



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 10-12. földszint 16. szám alatti, 34835/0/A/16 helyrajzi számon nyilvántartott bérlős helyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM


ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: BALATON BOGLÁRKA REFERENS SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Törvény*

JOGI KONTROLL: *akt*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


CSUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi: -

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 10-12. földszint 16. szám alatti, 34835/0/A/16 helyrajzi számon nyilvántartott 72 m² alapterületű, udvari bejárattal, a közös tulajdonból hozzá tartozó 351/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező műhely helyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2020. július 15. napjától határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött a Mizu Hungary Kft-vel (székhely: 1136 Budapest, Felka u. 4.; adószám: 14980747-2-41; cégjegyzékszám: 01-09-928749; képviseli: Lázár Attila ügyvezető). Bérlő a bérleményt raktározás céljára használja.

Bérlő 2021. január 8. napján vételi kérelmet nyújtott be fenti helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolás, hitelesített bérleti szerződés) csatolta.

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

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Csarnok negyedben helyezkedik el. Bejárata a belső udvarról nyílik, természetes fényt alig kap, ajtaja kétszárnyas, fém szerkezetű, üvegezett. Belmagassága átlagos, 3 helyiségből áll. Fűtés és vizesblokk nincs kialakítva, áramellátása van.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a HESZTIA 2000 Bt. (Leveleki Tünde) készítette el 2021. március 5-én. Az ingatlan forgalmi értékét 18.290.000 Ft összegben (254.000 Ft/m²) állapította meg, melyet Bártfai László független szakértő 2021. március 18. napján jóváhagyott.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 18.290.000 Ft.

GA

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A 20 albetétből álló társasházban 1 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 351/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

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

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

2021. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	56.825 Ft
A vízórával rendelkező albetét havi közös költsége:	10.881 Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 3,3 % inflációval számolva):	6.150.440 Ft
8 évre számított közös költség (átlag 3,3 % inflációval számolva):	1.177.702 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	4.972.738 Ft
Forgalmi érték:	18.290.000 Ft

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

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

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Az OPTEN Cégnyilvántartó tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Képviselő-testület járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 34835/0/A/16 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 10-12. földszint 16. szám alatti ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz 18.290.000 Ft összegben történő közlése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a képviselő-testület jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

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

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

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

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

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

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

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

A Rendelet 5. § (5) bekezdése alapján: A 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetőek:

- a) a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 15 %, vagy
- b) a helyiség forgalmi értéke legfeljebb 16 millió forint.

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

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Melléklet: értékbecslés

Határozati javaslat

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

A Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 10-12. földszint 16. szám alatti, 34835/0/A/16 helyrajzi számon nyilvántartott bérlős helyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása

A verzió

A képviselő-testület

- 1.) **hozzájárul** az eladási ajánlat megküldéséhez a Mizu Hungary Kft. részére az ingatlan-nyilvántartásban a **34835/0/A/16** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 10-12. földszint 16. szám alatti, 72 m²** alapterületű, udvari bejáratú műhely helyiség vonatkozásában a forgalmi értékbecslésben meghatározott összegnek megfelelő, azaz **18.290.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1. pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 2. pont esetében: 2021. június 30.

B verzió

A képviselő-testület

- 1.) **nem járul hozzá** az eladási ajánlat megküldéséhez a Mizu Hungary Kft. részére az ingatlan-nyilvántartásban a **34835/0/A/16** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 10-12. földszint 16. szám alatti, 72 m²** alapterületű, udvari bejáratú műhely helyiség vonatkozásában.
- 2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t határozatról szóló értesítés kiküldésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 2. pont esetében 2021. május 15.

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. április 26.

**Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök**

4

R


Ingatlanerteke.hu

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

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

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1084 BUDAPEST, Bacsó Béla utca 10-12. földszint 16.

szám alatti műhelyről.

Hrsz.: 34835/0/A/16



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

1. példány

2021. március 5.

