

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

1.9.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2022. október 19-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Kun utca 11. földszint 1. szám alatti, 34746/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott üres egyéb helyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet:

1. számú melléklet: Értékbecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Kun utca 11. földszint 1. szám alatti, 34746/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, 24 m² alapterületű, utcai bejáratú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 131/10.000 tulajdoni hányadú egyéb helyiség megnevezésű ingatlan.

2022. április 27. napján a Dext-Can 2007 Kft. képviselőjében Horváth Csaba ügyvezető (székhelye: 1093 Budapest, Közraktár utca 24. I. emelet 7/A.; cégjegyzékszáma: 01-09-283792; adószáma: 13805582-2-43; képviseli: Horváth Csaba ügyvezető) vételi kérelmet nyújtott be fenti helyiségre.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási Irodájának tájékoztatása szerint a helyiség bérbeadására nincs igény, 2018. február 5. óta üres, így elidegenítés érdekében 2022. május 17. napján zárolásra került.

Az ingatlan a Népszínház negyedben, egy az 1900-as évek elején épült ház földszintjén helyezkedik el, megközelíteni közvetlenül az utcáról lehet, bejárata a kapualjtól balra helyezkedik el. Az ingatlan konyha és szoba helyiségekből áll az alaprajz szerint, mivel korábban lakásként funkcionált. A hátsó helyiségbe 6 lépcsőfok vezet fel, itt egy zuhanykabin került leválasztásra, de a szanitereket, csaptelepeket eltávolították. Korábban feltehetőleg felújítási munkákba kezdtek, de nem fejezték be. Jelenleg áram és gázszolgáltatás nincs, fűtés és melegvízvétel nincs kiépítve, önálló közműórákkal rendelkezik, a gázóra piros jogi záras. Az ingatlan felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a HELT-EXPERT Kft. (Leveleki Tünde) készítette el 2022. június 22. napján. Az albetét forgalmi értékét 12.470.000,- Ft (528.390 Ft/m²) összegben állapította meg, amelyet Bártfai László független szakértő 2022. július 21. napján jóváhagyott.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013.(VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 8. § (1) bekezdése alapján az elidegenítésre átadott üres helyiséget az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni. A Rendelet (2) bekezdés b) pontja alapján kivétel, és a tulajdonosi bizottság döntésével elidegeníthető a helyiség, ha az 20 millió Ft forgalmi érték alatti, és a megvásárlására kérelem érkezett.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a.

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

Vh

Az 53 albetétből álló társasházban 7 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyekhez 1.469/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

Az Önkormányzat a vízőrával nem rendelkező tárgyi helyiségre közös költség címén havi 11.790,- Ft befizetést teljesít a társasház felé.

Tekintettel arra, hogy a helyiség 2018. óta üres, bérbevételére érdeklődő nincs, és az állaga folyamatosan romlik, ezért javasolt az ingatlan értékesítése.

A vagyongazdálkodási tervben a Kun utcai helyiségek nem szerepelnek az értékesítésre nem javasolt ingatlanok között.

A fent leírtak alapján javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Kun utca 11. földszint 1. szám alatti, 34746/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, 24 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 131/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, egyéb helyiség megnevezésű ingatlan versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését a Dext-Can Kft részére, 12.470.000,- Ft vételár egyösszegű megfizetése mellett.

Javasoljuk továbbá, hogy amennyiben a kérelmező nem vásárolja meg a helyiséget, az árverés útján kerüljön értékesítésre, a megállapított likvid forgalmi érték 80 %-ának alapul vételével, azaz 6.488.000,- Ft összegű kikiáltási áron.

Az ingatlan likvidációs értéke az ingatlan gyorsabb eladása, értékesítési kényszere miatti értékesítési ára. Bankok esetében a likvidációs érték az ún. menekülési, vagy hitelfedezeti értéket jelenti. A likvidációs érték alapja a forgalmi érték, mértéke pedig a forgalmi érték 60-80 %-a.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a helyiség bérbeadás útján nem hasznosítható, ezáltal bérleti díj bevétel nem keletkezik, a közös költség megfizetése azonban az Önkormányzatnak folyamatos kötelezettsége.

Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut, illetve az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet 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) pontja alapján a Képviselő-testület tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsága a tulajdonosi joggyakorló a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű - az Önkormányzat törzsvagyonaiba nem tartozó, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén.

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

A Rendelet 8. § (1) bekezdése alapján az elidegenítésre átadott üres helyiséget az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni.

A Rendelet 8. § (2) bekezdése alapján az (1) bekezdés alkalmazása alól kivétel, és a tulajdonosi bizottság döntésével elidegeníthető a helyiség, ha

b) 20 millió Ft forgalmi érték alatti, és megvásárlására kérelem érkezett.

A Rendelet 18. § (1) bekezdése alapján az önkormányzati eszközökből szerzett helyiség vételára nem lehet kevesebb a helyiség bekerülési értékénél.

A Rendelet 18. § (2) bekezdése alapján a vételár meghatározásánál az önkormányzati eszközökből szerzett helyiség szerzőskori értékét kell figyelembe venni, ha az elkészült forgalmi értékbecslés alacsonyabb értéket állapított meg.

A vevő a vételarat a Rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján egy összegben köteles megfizetni, amihez a 19. § (2) bekezdése alapján banki hitelt is felhasználhat. Ez esetben az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással/függőben tartással kell megkötni a vételár 10 %-ának adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történő megfizetése mellett.

Az árverés feltételeit az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyezettetés szabályairól szóló 45/2019. (II. 21.) számú Képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) IV. fejezete tartalmazza, amelynek 66. pontjában foglaltak 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

b.) helyiség esetében

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

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

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2022. (X.19.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Kun utca 11. földszint 1. szám alatti, 34746/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott üres egyéb helyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról

A verzió

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

- 1.) **hozzájárul** az eladási ajánlat megküldéséhez Dext-Can 2007 Kft. (székhelye: 1093 Budapest, Közraktár utca 24. I. emelet 7/A.; cégjegyzékszám: 01-09-283792; adószáma: 13805582-2-43; képviseli: Horváth Csaba ügyvezető) részére az ingatlan-nyilvántartásban a **34746/0/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Kun utca 11. földszint 1. szám alatti, 24 m² alapterületű egyéb helyiség** vonatkozásában a forgalmi értékbecslésekben meghatározott összeg 100 %-ának megfelelő, azaz **12.470.000,- 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.
- 3.) amennyiben a Dext-Can 2007 Kft. nem él az eladási ajánlatban foglalt határidőn belül a vétel lehetőségével, úgy az 1.) pontban írott helyiséget a hatályos rendelkezések szerint nyilvános árverésen kell elidegeníteni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.) pont esetében: 2022. október 19.

2.) pont esetében: 2022. november 30.

3.) pont esetében: 2023. március 31.

B verzió

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

- 1.) **nem járul hozzá** az eladási ajánlat megküldéséhez Dext-Can 2007 Kft. (székhelye: 1093 Budapest, Közraktár utca 24. I. emelet 7/A.; cégjegyzékszám: 01-09-283792; adószáma: 13805582-2-43; képviseli: Horváth Csaba ügyvezető) részére az ingatlan-nyilvántartásban a **34746/0/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Kun utca 11. földszint 1.** szám alatti, 24 m² alapterületű, egyéb helyiség vonatkozásában.
- 2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozatról szóló értesítés kiküldésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.) pont esetében: 2022. október 19.

2.) pont esetében: 2022. október 25.

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

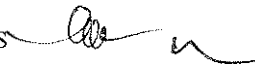
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2022. október 12.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

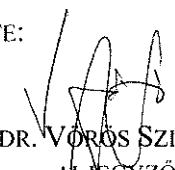
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

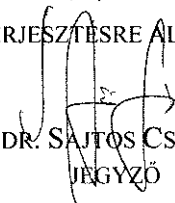
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *T - a p d*

JOGI KONTROLL: *d. B. Q*

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTESRE ALKALMAS:


DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR *S. K.*
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



1. sz. melléklet

R

HL HELT-EXPERT
KFT.

