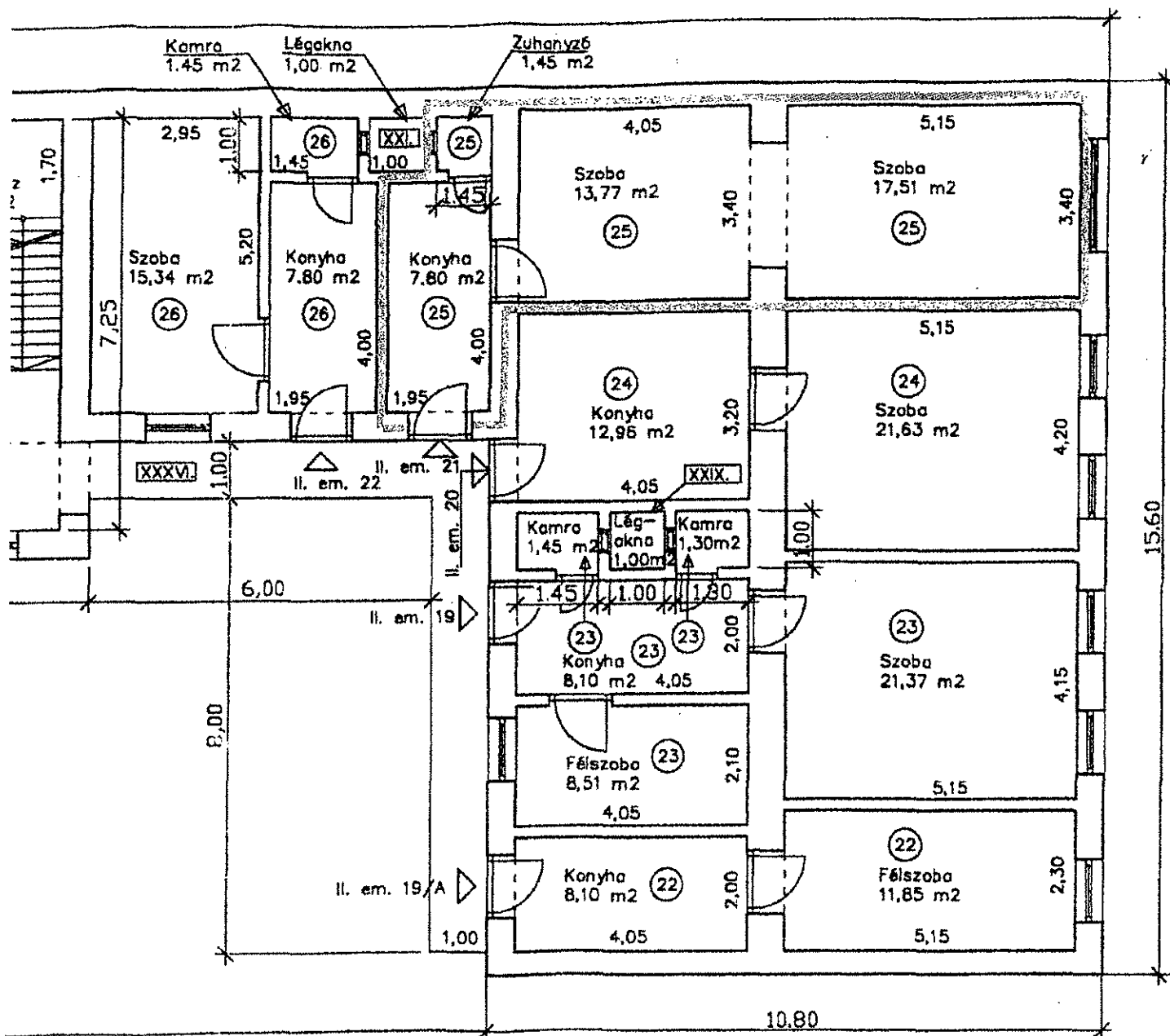
név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE



JEL	MEGNEVEZÉS	TERÜLET
XXXIV	LÉPCSŐHAZ	19,58 m ²
XXXV	KÖZÖS WC	8,84 m ²
XXXVI	FÜGGŐFOLYÓSÓ	30,50 m ²

Készítette:	Város FM KFT.	Rajzszám:	4.
Cím:	Bp. VIII. Dobózi utca 11.	Méretarány:	M=1:100
Tárgy:	II. em. alaprajz	Dátum:	1999.
Felmérő:	Gyulai István	Rajzoló:	Gémes Zoltán
		Ellenőrizte:	Szász József

Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat

2000 02 04

Uj

Elf. 2000 02 24
Uj

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest VIII. ker., Dobozi utca. 11.

(Hrsz.: 35380)

1999.

Budapest VIII. kerület

315

Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, VIII. ker., Dobozi utca 11.****I. Általános rendelkezések**

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából eljáró Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó KFT. (1082. Bp. VIII. ker. Kisfaludy u. 38. sz.), az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker., 35380 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Dobozi utca 11. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete elidegenítésre kijelölt – az 1993. évi LXXVIII. sz. lt és ill. azt módosító 1994. évi XVII. sz. lt. és a 19/1998 (VI. 18.) önkormányzati rendelet alapján – a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

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

A társasház neve:

Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 11. Társasház.

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása,
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:
a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

- I. Telek: 677,00 m²
- II. Alapok és felmenő teherhordó falak, lakás elválasztó és határoló falak, pillérek, kémények, telekhatároló kerítések.
- III. Közbenő és zárófödémek, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók, függőfolyosók szerkezete) az épületek szigetelése, lépcsők szerkezetei burkolattal együtt, a földeméknél és lépcsőknél a külön tulajdoni illetőségek burkolatai nélkül.