6.9

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

2026.
P

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

Megbízó neve	MIZU Hungary Kft.
Megbízó címe	képviselésében Lázár Attila

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: 1084 BUDAPEST
Utca, házszám	: Bacsó Béla utca 10-12. földszint 16.
Hrsz.	: 34835/0/A/16
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: Alaprajzon és Társasházi alapító okiratban 16. jelű műhely
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: műhely és raktár

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2021. március 1.
Értékelés fordulónapja:	: 2021. március 1.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2021. augusztus 28.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	18 290 000 Ft
	azaz Tizennyolcmillió-kettőszázkilencvenezer- Ft

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (Ft/m ²)	254 000 Ft
	azaz Kettőszázötvennégyezer- Ft.

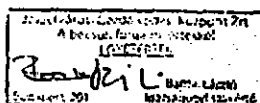
Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	10 030 000 Ft
	azaz Tízmillió-harmincezer- Ft.

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 65%-a)	11 890 000 Ft
	azaz Tizenegymillió-nyolcszázkilencvenezer- Ft.

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021 MÁRC 18.



Készítette: Leveleki Tünde

Ingatlanvagyon-értékelő

Tel.: +

Budapest, 2021. március 5.

Handwritten initials and signature.

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)	: 72 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 988 m ²
Műhely redukált hasznos alapterülete	: 72 m ²
Védettség	: nincs
Közművesítettség	: víz, villany, csatorna
Övezeti besorolás	: L1-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóterület
Eszmei hányad	: 352/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 34,78 m ²
Belső műszaki állapot	: felújítandó

8


1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: MIZU Hungary Kft.
képviselésében Lázár Attila

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

1084 BUDAPEST, Bacsó Béla utca 10-12. földszint 16.

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 ingatlanmal 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 képviselésében:	Lázár 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, Bacsó Béla utca 10-12. földszint 16.
Ingatlan címe (természetbeni):	1084 BUDAPEST, Bacsó Béla utca 10-12. földszint 16.
Helyrajzi száma:	34835/0/A/16
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	műhely
Jelenlegi hasznosítása:	műhely és raktár
Tulajdoni lap szerinti alapterület:	72 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.

59
SP

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. 2,5 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 10%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz, 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-1 jelű nagyvárosias lakóterület
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
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, többlakásos lakóház
Az értékelt ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 2 emelet
Alapozás:	tégla sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglafalmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	poroszsüveg közbenső födém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető és lapos tető
Tetőfedés:	cserepfedés és bitumenes lemezfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, utcai oldalon stukkós díszítő elemekkel
Épület fizikai állapota:	közepes
Üzlethelyiség:	van utcai bejáratos és udvari bejáratos műhely
Egyéb:	az értékelt ingatlan a lapos tetős épületrészben található

10.


A műhely adatai:

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata	udvarról	nyílik
Tájolás:	Ny-i			
Benapozottság:	gyenge			
Bruttó hasznos területe:	<u>72 m²</u>			
Redukált hasznos területe:	<u>72 m²</u>			
Belmagasság:	átlagosnál magasabb		2,8 m.	átjárónál 1,85 m.
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve			
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs			
Használati meleg víz:	nincs kiépítve			
Hűtés:	nincs klíma			
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fém tokozatú		bejárati ajtó
	kis méretű, hagyományos üvegezésű, fém szerkezetű ablakok			
Beltéri ajtók:	nincs			
Belső terek felületképzése:	falfesték			
Belső terek burkolata:	simított beton			
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van	gáz: nincs	
Elektromos hálózat	kiépítve működőképes			
Víz és csatorna rendszer	nincs kiépítve csak kiállítás van			
Gáz szolgáltatás	nincs kiépítve			
Extra felszereltség:	nincs			
Egyéb:	a hátsó falon az aljzat felől cca. 1,2 m. magasságig vizesedés			
<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, "Csarnok negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, a Bacsó Béla utca 10-12. szám alatt fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a József körút - Rákóczi tér - Bacsó Béla utca útvonalon, melyek jó minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkező utak. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járat, villamossal, trolibuszszal az M4, valamint az M2 jelzésű metróval. A megálló az ingatlantól 100-300 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthető.

A területen többségében zártkörű, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók. Az épületek építési kora az 1800-as évek végére, vagy az 1900-as évek elejére tehető. A zöld terület aránya kevesebb, mint 10%. 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, Ny-i utcafronti tájolású, sík felszínű, szabályos téglalap alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Bacsó Béla utca felől kialakított.