1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10.

Cégjegyzékszám: 01-09-386623

Adószám: 29311897-1-42

Iroda:

1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.

Tel.: +36 1 794 5434

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1081 BUDAPEST, Kun utca 11. földszint 1.

szám alatti egyéb helyiségről.

Hrsz.: 34746/0/A/4



Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2022. június 22.

ingatlanerteke.hu

1

VH

5

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Alaprajz/tervek	x	
társasházi alapító okirat (kivonat)	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem véleményezhető
Övezeti besorolás	x	
Fényképfelvételek	x	
Ingyatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

2



6

: 1084 Budapest, Ör utca 8.

: nincs hasznosítva

: 2022. december 12.

azaz **Tizenkettőmillió-négyszázhetvenezer- Ft .**

azaz **Ötszázhuszonnyolcezer-háromszázkilencven Ft.**

azaz **Hárommillió-négyszázezer- Ft.**

azaz **Nyolcmillió-egyszázötvenezer- Ft .**

HÉLT-EXPERT
K. L. Símei Mária uca. 10.
1053 Budapest, 293-7497-1-42
Bank: 1091-000000114-52830005

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)	: 24 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 835 m ²
Az egyéb helyiség redukált hasznos alapterülete	: 24 m ²
Közművesítettség	: víz, villany, gáz csatorna
Övezeti besorolás	: L-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóterület
Eszmei hányad	: 131/100000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 10,94 m ²
Belső műszaki állapot	: felújítandó

41
VH
8

1. ELŐZMÉNY

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

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

1081 BUDAPEST, Kun utca 11. földszint 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. Az értékbecslés az ingatlan értékesítéséhez kerül felhasználásra.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

A helyszíni szemlén résztvevők:	Megbízó képviselőjében:	Merena Attila és Dóka László
	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, Kun utca 11. földszint 1.
Ingatlan címe (természetbeni):	1081 BUDAPEST, Kun utca 11. földszint 1.
Helyrajzi száma:	34746/0/A/4
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	egyéb helyiség
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Tulajdoni lap szerinti alapterület:	24 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 

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
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:	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:	L-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóterület
Beépíthetőség:	65%, terepszint alatt 85%
Beépítési mód:	zárt sorú
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:	ÉK-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Növényzet:	nincs (burkolt, vagy betonozott belső udvar)
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére felére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, függőfolyosós társas lakóház
Az értékelt ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 3 emelet
Alapozás:	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:	utcai oldal földszintjén vakolt, színezett, felsőbb szinteken részlegesen díszített téglalap burkolat
Lift:	nincs
Épület fizikai állapota:	közepes
Egyéb:	

Az egyéb helyiség adatai:

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata utcáról nyílik
Bruttó hasznos területe:	24 m ²	
Redukált hasznos területe:	24 m ²	
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	4,6 m. hátsó részen 3,74 m.
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	
Használati meleg víz:	nincs kiépítve	
Hűtés:	nincs klíma	
Homlokzati nyílászárók:	fém szerkezetű, hagyományos üvegezésű bejárati ajtó fölött félköríves ablak	
Beltéri ajtók:	-	
Belső terek felületképzése:	falfesték, hátsó részen 2 m. magasságig csempeburkolat	
Belső terek burkolata:	kerámia járólap	
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van gáz: van
Elektromos hálózat	kiépítve	nem működik (elektromos vezetékeket eltávolították)
Víz és csatorna rendszer	kiépítve	működőképes a csaptelepek és szaniterak beszerelését követően
Gáz szolgáltatás	kiépítve	nem működik (csöveket eltávolították)
Extra felszereltség:	-	
Egyéb:	feltehetőleg felújítási munkálatok kezdődtek meg, melyet félbehagytak zuhanyzó felett beázás nyoma látszik a bejárat melletti falon nagyobb felületen vizesedés nyoma látszik, a vakolat lepergett	
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, nagyvárosias lakóövezetben, a Kun utca 11. szám alatt, a II. János Pál pápa tér közelében fekszik. A Kun utca ÉNy - DK-i hossz tengelyű, nagyvárosi viszonylatban alacsony forgalmú, aszfaltozott, járdázott mellékút. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járat, villamossal, trolibusszal és az M2 jelű metró járataival. A megállók az ingatlantól gyalogosan könnyen megközelíthetők.