- IV. Tetőszerkezet tetőhéjalással.
- V. Tetőn kívüli kémények, szellőzők, légudvarok-falai, kéményfedkövek.
- VI. Lakatos- és asztalosszerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.
- VII. Épületbádogos-szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, esővíz elvezető csatornák, falfedések).
- VIII. Külsőlábazat, homlokzatburkolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai, berendezési tárgyai.
- IX. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek vízmérőórájáig a közös helyiségek víz ágazatvezetékei és berendezési tárgyai.
- X. Csatornabekötés csatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös helyiségek csatorna ágazatvezetékei és berendezési tárgyai.
- XI. Elektromosbekötés, elektromos fővezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei és berendezési tárgyai.
- XII. Gázbekötés, gáz fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig.
- XIII. Az épület valamennyi, fentiekben meg nem jelölt berendezései és felszerelési tárgyai, beleértve a közös részekben és közös helyiségekben található nyílászáró szerkezetek (ajtók, ablakok, záruk, vasalatok, stb.).

	Pince:	
XIV.	tároló:	16,22 m ²
XV.	tároló:	15,04 m ²
XVI.	közlekedő:	6,77 m ²
XVII.	pincelépcső:	8,69 m ²
XVIII.	tároló:	97,68 m ²
XIX.	tároló:	60,06 m ²
Összesen:		204,46 m ²

	Földszint:	
XX.	közlekedő:	18,90 m ²
XXI.	légakna:	0,80 m ²
XXII.	lépcsőház:	21,51 m ²
XXIII.	közös WC:	8,33 m ²
XXIV.	légudvar:	1,00 m ²
XXV.	közlekedő:	9,29 m ²
XXVI.	udvar:	178,62 m ²
XXVII.	tárolók:	28,44 m ²
XXVIII.	udvar:	18,96 m ²
Összesen:		285,85 m ²

I. emelet:		
XXIX.	légakna:	0,80 m ²
XXX.	lépcsőház:	19,17 m ²
XXXI.	közös WC:	8,33 m ²
XXXII.	függőfolyosó:	30,50 m ²
XXXIII.	légakna:	0,65 m ²
Összesen:		59,45 m ²

II. emelet		
XXXIV.	lépcsőház:	19,58 m ²
XXXV.	közös WC:	8,84 m ²
XXXVI.	függőfolyosó:	30,50 m ²
Összesen:		58,92 m ²

III. emelet:		
XXXVII.	lépcsőház:	19,58 m ²
XXXVIII.	közös WC:	9,10 m ²
XXXIX.	függőfolyosó:	30,50 m ²
Összesen:		59,18 m ²

Padlás:		
XL.	padláslépcső:	1,98 m ²
XLI.	padláster:	371,93 m ²
Összesen:		373,91 m ²

2. A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer hányadból áll.

A társasházhoz összesen 41db. külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B.) Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak különtulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35380/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dobozi utca 11. pinceüzlet, azaz 115 m² alapterületű üzlet és a közös tulajdonból 865/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35380/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dobozi utca 11. földszintüzlet, azaz 20 m² alapterületű üzlet a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 154/10000 hányad.

21. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 21. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35380/A/26 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dobozi utca 11. I. emelet 18. sz. alatti 1,5 szobás, 34 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 255/10000 hányad.
22. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 22. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35380/A/22 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dobozi utca 11. II. emelet 19/A sz. alatti 1 szobás, 20 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 151/10000 hányad.
23. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 23. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35380/A/23 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dobozi utca 11. II. emelet 19. sz. alatti 1,5 szobás, 41 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 308/10000 hányad.
24. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 24. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35380/A/24 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dobozi utca 11. II. emelet 20. sz. alatti 1 szobás, 35 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 262/10000 hányad.
25. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 25. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35380/A/25 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dobozi utca 11. II. emelet 21. sz. alatti 2 szobás, 41 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 307/10000 hányad.
26. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 26. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35380/A/26 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dobozi utca 11. II. emelet 22. sz. alatti 1 szobás, 25 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 186/10000 hányad.
27. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 27. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35380/A/27 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dobozi utca 11. II. emelet 23. sz. alatti 1 szobás, 25 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 193/10000 hányad.
28. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 28. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35380/A/28 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dobozi utca 11. II. emelet 24. sz. alatti 2 szobás, 42 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 318/10000 hányad.
29. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 29. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35380/A/29 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dobozi utca 11. II. emelet 25. sz. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 194/10000 hányad.
30. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 30. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35380/A/30 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dobozi utca 11. II. emelet 26. sz. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 194/10000 hányad.

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 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)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 4,00 ¹⁰⁰	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, Dobozi utca 11. II. 21.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép 1.



02. utcakép 2.



03. utcai homlokzat



04. kapualj



05. udvari homlokzat



06. lépcsőház

FOTÓMELLÉKLET:

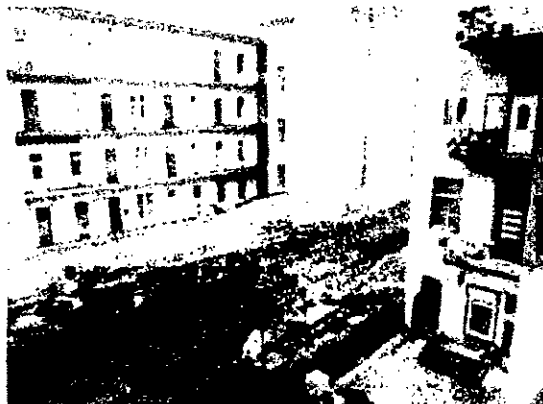
1086 Budapest, Dobozi utca 11. II. 21.

ingatlanerteke.hu

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. függőfolyosó



08. szomszédos telek a függőfolyosóról



09. lakás bejárata



10. bejárati ajtó



11. konyha



12. konyha - kamra

40

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Dobozi utca 11. II. 21.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