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

4.2.3. Az épület és a raktár általános leírása:

Az értékelt ingatlant befogadó épület feltehetőleg az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglalap építési technológiával. Két külön épületrészből áll. Nagyobb részt klasszikus függőfolyosós kialakítású lakóépület, magas tetős cserépfedéses kivitelben. Kisebb részt, a telek hátsó részén "L alakban, zárt lépcsőházas, lapos tetős épület áll, az értékelt ingatlan ebben az épületrészben található. A homlokzata vakolt, színezett, utcai oldalon stukkós díszítő elemekkel, a homlokzat az utcai oldalon elkoszolódott, az udvari oldalon nagyobb felületeken lepergett. Az épület pincészet, földszint és 2 emelet szintbeli kialakítású, belső udvaros, többalakos lakóépület, utcai bejáratos üzlethelyiséggel és udvari műhellyel. Az épület állaga masszív, esztétikai szempontból felújítandó.

Az értékelt ingatlan a társasházi alapító okiratában 16. számmal jelölt, az alaprajzon 16. jelű, földszinti, udvari bejáratos, "műhely" megnevezésű. Bejárata az épület belső udvaráról nyílik. Az ingatlan a helyszíni szemlekor műhely és raktár funkcióra hasznosított.

A bejárati ajtó kétszárnyas, fém szerkezetű, üvegezett, a helyiség természetes fényt alig kap.

Az ingatlan átlagos belmagasságú, fűtés és vizes blokk nincs kialakítva, vízvételre csak a kiállítás található. Villany és víz mérőórával rendelkezik, az áramszolgáltatás üzemképes.

A belmagasság az átlagos, 2,8 m. A műhely 3 helyiségből áll, az udvari oldalon lévő két helyiség közti átjáró magassága 1,8 m.

Megrendelő elmondása alapján a műhely hátsó falazata vizesedik, nagyobb felületen felázott, melyet azonban szemrevételezni nem tudtam, mivel a falon végig hátfallal rendelkező polcrendszer került beépítésre. A korábbi állapotról Megrendelő biztosított fotókat, melyeket a fotó mellékletben csatoltam.

A műhely felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
Földszint 16. műhely					
műhely	simított beton	falfesték	23,20	100%	23,20
műhely	simított beton	falfesték	18,86	100%	18,86
műhely	simított beton	falfesték	30,00	100%	30,00
Összesen:			72,06		72,06

Alapterületek összesen:			72,06		72,06
--------------------------------	--	--	--------------	--	--------------

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	72,0
--	-------------

Megjegyzés:

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

13
S

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 lakótelekek 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.

2014.
GP

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.

15.
S

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

16
12

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 költségápon 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:	1084 BUDAPEST, Bacsó Béla utca 10-12. földszint 16.	VIII., Rákóczi út	VIII., Práter utca	VIII., Mátyás tér környéke	VII., Bajza utca
az ingatlan megnevezése:	műhely	üzlethelyiség	egyéb üzlethelyiség	egyéb üzlethelyiség	egyéb iroda
ingatlan korr. területe (m ²)	72	17	108	123	143
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		7 500 000	38 500 000	63 500 000	34 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021. márc..	2021. márc..	2021. márc..	2021. márc..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		441 176	356 481	516 260	244 056
kínálati / eltelt idő korrekció		-5%	-10%	-15%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		419 118	320 833	438 821	219 650

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, udvari bejáratos, felújítandó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	Utcai bejáratos, földszinti, vegyes funkciójú, közepes állapotú üzlethelyiség
Ingatlan 3.	Utcai bejáratos, földszinti, műhely-üzlet-iroda funkcióra kialakított, jó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 4.	Magasföldszinti, udvari bejáratos, felújítandó állapotú iroda, mely hasznosítható üzlethelyiségként, raktárként is.
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%	5%	10%	15%
építészeti szempontok	utcai bejárat	0%	-15%	-15%	0%
műszaki szempontok	funkció	-10%	-10%	-15%	-5%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-10%	-15%	-20%	-5%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	-10%	10%	5%	5%
Összes korrekció:		-45%	-25%	-35%	10%
Korrigált fajlagos alapár:		230 515	240 625	285 234	241 615
Átlagár kerekítve:		249 497			
Ingatlan számított értéke:		17 963 799 Ft			

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

17 960 000 Ft

azaz Tizenhétmillió-kilencszázhatvanézer- Ft.