A területen többségében zárt sorú, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók. Az épületek építési kora többségében az 1900-as évek elejére, vagy közepére tehető. A zöld terület aránya a beépített területeken kevesebb, mint 15%. A terület közműellátási, 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. Felszíne sík, szabályos téglalap alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Kun utca felől kialakított.

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

4.2.3. Az épület és az "egyéb helyiség" általános leírása:

Az értékelt ingatlant befogadó épület feltehetőleg az 1900-as elején épült, hagyományos téglalap építési technológiával. Egyszerű vonalvezetésű, magas tetős, cserépfedéses, belső udvaros, függőfolyosós kialakítású. Homlokzata vakolt, színezett, az utcai oldalon a felsőbb szinteken részlegesen dísztéglával burkolt. Az épület pinceszint, földszint és 3 emelet szintbeli kialakítású. Az épület állaga masszív, közepes műszaki és esztétikai állapotú.

Az értékelt ingatlan az épület földszintjén található "egyéb helyiség" megnevezésű, az alapító okiratban és az alaprajzon 4-es számmal jelölt. Utcai bejárattal rendelkezik, utolsó hasznosításának formája nem ismert. Jelenleg nincs hasznosítva. Két helyiségből áll, az utcai helyiség "szoba" megnevezésű. A hátsó "konyha" megnevezésű helyiségbe 6 lépcsőfok vezet fel, itt egy zuhanykabin került leválasztásra, de a szaniterek, csaptelepeket eltávolították. Korábban feltehetőleg felújítási munkálatok kezdődtek, de a felújítás félbeszakadt. Eltávolították az elektromos vezetékeket és gázcsöveket is, így jelenleg az áram és a gáz szolgáltatás sem üzemel, illetve víz vételi lehetőség sem adott, mivel nincsenek csaptelepek. Az ingatlanban fűtés és meleg víz vételi lehetőség sincs kiépítve.

Az ingatlan önálló víz, gáz és villanyórával rendelkezik, felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.

Jövőbeni hasznosításának legoptimálisabb formája üzlethelyiségként, vagy irodaként érhető el.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
Földszint 1. egyéb helyiség					
szoba	kerámia járólap	falfesték	18,00	100%	18,00
konyha	kerámia járólap	2 m. magasságig csempe, felette falfesték	5,60	100%	5,60
Összesen:			23,60		23,60

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	24
--	-----------

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
- 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
Vh
14

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 előírni, 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 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 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. Kiseb 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:	1081 BUDAPEST, Kun utca 11. földszint 1.	VIII. kerület, Illés utca	VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca	VIII. kerület, Kálvária utca	VIII. kerület, Víg utca
az ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
ingatlan korr. területe (m ²)	24	10	25	24	33
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		13 500 000	17 000 000	21 000 000	30 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2022. jún..	2022. jún..	2022. jún..	2022. jún..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 350 000	680 000	875 000	909 091
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 215 000	612 000	787 500	818 182

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	1950 előtt épült társasház földszintjén, utcai bejáratos, 10 nm-es üzlethelyiség, 9 nm-es teljes értékű galériával, WC-vel, közepes állapotban
Ingatlan 2.	1950 előtt épület társasház földszintjén, utcai bejáratos üzlethelyiség vagy iroda. 25m2 alapterületű, 12 m2-es galériával, felújítandó állapotú.
Ingatlan 3.	Újépítésű ház földszintjén, utcai bejáratos, házközponti fűtéses, újszerű állapotú üzlethelyiség zuhanyzóval, WC-vel.
Ingatlan 4.	1950-es években épült társasház földszintjén, utcai bejáratos, nagy belmagasságú, felújított üzlethelyiség 8 nm-es galériával, zuhanyzóval, WC-vel.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése				
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	0%	-5%	-10%
építészeti szempontok	épület állapota	0%	3%	-10%	0%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-10%	5%	-10%	-10%
használati szempontok	WC	-10%	0%	-10%	-10%
építészeti szempontok	alapterület	-10%	0%	0%	5%
használati szempontok	galéria	-25%	-10%	0%	-5%
Összes korrekció:		-55%	-2%	-35%	-30%
Korrigált fajlagos alapár:		546 750	599 760	511 875	572 727
Átlagár kerekítve:		557 778			
Ingatlan számított értéke:		13 163 562 Ft			