13. hall



14. lakószoba



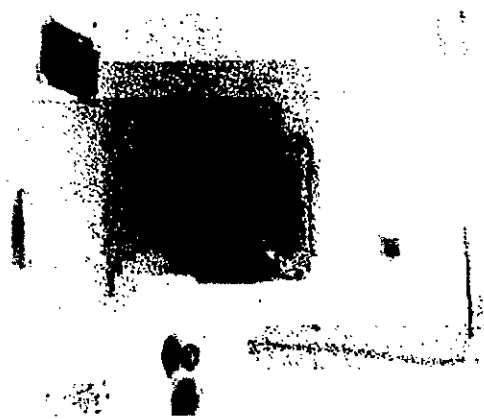
15. homlokzati nyílászáró



16. kilátás a lakószobából



17. lakószoba – hall



18. villanyóra

323

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Dobozi utca 11. II. 21.

ingatlanerteke.hu

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



19. gázóra



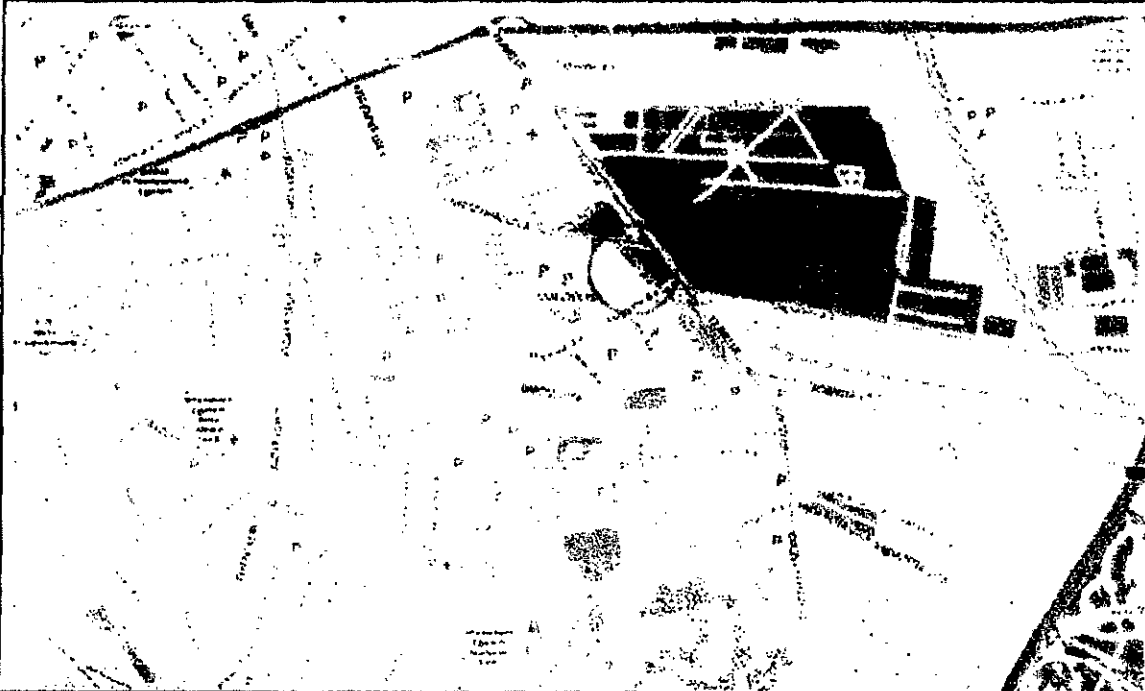
20. vízóra

Sp

324

Földrajzi térkép:

1086 Budapest, Dobozi utca 11. II. 21.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



R



HESZTIA 2000 Bt.
H-1063 Budapest,
Szinyei Merse utca 10.
Cégjegyzékszám: 01-06-772360
Adószám: 22244837-1-42

Iroda:
1089 BUDAPEST,
Reguly Antal utca 20. földszint 2.

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKEKELÉS



1089 BUDAPEST, Baross utca 122. földszint 9.

szám alatti lakásról.

Hrsz.: 35405/0/A/7

Készítette:
LEVELEKI TÜNDE
ingatlanvagyon-értékelő
Engedély száma: 06183/2010
Tel.: [REDACTED]
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2021. január 7.

S⁺ 326

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	: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Megbízó címe	: Vagyongazdálkodási igazgatóság
	: 1084 Budapest, Őr utca 8.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: 1089 BUDAPEST
Utca, házszám	: Baross utca 122. földszint 9.
Hrsz.	: 35405/0/A/7
	Alaprajzon a földszint 9. számú. lakás, 7. jelű
	Társasházi alapító okiratban 7. sorszámú
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: lakás
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2020. december 17.
Értékelés fordulónapja:	: 2020. december 17.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2021. június 15.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	9 450 000 Ft
	azaz Kilencmillió-négyszázötvenezer- Ft .

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	378 000 Ft
	azaz Háromszázhetvennyolcezer- Ft .

Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	4 070 000 Ft
	azaz Négymillió-hetvenezer- Ft .

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 60%-a)	5 670 000 Ft
	azaz Ötmillió-hatszázhetvenezer- Ft .

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021 JAN 19.

Budapest, 2021. január 7.

Készítette:

Leveleki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

Tel.: [REDACTED]

328

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Lakás területe (tulajdoni lap szerint)	: 25 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 1 278 m ²
Lakás redukált hasznos alapterülete	: 25 m ²
Védettség	: nincs
Közművesítettség	: víz, villany, gáz, csatorna
Övezeti besorolás	: L1-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóövezet
Lakószobák száma	: 1 egész szoba
Eszmei hányad	: 104/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 13,29 m ²
Belső műszaki állapot	: gyenge

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási Igazgatóság

A Megbízó megbízta a HESZTIA 2000 Bt. képviseletében Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt az alábbi ingatlan értékelésével:

1089 BUDAPEST, Baross utca 122. földszint 9.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, Megrendelő tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők:	Megbízó képviseletében:	Dóka László és Merena Attila
	Ingatlanvagyon-értékelő:	Leveleki Tünde

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1089 BUDAPEST, Baross utca 122. földszint 9.
Ingatlan címe (természetbeni):	1089 BUDAPEST, Baross utca 122. földszint 9.
Helyrajzi száma:	35405/0/A/7
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	lakás
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	25 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.