18.

G

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1084 BUDAPEST, Bacsó Béla utca 10-12. földszint 16.	VIII., Mária utca	VIII., Német utca	VIII., István utca
hasznosítható terület (m ²)	72	50	86	44
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		90 000	252 066	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2021. márc..	2021. márc..	2021. márc..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		1 800	2 931	2 273
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		1 710	2 784	2 159

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, utcai bejáratos raktár, korábban lakásként hasznosított
Ingatlan 2.	Udvari bejáratos, fűtött, vizes blokkal rendelkező, felújítandó üzlethelyiség, vagy iroda.
Ingatlan 3.	Földszinti, utcai bejáratos, közepes állapotú üzlethelyiség, vagy iroda.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	0%	0%	-5%
szuterén	0%	0%	0%
elhelyezkedés	0%	-5%	5%
utcai bejárat	-10%	0%	-10%
eltérő műszaki állapot	0%	-10%	0%
Összes korrekció:	-10%	-15%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:	1 539	2 367	1 943
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	1 950		

19
S

<i>Hozamszámítás</i>	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	72	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	1 950	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 431 826 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	42 955 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	42 955 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	42 955 Ft
Költségek összesen:		128 864 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 302 962 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték:		18 613 744 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

18 610 000 Ft

azaz Tizennyolcmillió-hatszázötvenezer Ft.

Megjegyzés:

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

20
18
G

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, Bacsó Béla utca 10 12. földszint 16.	VIII., Dobozi utca	VIII., Karácsony Sándor utca	VIII., Orczynegyed	VIII., Orczynegyed
telek területe (m ²)	988	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	15%	10%	10%	0%
Telekadottságok:	telek területe	15%	-5%	0%	10%
Használati szempontok:	besorolás	15%	5%	0%	0%
Jogi szempontok:	engedély	0%	0%	0%	-10%
Összes korrekció:		45%	10%	10%	0%
Korrigált fajlagos alapár:		261 000	283 651	300 651	308 571
Átlagár kerekítve:				288 468	
Telek számított értéke:				285 006 627 Ft	
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m²):				34,78	
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:				10 032 233 Ft	
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értéke kerekítve:				10 030 000 Ft	

21
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 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	17 960 000 Ft	50%	8 980 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	18 610 000 Ft	50%	9 305 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				18 290 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

18 290 000 Ft

azaz Tizennyolcmillió-kettőszázkilencvenezer- 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: 18 290 000 Ft

Korrekción mértéke (levonás): 35%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 11 890 000 Ft

azaz Tizenegymillió-nyolcszázkilencvenezer- Ft .

22.
18
G

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, vagy jogok 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 értékbecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.

Alulírott LEVELEKI TÜNDE (szül.: _____ n.: _____, az OKJ. _____ nvagyon-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. március 5.



Leveleki Tünde
Ingatlanvagyon-értékelő

HESZTIA 2000 Bt.
1083 Budapest, Szinyei Merse u. 10.
Telefon: 22244627-1-42
Fax: 22244628-22244629-22244630-22244631-22244632-22244633-22244634-22244635-22244636-22244637-22244638-22244639-22244640-22244641-22244642-22244643-22244644-22244645-22244646-22244647-22244648-22244649-22244650-22244651-22244652-22244653-22244654-22244655-22244656-22244657-22244658-22244659-22244660-22244661-22244662-22244663-22244664-22244665-22244666-22244667-22244668-22244669-22244670-22244671-22244672-22244673-22244674-22244675-22244676-22244677-22244678-22244679-22244680-22244681-22244682-22244683-22244684-22244685-22244686-22244687-22244688-22244689-22244690-22244691-22244692-22244693-22244694-22244695-22244696-22244697-22244698-22244699-22244700

19 23.
G

Republik Indonesia
Kementerian Kesehatan

Neon bilik telah dibuka - Jajaja standard

Republik Indonesia

2022.11.20

REKAM MEDIS

Rekam Medis

NO. REKAM MEDIS

18887

NO. REKAM MEDIS

18888

NO. REKAM MEDIS

18889

NO. REKAM MEDIS

NO. REKAM MEDIS

NO. REKAM MEDIS

NO. REKAM MEDIS

NO. REKAM MEDIS

NO. REKAM MEDIS

NO. REKAM MEDIS

NO. REKAM MEDIS

NO. REKAM MEDIS

18892

NO. REKAM MEDIS

NO. REKAM MEDIS

NO. REKAM MEDIS

NO. REKAM MEDIS

NO. REKAM MEDIS

NO. REKAM MEDIS

NO. REKAM MEDIS

18895

NO. REKAM MEDIS

NO. REKAM MEDIS

20 24.