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

13 160 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-egyszázhatvanezer- Ft .

Vh 12

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, Kun utca 11. földszint 1.	VIII. kerület, Kis Fuvaros utca	VIII. kerület, Déri Miksa utca	VIII. kerület, Korányi Sándor utca	VIII. kerület, Csarnok-negyed
hasznosítható terület (m ²)	24	25	21	32	33
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		85 000	75 000	95 000	145 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2022. jún..	2022. jún..	2022. jún..	2022. jún..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		3 400	3 571	2 969	4 394
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		3 230	3 393	2 820	4 174

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Utcai bejáratos földszinti, központi fűtéses üzlethelyiség, a Blaha Lujza tér közelében. Zuhanyzós fürdőszobával, külön WC-vel rendelkezik, felújított.
Ingatlan 2.	Rákóczi téri piac mellett, földszinzi, utcai bejáratos, 21 nm. +17 nm galériás üzlethelyiség vizes blokkal, közepes állapotú.
Ingatlan 3.	Földszinti, utcai bejáratos, riasztóval, klímával felszerelt, jó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 4.	2001 és 2010 között épült társasház földszintjén, utcai bejáratos, riasztóval felszerelt, távfűtéses, jó állapotú üzlethelyiség.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthongerkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
eltérő alapterület	0%	0%	5%	5%
épület állapota	0%	0%	0%	-10%
eltérő műszaki állapot	-15%	-5%	-20%	-15%
elhelyezkedés	-10%	-5%	15%	0%
vizes blokk	-15%	-10%	-10%	-10%
galéria	0%	-10%	0%	0%
Összes korrekció:	-40%	-30%	-10%	-30%
Korrigált fajlagos alapár:	1 938	2 375	2 538	2 922
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	2 443			

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	24	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	2 443	
Kihasználtság:	95%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		657 349 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	19 720 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	19 720 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	19 720 Ft
Költségek összesen:		59 161 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		598 187 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték:		8 545 535 Ft
Bruttó tőkésített érték:		10 852 830 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

10 850 000 Ft

azaz Tízmillió-nyolcszázötvenezer- 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:	1081 BUDAPEST, Kun utca 11. földszint 1.	VIII. kerület, Doboz utca	VIII. kerület, Józsefváros - Orczynegyed	VIII. kerület, Józsefváros - Orczynegyed	VIII. kerület, Lujza utca
telek területe (m ²)	835	2 276	922	1 407	901
kínálat K /tényleges vásárlás T		K	K	K	K
kínálati ár /vásárlási ár (Ft)		502 000 000	320 000 000	530 000 000	240 000 000
kínálat / vásárlás ideje (év, hó)		2022. jan..	2022. jan..	2022. jan..	2022. jan..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		220 562	347 072	376 688	266 371
kínálati / eltel idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		198 506	312 364	339 019	239 734