30 210

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása**Szűkebb terület bemutatása:**

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Magdolna negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 3 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:	jó
Parkolási övezet:	fizető

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	L1-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóövezet
Beépíthetőség:	terepszint alatt 85%, terepszint felett 65%
Beépítési mód:	zárt sorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	15 %
Szintterületi mutató:	4 m ² /m ²
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap alakú
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	D-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Növényzet:	nincs
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, függőfolyosós, többalakos lakóépület
Az értékelte lakást befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 3 emelet beépítetlen padlástér
Alapozás:	tégla sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos tégla felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	poroszsüveg közbelső födém, fa zárófödém, pince fölött dongaboltozat
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Lift:	nincs
Épület fizikai állapota:	felújítandó
Egyéb:	-

30 231

Lakás adatai:

Fekvés (lakószobák):	csendes	parkolóra néző ablakok
Tájolás (lakószobák):	É-i	
Benapozottság:	gyenge	
Komfort fokozat:	komfort nélküli	
Bruttó hasznos területe:	<u>25 m²</u>	
Nettó lakóterülete:	<u>25 m²</u>	
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	4,16 méter
Alaprajzi elrendezés:	korszerűtlen	
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs	
Használati meleg víz:	villanybojler	
Hűtés:	nincs klíma	
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fa tokozatú ablak(ok)
	Geréb tokos ablak bedeszkázva, fa szerkezetű bejárati, ajtó vagy onvédelmi ráccsal felszerelve	
Beltéri ajtók:	fa kivitel	
Belső terek felületképzése:	falfesték	
Belső terek burkolata:	parketta	
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték	
Vizes helyiségek burkolata:	kőburkolat	
Önálló mérőórák:	víz: nincs	villany: van gáz: van
Felújítás (év, jelleg):	-	
Tároló:	nincs	
Garázs / parkoló:	nincs	
Extra felszereltség:	-	
Egyéb:	a zuhanyfülke és WC helyiség a konyhából került leválasztásra, a konyhába szellőzik, szabálytalan kialakítású	
Műszaki állapot:	gyenge	
Esztétikai állapot:	gyenge	

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, "Magdolna negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, a Baross utcában fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető az Orczy út - Baross utca útvonalon, melyek megfelelő minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkeznek. A Baross utca vizsgált szakasza magas forgalmú, aszfaltozott, járdázott főút. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járással, villamossal és trolibusszal. A megálló az ingatlantól 30-300 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthető.

A terület jellemzően zártos, előkert nélküli elhelyezéssel, többemeletes társas lakóházakkal beépített, az épületek földszintjének egy részén, utcai bejáratos üzlethelyiségek kerültek kialakításra. Az épületek építési kora többségében az 1900-as évek első felére tehető, de az értékelte ingatlan közelében, az Orczy út-Baross utca találkozásánál található lakó együttes építési kora az 1990-es évek végére, vagy a 2000-es évek elejére tehető. A zöld terület aránya a beépített területeken kevesebb, mint 15%. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága kiváló, 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, D-i utcafronti tájolású, szabályos téglalap alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Baross utca felől kialakított. Felszíne sík.

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

4.2.3. Az épület és a lakás általános leírása:

Az értékelte ingatlant befogadó épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglalap építési technológiával, magas tetős cserép fedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett, az utcai homlokzat az első emelettől az ablakok körül stukkós díszítő elemeket kapott. Az udvari homlokzat nagyobb felületeken lepergett, hiányos. Az épület pincészt, földszint és 3 emelet szintbeli kialakítású, lift nélküli, függőfolyosós kialakítású, többalakos lakóépület. Az épület állaga kielégítő, a függőfolyosók felújítása a közelmúltban megtörtént.

Az értékelte lakás a társasházi alapító okiratában 7. számmal jelölt, az alaprajzon a 7. jelű, földszint 9. számú, mely az épület földszintjén található. Bejárata az udvarról nyílik.

A lakás komfort nélküli, fűtésre alkalmas készüléket nem találtam. A használati meleg vizet villanybojler biztosítja.

A lakás alaprajzi elrendezése korszerűtlen, az amúgy is kis területű előszoba-konyha helyiségből házilagosan szerelt fallal leválasztott zuhanyzó és WC kialakítása szabálytalan, szellőzése csak a konyha felé megoldott.

A konyha felszereltsége egy tűzhely és egy mosogatótálca, bútor nincs.

A lakószobában, a bejáratától jobbra eső terület fölött, cca. 2,5 m²-es galéria került kialakításra, mely az ablak felőli oldalon csigalépcsővel közelíthető meg. A lakószoba ablaka É-i tájolású, az épület mögötti területre néz, mely parkolóként hasznosított. Az ablak Geréb tokos, hagyományos üvegezésűek, redőny nincs, bedeszkázták. A bejárati ajtó fa szerkezetű, vagyónvédelmi ráccsal felszerelt.

A lakás belmagassága az átlagosnál magasabb, 4,2 m.

Az aljzatburkolat a lakószobában rossz állapotú parketta, a konyha és a zuhanyzó-WC helyiségben kőburkolat található.

A lakás villany és gáz önálló mérőórákkal rendelkezik.

Mindent egybevéve a lakás műszaki és esztétikai szempontból egyaránt elhanyagolt, leromlott állapotú, újrashasznosítása esetén korszerűsítése, felújítása elkerülhetetlen.