SP

URBS

Társasházakat képviselő
Épületfenntartó és
Ingatlanforgalmazó KFT

Budapest, VII. ker.
Wesselényi u. 41.

JÓZSEF VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
HIVATAL

ÉRTÉKELÉS 1998 DEC 30. 4505/96.		
Melléklet:	Üzleti	Élészám:

JÓZSEF VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

ÉRTÉKESÍTÉS

ÉRKEZTETVE

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Cím: Bpest, VIII. ker. BACSÓ B. u. 10-12. sz.

Hrsz.: 34835

Tlsz.: 323

Tartalom: Alapító okirat: 19 lap

Műszaki leírás: 17 lap

Tervrajzok: 1 - 6 -ig

24 25
S

Budapest, VIII. ker. BACSÓ B. u. 10-12. 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 32/1969. / IX.30. / Korm. sz. rendelet 2. par./1/ bekezdésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 323 tulajdoni lapon 34835 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 988 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. BACSÓ B. u. 10-12. sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Ingatlanok önkormányzati Kezelő Vállalata (Bpest, VIII. Ór u. 18.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai, a Józsefvárosi önkormányzat számú kijelölő határozata 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 mindenkor 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 988 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

26.
22
G

12./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 12./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 3. sz." alatti 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdő, WC, gardrobe helyiségekből álló öröklakás 60 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

$$(285 + 0) = 285 / 10.000 \text{ hányad}$$

13./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 13./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 4. sz." alatti 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdő, WC, gardrobe, erkély helyiségekből álló öröklakás 59 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

$$(285 + 0) = 285 / 10.000 \text{ hányad}$$

14./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 14./ számmal jelölt, a természetben a " III. emelet 1. sz." alatti 1 szoba, félszoba, előszoba, főzőfülke, fürdő helyiségekből álló öröklakás 40 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

$$(189 + 0) = 189 / 10.000 \text{ hányad}$$

15./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 15./ számmal jelölt, a természetben a " fsz. 15. sz." alatti Iroda, mosdó, 2 WC, előtér, 2 műhely helyiségekből álló fsz-i irodák 163 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