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	L1-VIII-5 övezeti besorolású, beépíthetősége 50%. 5 emeletes társasház építésére alkalmas, összközműves
Ingatlan 2.	L1-VIII-2 övezet, 60 %-os beépítési mértékkel, 16 méteres homlokzati magassággal. A dinamikus fejlődő Ludovika Campus szomszédságában. Összközműves.
Ingatlan 3.	L1-VIII-1 övezet, 55 lakás és 50 garázs építési engedéllyel. Beépíthetőség: 65% Bruttó szintterületi mutató: 4 Terepszint alatti beépíthetőség: 80%
Ingatlan 4.	Övezet: L1-VIII-5 Beépítettség: 50 % Pincszint beépíthetőség: 70 % Szintterületi mutató: 3,5 Összközműves
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:	elhelyezkedés	15%	0%	0%	15%
Környezeti szempontok	terület	10%	0%	5%	0%
Telekadottságok:	beépíthetőség	15%	5%	0%	15%
Környezeti szempontok:	építési engedély	0%	0%	-5%	0%
Összes korrekció:		40%	5%	0%	30%
Korrigált fajlagos alapár:		277 909	327 983	339 019	311 654
Átlagár kerekítve:		314 141			
Telek számított értéke:		262 307 770 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		10,94			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		3 436 232 Ft			
Telek értéke kerekítve:		3 400 000 Ft			

17
Vh

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 és a hozamelvű módszert fő 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, ezért a végső érték szempontjából a piaci adatokon alapuló értékelési módszer által kapott értéket magasabb, 70%-os súlyozással vettem figyelembe.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	13 160 000 Ft	70%	9 212 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	10 850 000 Ft	30%	3 255 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				12 470 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

12 470 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-négy százhetvenezer- 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: 12 470 000 Ft

Korrektúra mértéke (levonás): 35%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 8 110 000 Ft

azaz Nyolcmillió-egyszáz tízezer- Ft .

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A HELT-Expert Kft. által készített értékbecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készületségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcim, vagy 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, 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, 2022. június 22.



Leveleki Tünde

Ingatlanvagyon-értékelő

06183/2010

HELT-EXPERT
Kft.
1063 Budapest, Szinyei Mersó utca 10
Adószám: 29311897-1-42
Bank: 10918001-00000114-52860005

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafok utca 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 8000004/273583/2022

2022.06.08

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 34746/0/A/4 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII. KER. Kun utca 11. földszint. ajtó 1. "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	24	1 0	131/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999985/1999/			törölő határozat: 2937/1/2002/02.06.13	
egyéb helyiség	24	1 0	131/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 2937/1/2002/02.06.13				

2. bejegyző határozat: 151625/1995/1995.07.31

Táraszház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 95919/1996/1996.04.25

bejegyző határozat, érkezési idő: 246817/1993/1993.12.06

törölő határozat: 95919/1996/1996.04.25

jogcím: eredeti felvétel 151625/1995/1995.07.31

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246817/1993/1993.12.06

jogállás: tulajdonos

név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

2. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 153326/1998/1998.07.16

bejegyző határozat, érkezési idő: 95919/1996/1996.04.25

törölő határozat: 153326/1998/1998.07.16

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név:

szül.:

a név:

cím:

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 335999/1/2007/07.12.21

bejegyző határozat, érkezési idő: 151625/1995/1995.07.31

törölő határozat: 335999/1/2007/07.12.21

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név:

sz. név:

szül.:

a név:

cím:

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

20

Vh
24

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/273583/2022

2022.06.08

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 34746/0/A/4 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

4 tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 335999/1/2007/1993.12.06
jogcím: eredeti felvétel
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.
törzsszám: 10866567
Kiigazítás.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 247759/1/2003/02.11.28

törölő határozat: 223279/1/2007/07.08.06

Jelzálogjog 75 000 FT, azaz hetvenötezer FT

jogosult:

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1840 BUDAPEST Városház utca 9-11

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp., VIII. Baross u. 63-67.), a Bp. VIII. 244. tulajdoni lapon 34746. hrsz. alatt felvert, természetben a Budapest, VIII., Kun utca 11. sz. alatt, 835 m² területű Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házigatlant az 1993. évi LXXVIII. tv. és módosítására kiadott 1994. évi XVII. törvényben a bérlok részére biztosított vételi jog alapján

T Á R S A S H Á Z Z Á

alapítja

A társasház öröklakasai 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 tulajdonosi társaság egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tv. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:

- I. Telek (835 m²) területe, és az azon lévő belső udvar 173,6 m² alapterülettel, és térburkolattal.
- II. Alapozás, fő és válaszfalak, kémények, kiváltók, pillérek.