8/ 333

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m2]	Módosító tényező	Korrigált terület [m2]
földszint 9. lakás					
konyha	linóleum	falfesték, 1,4- 1,8 m. magasságig csempézve	8,53	100%	8,53
szoba	parketta	falfesték	15,98	100%	15,98
Összesen:			24,51		24,51
Alapterületek összesen:			24,51		24,51
Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:					25,0

Megjegyzés:

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

30 304

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
- költség alapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
- hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becslés. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használjuk, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, beépítetlen földterületek telkek, stb.

A módszer fő lépései:

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

30 10 335

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

80 336

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

- 1 a telekérték meghatározása
- 2 a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- 3 avulások számítása
- 4 a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratерemtésének 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

12
337

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év

- A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest 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 költségáron számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

- A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségápolú 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:	1089 BUDAPEST, Baross utca 122. földszint 9.	VIII., Orczy út	VIII., Magdolna utca	VIII., Magdolna-negyed	VIII., Kálvária utca
az ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
ingatlan korr. területe (m ²)	25	37	28	25	28
kínálat K /tényleg.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		19 990 000	14 990 000	13 800 000	16 200 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021. jan..	2021. jan..	2021. jan..	2021. jan..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		540 270	535 357	552 000	578 571
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		486 243	481 821	496 800	520 714

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Függőfolyosós társasház földszintjén, udvarra néző, 2 szobás, cirkófűtéses, közepes állapotú polgári lakás.
Ingatlan 2.	Függőfolyosós társasház földszintjén, udvarra néző, 1 szobás, cirkófűtéses, felújítandó állapotú lakás.
Ingatlan 3.	Belső udvaros, földszintes épületben, udvarra néző, 1 szobás, gázkonvektoros fűtésű, részben felújításra szoruló lakás.
Ingatlan 4.	3 emeletes, lift nélküli társasház 2. emeletén, 1 szobás, udvarra néző, gázkonvektoros fűtésű, közepes állapotú lakás.
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				
építészeti szempontok	alapterület	10%	0%	0%	0%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-20%	-10%	-15%	-15%
használati szempontok	emelet	0%	0%	0%	-5%
műszaki szempontok	fűtés	-3%	-5%	-3%	-3%
használati szempontok	épület állapota	-3%	-3%	0%	-3%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	0%	0%	3%
használati szempontok	alaprajzi elrendezés	-5%	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-21%	-23%	-23%	-28%
Korrigált fajlagos alapár:		384 132	371 003	382 536	374 914
Átlagár kerekítve:		378 146			
Ingatlan számított értéke:		9 453 656 Ft			

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

9 450 000 Ft

azaz Kilencmillió-négyszázötvenezer Ft.

339

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:	1089 BUDAPEST, Baross utca 122. földszint 9.	VIII., Baross utca (Orczynegyed)	VIII., Baross utca	VIII., Diószegi Sámuel utca	VIII., Kőrös utca
hasznosítható terület (m ²)	25	52	32	37	28
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		125 000	80 000	90 000	85 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2020. dec..	2020. dec..	2020. dec..	2020. dec..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 404	2 500	2 432	3 036
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 284	2 375	2 311	2 884

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	2000-es évek elején épült liftes épület 5. emeletén, 2 szobás, jó állapotú, házközponti fűtéses, nyugati tájolású lakás.
Ingatlan 2.	4 emeletes, lift nélküli társasház 2. emeletén, gázkonvektoros fűtésű, jó állapotú lakás.
Ingatlan 3.	4 emeletes, lift nélküli társasház 1. emeletén, gázkonvektoros fűtésű, galériázott, jó állapotú lakás.
Ingatlan 4.	2 emeletes, lift nélküli társasház 1. emeletén, gázkonvektoros fűtésű, jó állapotú lakás.
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	25%	5%	10%	0%
építési idő	-10%	0%	0%	0%
emelet	-10%	-10%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot	-10%	-5%	-10%	-10%
Összes korrekció:	-5%	-10%	-5%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:	2 169	2 138	2 195	2 451
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	2 238			

50 15 340

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	25	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	2 238	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		570 791 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	17 124 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	17 124 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	17 124 Ft
Költségek összesen:		51 371 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		519 420 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		10 388 392 Ft
A kiadáshoz szükséges ráfordítás (Ft/m ²)	95 000	-2 375 000 Ft
Korrigált tőkésített érték:		8 013 392 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 010 000 Ft

azaz Nyolcmillió-tízezer- Ft .

Megjegyzés:

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

16
341

Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító Ingatlan 1.	Összehasonlító Ingatlan 2.	Összehasonlító Ingatlan 3.	Összehasonlító Ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1089 BUDAPEST, Baross utca 122. földszint 9.	VIII., Magdolna utca	VIII., Szigetvári utca	VIII., Szeszgyár utca	VIII., Orczynegyed
telek területe (m ²)	1 278	1 115	500	1 407	1 400
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		420 000 000	184 000 000	530 000 000	480 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2020.12	2020.12	2020.12	2020.12
fajlagos alapár (Ft/m ²)		376 682	368 000	376 688	342 857
kínálati / elteelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		339 013	331 200	339 019	308 571

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	LI VIII-2 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 75%, összközműves saroktelek.
Ingatlan 2.	LI VIII-2 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 60%, összközműves telek.
Ingatlan 3.	Építési övezet: LI-VIII-1. Beépíthetőség 65 % Szintterületi mutató: 4 Összközműves építési telek, jogerős építési engedéllyel.
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				
Telekadottságok:	közművek	0%	0%	0%	0%
Környezeti szempontok	elhelyezkedés	5%	5%	0%	0%
Telekadottságok:	telek területe	-3%	-15%	5%	5%
Használati szempontok:	besorolás	-10%	0%	0%	0%
Jogi szempontok:	engedély	0%	0%	-10%	-10%
Összes korrekció:		-8%	-10%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		311 892	298 080	322 068	293 143
Átlagár kerekítve:		306 296			
Telek számított értéke:		391 446 117 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		13,29			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		4 071 040 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értéke kerekítve:		4 070 000 Ft			

Sp
342

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE**6.1. Módszerek indoklása**

Megbízó tájékoztatása szerint az értékelést az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához kívánja használni. Ennek megfelelően a szakértői feladat az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása, mely érték meghatározására a piaci adatokon alapuló összehasonlító elemzéses módszert fő módszerként, a hozam alapú módszert ellenőrző módszerként alkalmaztam.