$$(775 + 17) = 792 / 10.000 \text{ hányad}$$

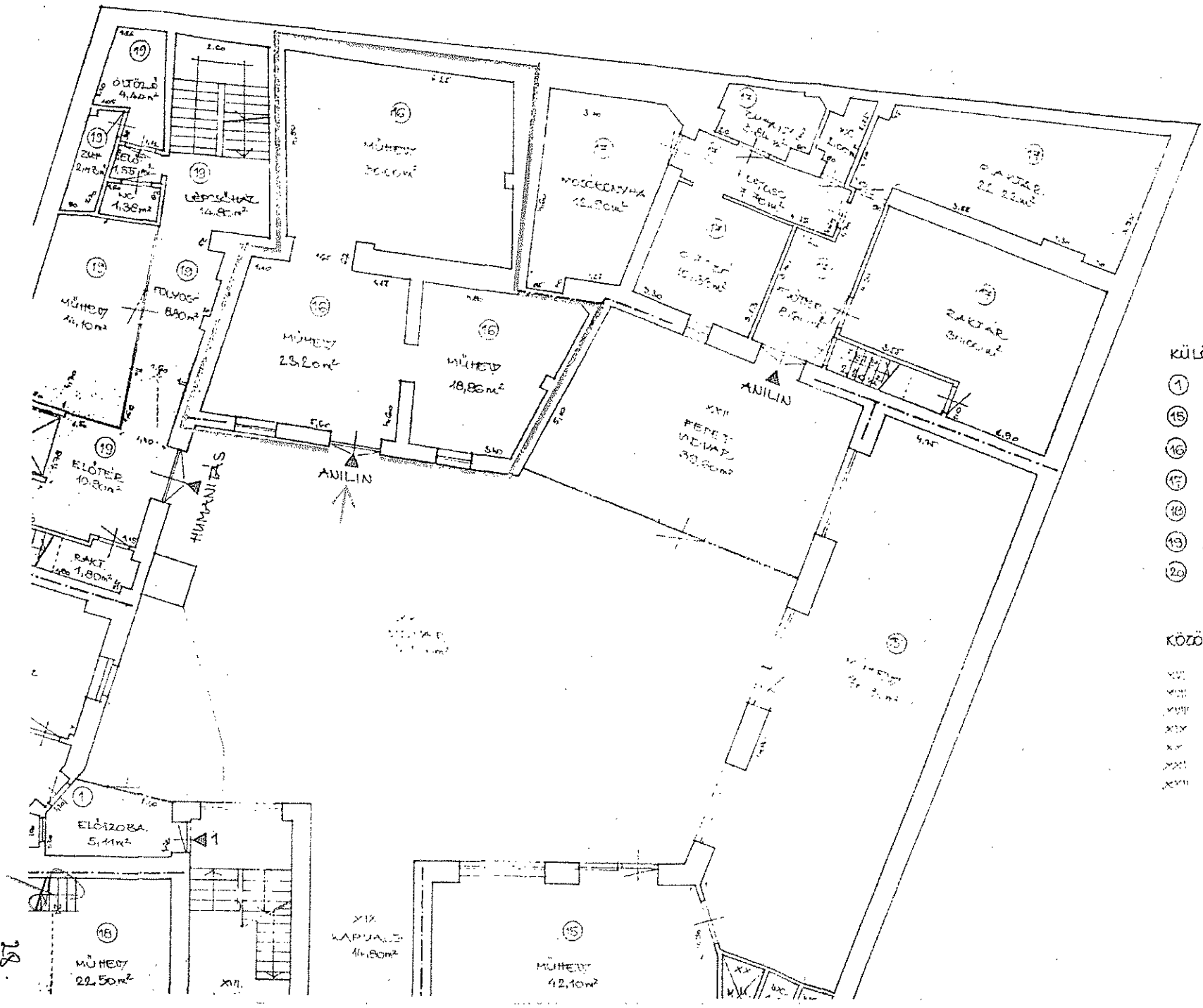
16./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 16./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 16. sz." alatti 3 műhely helyiségekből álló fsz-i műhelyek 72 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

$$(343 + 8) = 351 / 10.000 \text{ hányad}$$

17./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 17./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 17. sz." alatti előtér, folyosó, öltöző, mosókonyha, zuhanyzó, WC, 2 raktár, feljáró, 2 irattár helyiségekből álló fsz-i raktárak 159 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

$$(757 + 17) = 774 / 10.000 \text{ hányad}$$

27
28
S



KÜLÖN TULAJDONOS:

①	fsz 1. sz LAKÁS	55,16 m ²
⑮	ANILIN	182,61 m ²
⑯	ANILIN	72,6 m ²
⑰	ANILIN	32,70 m ²
⑳	HUMANITÁS	867,8 m ²
⑲	HUMANITÁS	438,0 m ²
㉔	RÁKTÁR FELDARÓ	9,90 m ²

KÖZÖS HELYSÉGEK:

XV	LEFELTÁMASZ	12,00 m ²
XVI	KAPUALJ	12,00 m ²
XVII	KAPUALJ	12,00 m ²
XIX	KAPUALJ	12,00 m ²
XX	UDVAR	12,00 m ²
XXI	UDVAR	12,00 m ²
XXII	FEDETT UDVAR	12,00 m ²

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

- (1) Az L1-VIII jelű építési övezetek területén
- a) Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivételével – elérheti a 100%-ot.
 - b) A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetén kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
 - c)⁹⁹ Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1.000 m² lehet.
 - d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.
 - e)¹⁰⁰ Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
 - f)¹⁰¹ alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értékének legalább 6,00 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.
- (2)¹⁰² Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 1. számú táblázat tartalmazza.