A közös tulajdon 10 000/10 000 eszmei hányadból áll. A **V. számmal** jelzett pincei tárolók 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 **pincei nem lakáscélú** helyiség, raktár 70,5 m² (**70 m²**) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **391/10000** hányadrész
- 2./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 2 számmal jelölt **pincei nem lakáscélú** helyiség, raktár 35,9 m² (**36 m²**) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **199/10000** hányadrész
- 3./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 3 számmal jelölt **fszt.-i nem lakáscélú** helyiség, mely üzlethelyiségből, előtérből, tárolóból, WC-ből áll 45,8 m² (**46 m²**) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **254/10000** hányadrész
- 4./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 4 számmal jelölt **fszt. 1. ajtószámu, 1 szoba, konyha** helyiségekből álló **öröklakás** 23,6 m² (**24 m²**) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **131/10000** hányadrész
- 5 / A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 5. számmal jelölt **fszt. 1/a. ajtószámu, 1 szoba, konyha** helyiségekből álló **öröklakás** 23,9 m² (**24 m²**) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **133/10000** hányadrész
- 6 / A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 6. számmal jelölt **fszt. 2. ajtószámu, 1 szoba, félszoba, konyha** helyiségekből álló **öröklakás** 35,6 m² (**36 m²**) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **197/10000** hányadrész
- 7 / A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 7. számmal jelölt **fszt. 3. ajtószámu, 1 szoba, konyha** helyiségekből álló **öröklakás** 29,2 m² (**29 m²**) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **162/10000** 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 esetének 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 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.

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:

1081 Budapest, Kun utca 11. fsz. 1.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



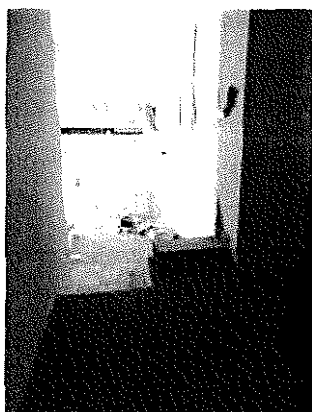
02. utcakép



03. épület utcai homlokzata



04. egyéb helyiség bejárata



05. szinteltolósos belső tér

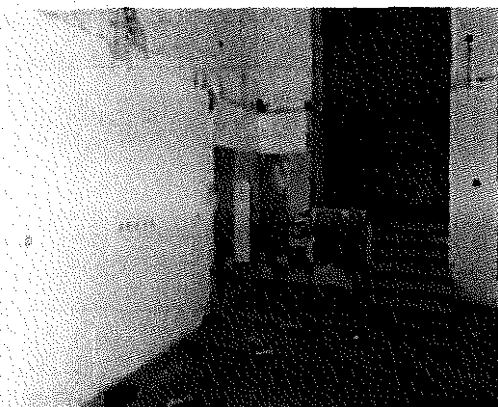


06. aljzat felőli vizesedés

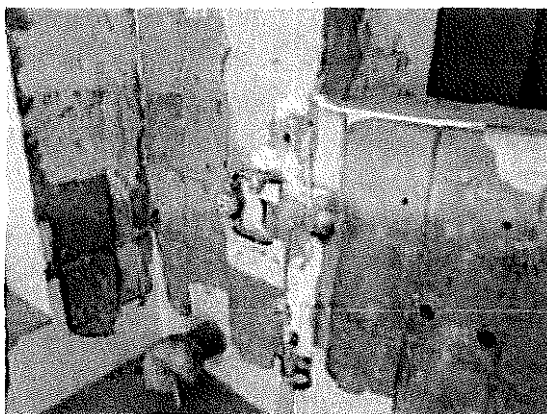
FOTÓMELLÉKLET:

1081 Budapest, Kun utca 11. fsz. 1.

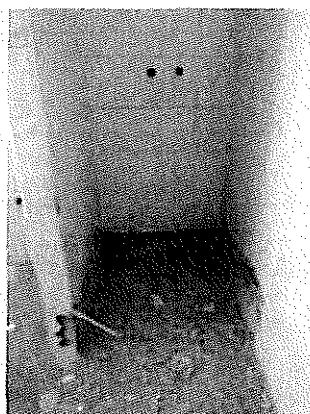
ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. szinteltolós belső tér



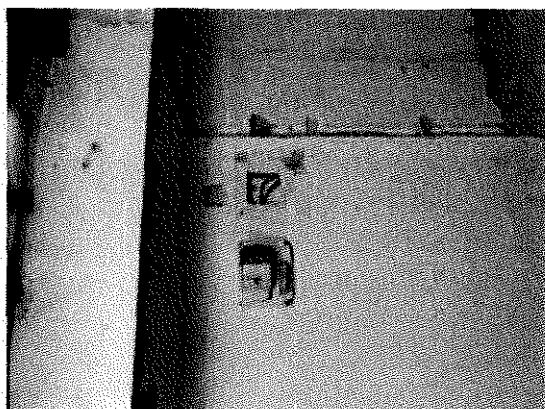
08. vízóra



09. zuhanyfülke



10. belső tér



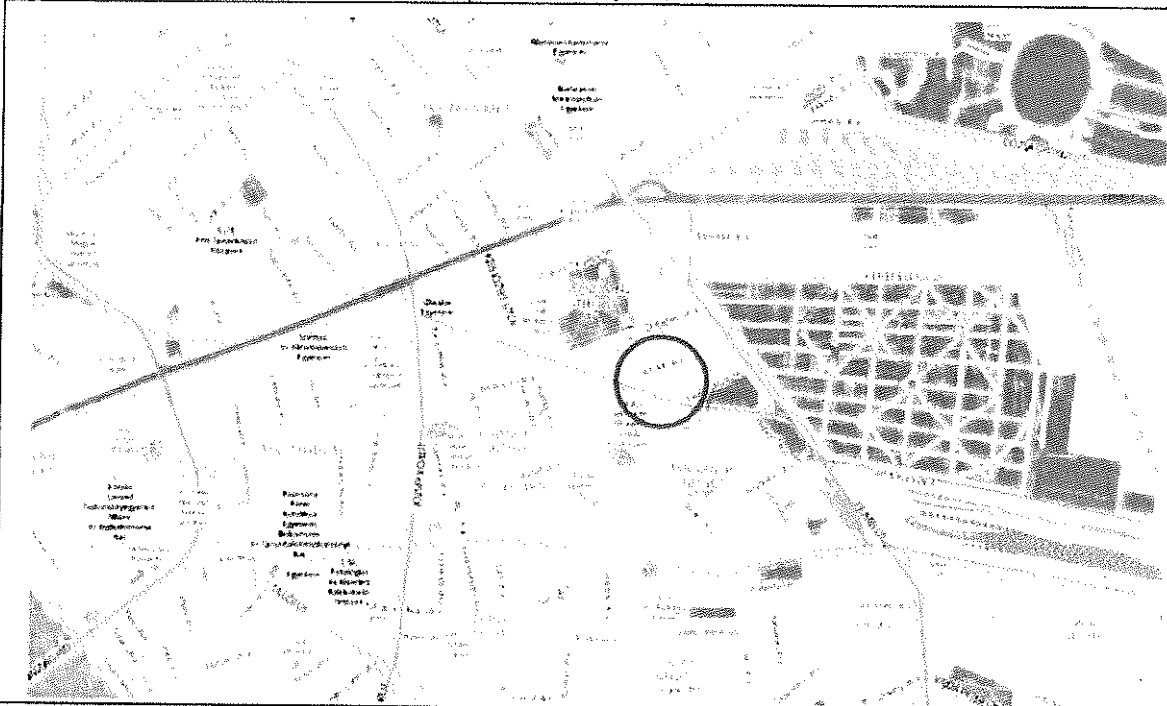
11. villanyóra



12. gázóra

Földrajzi térkép:

1081 Budapest, Kun utca 11. fsz. 1.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