A költség alapú módszer a vagyontárgy újraelőállítási költségéből indul ki, albetétes ingatlanok esetében elvégzése nehézkes, nem ad megfelelő megközelítést az ingatlan piaci-forgalmi értékére vonatkozóan, ezért ezt a módszert nem alkalmaztam.

Az ingatlan piaci forgalmi értékét legjobban az összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározás fejezi ki. A hozam alapon számított érték mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A piaci érték már tartalmazza a befektetők megtérülési elvárását is, ezért a piaci összehasonlító módszert 100 %-ban, a hozam alapú módszert 0 %-ban súlyozva vettük figyelembe.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	9 450 000 Ft	100%	9 450 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	8 013 392 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				9 450 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

9 450 000 Ft

azaz Kilencmillió-négyszázötvenezer- 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 60%-ában határozzuk meg.

Az ingatlan likvid értéke:

Az ingatlan egyeztetett értéke: 9 450 000 Ft

Korrektúra mértéke (levonás): 40%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve):

5 670 000 Ft

azaz Ötmillió-hatszázhetvenezer- Ft .

343

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.

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

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségekben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonyjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatnál nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek 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 részben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.**

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

Budapest, 2021. január 7.

LEVELEKI TÜNDE
Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

544

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

Oldal: 1/1

Nem biteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/495601/2020

2020.12.02

BUDAPEST VIII.KER.

elérhetőség 35405/0/A/7 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 122. földszint. ajtó:9. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	25	1 0	104/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999997/1999/

bejegyző határozat: 500008/730/1997/97.10.07

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 113292/1996/1996.05.23

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

345

7	9 SZ LAKÁS	24,51m ²
8	10 SZ LAKÁS	27,69m ²
9	11 SZ LAKÁS	28,62m ²
10	12 SZ LAKÁS	23,47m ²
11	13 SZ LAKÁS	28,11m ²
12	14 SZ LAKÁS	25,38m ²
13	15 SZ LAKÁS	25,73m ²
14	17 SZ LAKÁS	23,71m ²
15	ÜZL. SZ LAKÁS	27,64m ²

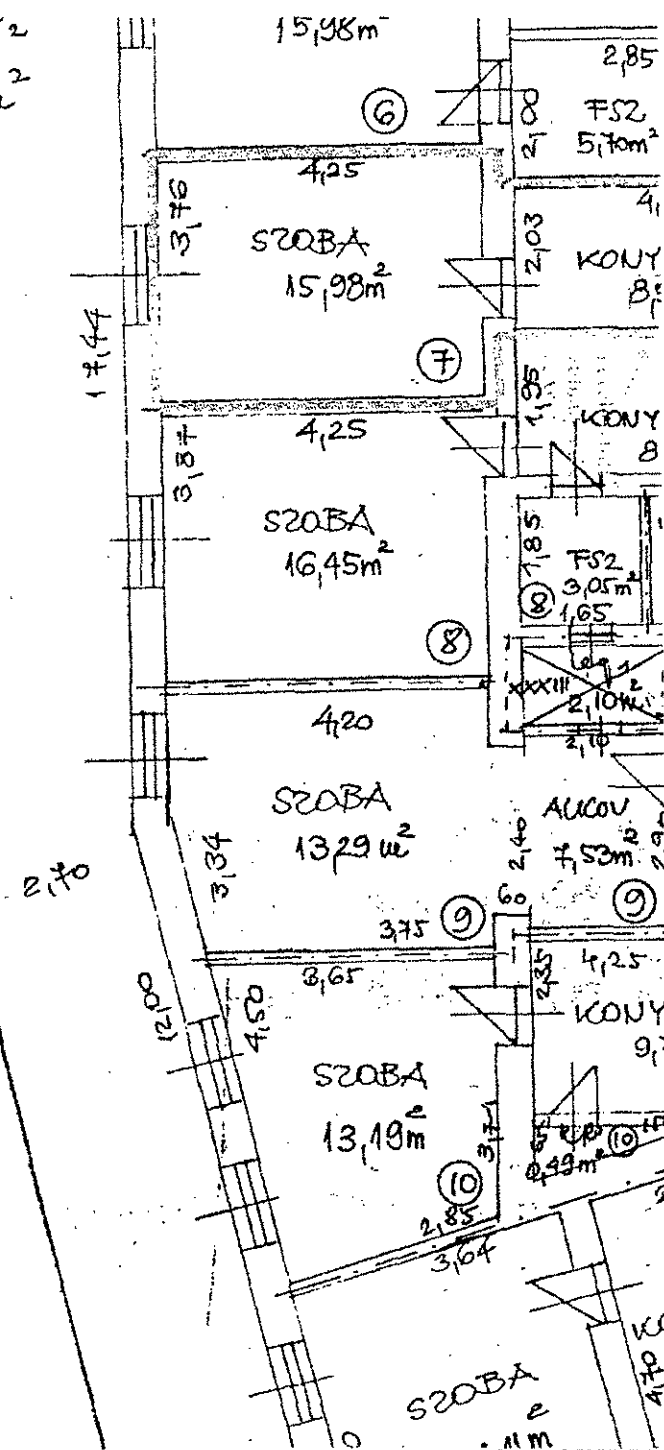
EGYÉB BERKELENYEK

68	1 ÜZLET	79,14m ²
69	2 ÜZLET	53,87m ²

KÖZÖS TERÜLETEK

XXV	KAPUALJ	13,50m ²
XXVI	LEPCSŐHÁZ ₁	15,00m ²
XXVII	LEPCSŐHÁZ ₂	12,83m ²
XXVIII	KÖZMEKEDŐ ₁	14,00m ²
XXIX	KÖZMEKEDŐ ₂	7,56m ²
XXX	UDVAR ₁	178,40m ²
XXXI	UDVAR ₂	114,04m ²
XXXII	UDVAR ₃	46,25m ²
XXXIII	LEGUDVAR ₁	2,10m ²
XXXIV	LEGUDVAR ₂	12,16m ²
XXXV	LEGUDVAR ₃	3,66m ²