1. sz. táblázat

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

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

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

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

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

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

16
28 29.
C

FOTÓMELLÉKLET:

ingatlanertek.hu

1084 Budapest, Bacsó Béla utca 10-12. fszt.



01. utcakép



02. utcakép



03. épület bejárati kapu



04. utcai homlokzat



05. udvar – udvari homlokzat



06. az értékelt épületrész homlokzata az udvarról

30. 26. 30.

FOTÓMELLÉKLET:

ingatlanerteke.hu

1084 Budapest, Bacsó Béla utca 10-12. fszt.



07. kapualj



08. műhely bejárata



09. műhely



10. műhely



11. műhely



12. raktár

31. 9

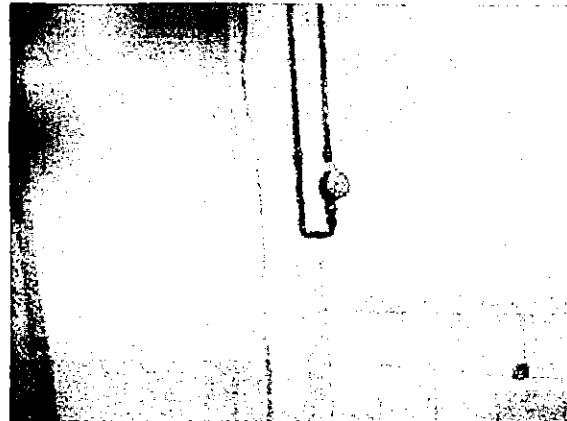
FOTÓMELLÉKLET:

ingatlanerteke.hu

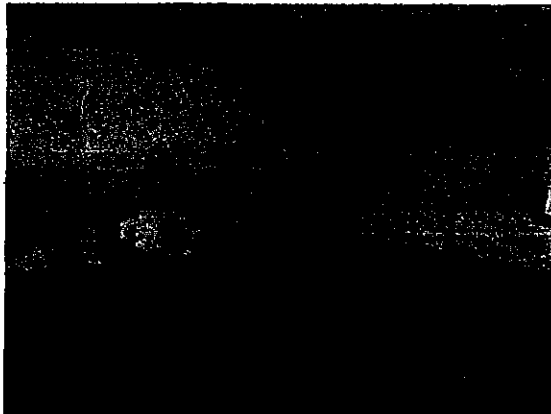
1084 Budapest, Bacsó Béla utca 10-12. fszt.



13. raktár



14. vizóra



15. műhely hátsó fala, a polcok beépítése előtt
(Megrendelőtől kapott fotó)

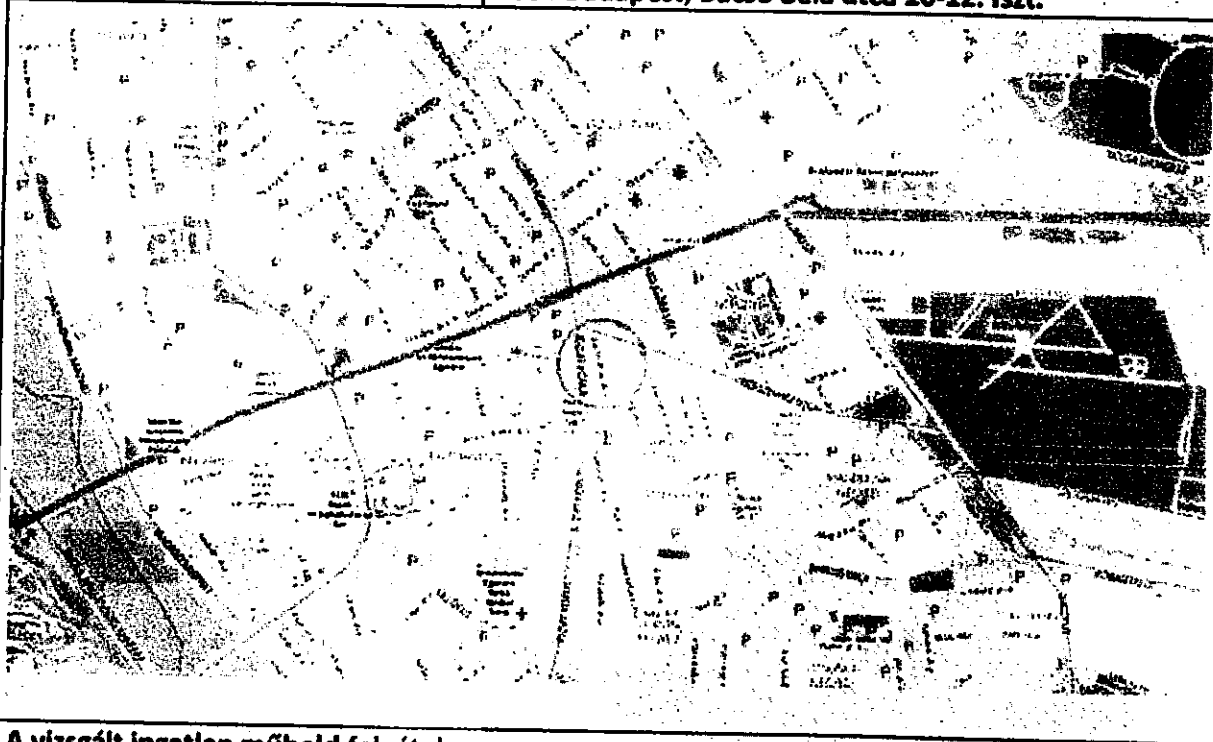


16. műhely hátsó fala, a polcok beépítése közben
(Megrendelőtől kapott fotó)

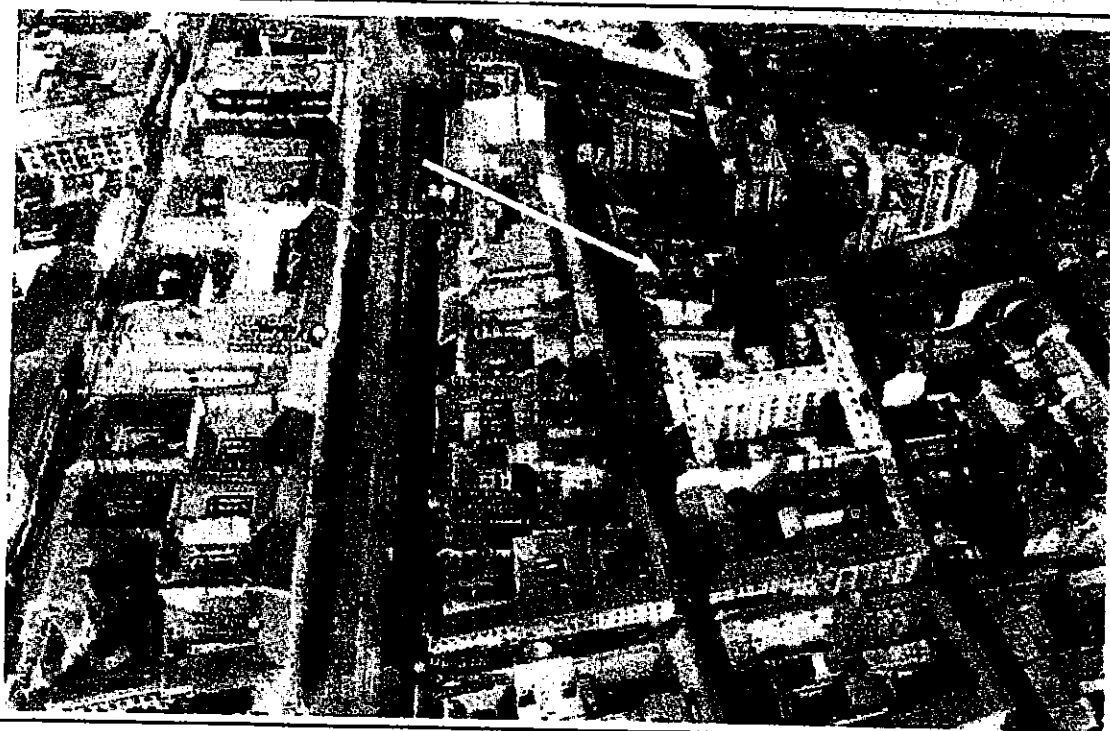
G²⁸ 32.

Földrajzi térkép:

1084 Budapest, Bacsó Béla utca 10-12. fszt.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



25
33. / 0