UDVAR₂
114,04m²



Budapest, VIII. ker. Baross u. 122. sz. épület

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67/ megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1077. Budapest, Wesselényi u. 41/ mint megbízott 1993. évi. LXXVIII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 821 tulajdoni lapon 35405 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Baross u. 122 szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT / Budapest, VIII. ker. Ór u. 8./ kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai a Józsefvárosi Önkormányzat 4/1995/II.28 sz. rendelet alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötni tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon:

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkorai tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzon és

348

műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések a telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 1278 m² területtel a beépítetlen részben lévő burkolattal együtt.
- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső földem, záróföldem burkolattal, kiváltások, kémények szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejáratok.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
 - elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig
 - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös területek

Pinceszinten

VI.	tároló 1	37,20 m ²
VII.	tároló 2	6,80 m ²
VIII.	tároló 3	6,12 m ²
IX.	tároló 4	67,51 m ²
X.	tároló 5	42,00 m ²
XI.	tároló 6	51,00 m ²
XII.	tároló 7	11,73 m ²
XIII.	tároló 8	31,91 m ²
XIV.	tároló 9	57,89 m ²
XV.	tároló 10	74,80 m ²
XVI.	tároló 11	8,60 m ²
XVII.	tároló 12	27,00 m ²
XVIII.	tároló 13	41,20 m ²
XIX.	tároló 14	103,75 m ²

30 348

XX.	közlekedő 1	12,60 m2
XXI.	közlekedő 2	6,80 m2
XXII.	közlekedő 3	5,20 m2
XXIII.	feljáró 1	11,13 m2
XXIV.	feljáró 2	11,55 m2

Földszinten

XXV.	kapualj	13,50 m2
XXVI.	lépcsőház 1	15,00 m2
XXVII.	lépcsőház 2	12,83 m2
XXVIII.	közlekedő 1	14,00 m2
XXIX.	közlekedő 2	7,56 m2
XXX.	udvar 1	178,40 m2
XXXI.	udvar 2	114,04 m2
XXXII.	udvar 3	46,25 m2
XXXIII.	légudvar 1	2,10 m2
XXXIV.	légudvar 2	12,16 m2
XXXV.	légudvar 3	3,66 m2
XXXVI.	közös WC	4,44 m2

I. Emeleten

XXXVII.	lépcsőház 1	15,00 m2
XXXVIII.	lépcsőház 2	12,83 m2
XXXIX.	közlekedő 1	14,00 m2
XL.	közlekedő 2	10,00 m2
XLI.	függőfolyósó 1	87,46 m2
XLII.	közös WC	7,56 m2
XLIII.	légudvar	1,00 m2
XLIV.	függőfolyósó 2	4,30 m2

II. Emeleten

XLV.	lépcsőház 1	15,00 m2
XLVI.	lépcsőház 2	12,83 m2
XLVII.	közlekedő 1	14,00 m2
XLVIII.	közlekedő 2	10,00 m2
XLIX.	közös WC	7,56 m2
L.	légudvar 1	1,09 m2
LI.	légudvar 2	3,60 m2
LII.	függőfolyósó 1	83,30 m2
LIII.	függőfolyósó 2	4,30 m2

III. Emeleten

LIV.	lépcsőház 1	15,00 m ²
LV.	lépcsőház 2	12,83 m ²
LVI.	közlekedő 1	14,00 m ²
LVII.	közlekedő 2	10,00 m ²
LVIII.	rüggőfolyósó 1	83,30 m ²
LIX.	közös WC	7,83 m ²
LX.	rüggőfolyósó 2	4,30 m ²

Tetőtérben

LXI.	feljárát	6,72 m ²
LXII.	padlástér 1	275,59 m ²
LXIII.	padlástér 2	253,19 m ²
LXIV.	padlástér 3	344,97 m ²

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000 azaz tízezer/tizezred eszmei hányadból áll.

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklakások és a külön albetétben feltüntetett, nem lakás célját szolgáló helyiségegyüttesek mindenkorai tulajdonosaita B./ pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

Jelen alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a loggiák, garázsok, alagsori helyiségek alapterületét 0,5-ös szorzóval, a pince szinten lévő helyiségeket 0,4-es, a nyitott erkélyeket és teraszokat 0,2-es szorzóval veszi figyelembe.

Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete m²-re kerekített.

B. Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint a társasház tulajdoni illetőségük alkotó része - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának a jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás célú helyiségek azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbiak szerint :

Sp-25
350

6. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 6. számmal jelölt, a természetben " fszt. 8.sz. " alatti előszoba, fürdőszoba, konyha, 2 szoba helyiségekből álló öröklakás 52 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

219/10.000 hányad.

7. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 7. számmal jelölt, a természetben " fszt. 9.sz. " alatti konyha, szoba helyiségekből álló öröklakás 25 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

104/10.000 hányad.

8. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 8. számmal jelölt, a természetben " fszt. 10. sz. " alatti konyha, fürdőszoba, szoba helyiségekből álló öröklakás 28 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

118/10.000 hányad.

9. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 9. számmal jelölt, a természetben " fszt. 11.sz. " alatti konyha, alkov, szoba helyiségekből álló öröklakás 29 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

121/10.000 hányad.

10. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 10. számmal jelölt, a természetben " fszt. 12.sz. " alatti konyha, kamra, szoba helyiségekből álló öröklakás 23 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

99/10.000 hányad.

11. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 11. számmal jelölt, a természetben " Fsz. 13.sz. " alatti konyha, szoba helyiségekből álló öröklakás 28 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

119/10.000 hányad.

26 351

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

- (1) Az L1-VIII jelű építési övezetek területén
- Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivételével – elérheti a 100%-ot.
 - A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetén kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
 - ⁹⁹ Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pincszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szinterület legfeljebb 1.000 m² lehet.
 - 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.
 - ¹⁰⁰ Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szinterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
 - 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	szinterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		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-ától.

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:

1089 Budapest, Baross utca 122. fszt. 9.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



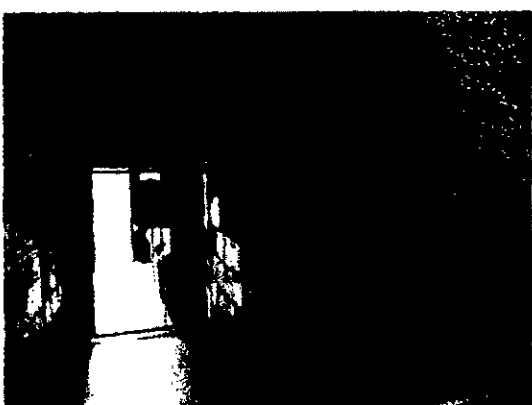
02. utcai homlokzat



03. utcai homlokzat



04. épület bejárata



05. lépcsőház



06. udvari homlokzat - függőfolyosók

353

FOTÓMELLÉKLET:

1089 Budapest, Baross utca 122. fszt. 9.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. udvar – udvari homlokzat



08. értékelő lakás bejárata (barna ajtó)



09. előtér – konyha



10. zuhanyzó



11. WC



12. előtér - konyha

So 28 354

FOTÓMELLÉKLET:

1089 Budapest, Baross utca 122. fszt. 9.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



13. lakószoba



14. galéria



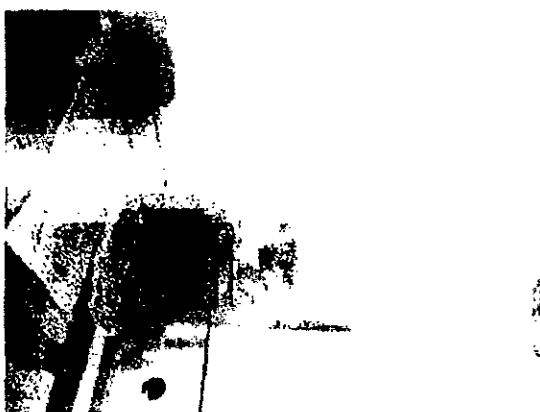
15. lakószoba ablaka



16. lépcső a galériára



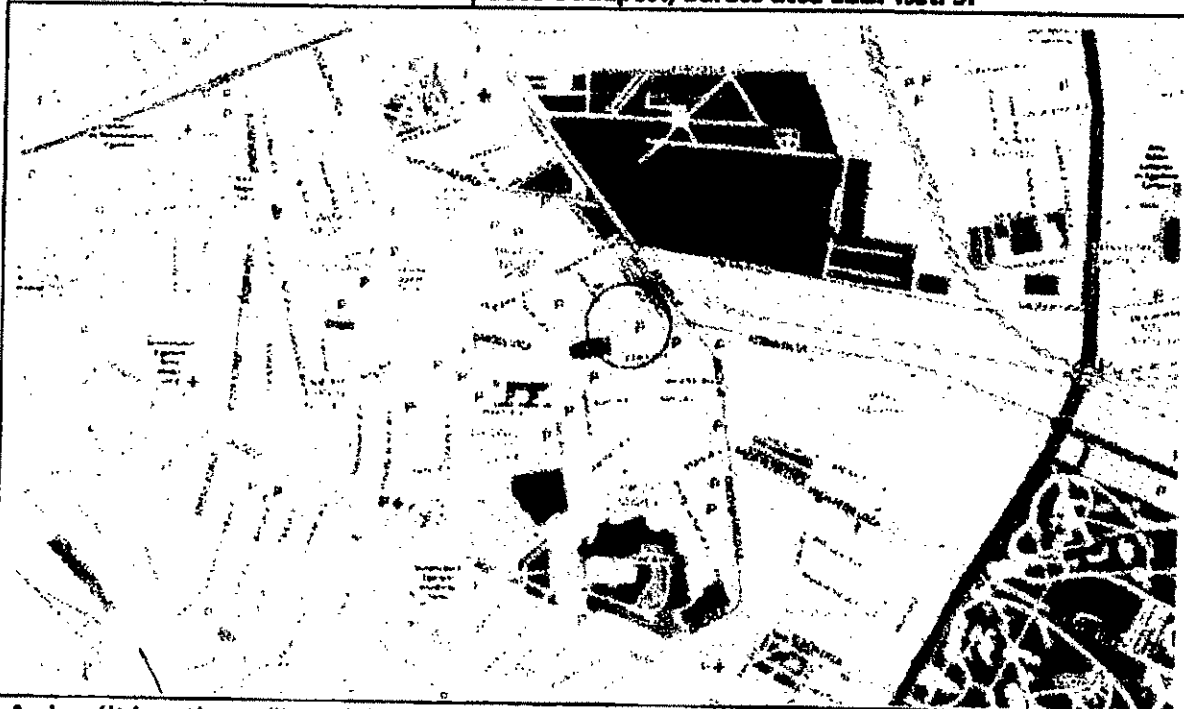
17. előtér – konyha



18. mennyezeti beázás nyomok

Földrajzi térkép:

1089 Budapest, Baross utca 122. fszt. 9.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



37
356

