

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

1.5.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2022. november 23-
i ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér 17. szám alatti
pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség újbóli bérbeadására**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy László referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér 17. szám alatti, pinceszinti
üzlethelyiség értékbecslése

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, II. János Pál pápa tér 17. szám alatti, 34757/0/A/46** helyrajzi számú, tulajdoni lapon 60 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár megnevezéssel szerepel.

A tárgyi helyiséget magába foglaló épületben összesen 48 db albetét található, amelyből 4 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség az utcafront felől csak a társasházi tulajdonú lépcsőn keresztül közelíthető meg. A helyiség hátsó részében vizesblokk került kialakításra. A padozat járólappal és hajópadlóval burkolt. A falak vakoltak, festettek, lambériázottak. A helyiségben a gáz kivételével minden közmű elérhető, villanyóra és vízóra is van. A helyiségnek nincs kiépített fűtése, a melegvíz ellátását villanybojler biztosítja. Összességében felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a pinceszinti helyiségre vonatkozóan 10.800,- Ft/hó.

A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre, a helyiségek bérbeadásával kapcsolatban a Rév8 Zrt-nek nincs nyilatkozattételi kötelezettsége.

A helyiség kapcsán 2006. augusztus 14. napján pályázaton kívül került bérleti szerződés megkötésére – bérleti jog átruházással – **Naszek Norbert egyéni vállalkozóval** (székhely: 1212 Budapest, Szatmári u. 13.; nyilvántartási szám: 11851386; adószám: 64811774-2-43) 2011. december 31. napjáig. A bérlő raktár céljára vette bérbe a helyiséget.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013.(VI.20.) önkormányzati rendelet 29. §-a szerint a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha

Vh

a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Tekintve, hogy a bérlőnek az Önkormányzattal, a bérbeadó szervezettel szemben nem volt tartozása, a szerződés meghosszabbításra került két alkalommal 5-5 éves időtartamra, legutóbb 2018. február 9. napján, 2022. december 31. napjáig. A helyiség jelenlegi bérleti díja 61.789,- Ft/hó + ÁFA. Az előterjesztés aláírásakor hátralékot nem tartunk nyilván. A bérlő a bérleti szerződés hosszabbítására kérelmet terjesztett elő, melyben a **bérleti díjra vonatkozó ajánlata: 100.000,- Ft/hó + ÁFA.**

A **HELT-EXPERT Kft.** (Leveleki Tünde) által 2022. október 14. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2022. október 25. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 12.290.000,- Ft** (205.587,- Ft/m²). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével a **raktár** tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számítva a havi bérleti díj **61.450,- Ft/hó + ÁFA.**

Javasoljuk, hogy a tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér 17. szám alatti 34757/0/A/46 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 60 m² alapterületű, utcai bejáratú, pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség újbóli bérbeadásához Naszek Norbert egyéni vállalkozó (székhely: 1212 Budapest, Szatmári u. 13.; nyilvántartási szám: 11851386; adószám: 64811774-2-43) részére 2023. január 1. napjától kezdődően, határozatlan időre, **raktározási tevékenység céljára** a bérlő által ajánlott **100.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj +** közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amelynek meghozatala a tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A tárgyi helyiség további bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A bérleti szerződés meghosszabbításából befolyó bérleti díj és közös költség nemcsak fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, hanem plusz bevételt is jelentene.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat bérleti díj bevételét, amely így éves szinten 458.532,- Ft + ÁFA összeggel tovább emelkedhet.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szerveit Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott

feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, raktározási tevékenység esetén a bérleti díj szorzó 6 %.

Fentiek alapján kérem a tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség újbóli bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

.

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2022.(XI.23.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér 17. szám alatti pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség újbóli bérbeadásáról

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

- hozzájárul a Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér 17. szám alatti 34757/0/A/46 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 60 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség újbóli bérbeadásához** határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **Naszek Norbert egyéni vállalkozó** (székhely: 1212 Budapest, Szatmári u. 13.; nyilvántartási szám: 11851386; adószám: 64811774-2-43) részére - **raktározási tevékenység céljára - 100.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összegben.
- felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadékfeltöltés megfizetése, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírása.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.) pont esetében: 2022. november 23.

2.) pont esetében: 2022. december 31.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán, honlapon

Budapest, 2022. november 16.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTÓ CSILLA
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



R

Jószénvárosi C...	...
Érkeztetési dátum	Érkeztetési szám
Iktatás dátuma 2022 OKT 26.	Iktatási szám HGMEK-3602
Ügyintéző	
Melléklet	

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, II. János Pál pápa tér 17. pinceszint

szám alatti raktárról.

Hrsz.: 34757/0/A/46



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

1. példány

2022. október 14.

Vh

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	

Vh
2

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

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

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: 1081 BUDAPEST
Utca, házszám	: II. János Pál pápa tér 17. pincszint
Hrsz.	: 34757/0/A/46
	: Alapító okiratban és alaprajzon 46-os számmal jelölt
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: raktár
Az értékelt helyiségcsoport jelenlegi hasznosítása	: raktár-üzlet

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2022. október 5.
Értékelés fordulónapja:	: 2022. október 5.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2023. április 3.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	: 12 290 000 Ft azaz Tizenkettőmillió-kettőszázkilencvenezer- Ft .
--	---

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (Ft/m ²)	: 205 587 Ft azaz Kettőszázötezer-ötszáznyolcvanhét Ft .
--	---

Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	: 4 800 000 Ft azaz Négymillió-nyolcszázezer- Ft .
--	---

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 65%-a)	: 7 990 000 Ft azaz Hétmillió-kilencszázkilencvenezer- Ft .
---	--

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2022 OKT 25

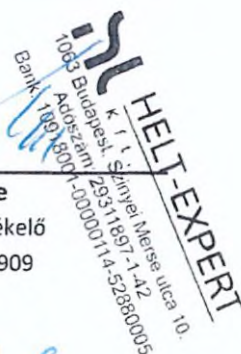


Készítette:



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

Budapest, 2022. október 14.



Vh 3

2

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 bérbeadás, bérleti szerződés hosszabbítása céljából.

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	: 60 m ²
Telek területe (Társasház Alapító Okirat szerint)	: 1 464 m ²
Raktár redukált hasznos alapterülete	: 60 m ²
Közművesítettség	: víz, villany, csatorna
Övezeti besorolás	: L1-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóterület
Eszmei hányad	: 106/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 15,52 m ²
Belső műszaki állapot	: felújítandó



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, II. János Pál pápa tér 17. pincszint

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, Megrendelő tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia. Az értékbecslés az ingatlan bérbeadásához, a bérleti szerződés hosszabbításához 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: Bérlő képviselőjében: Naszek Róbert
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, II. János Pál pápa tér 17. pincszint
Ingatlan címe (természetbeni):	1081 BUDAPEST, II. János Pál pápa tér 17. pincszint
Helyrajzi száma:	34757/0/A/46
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	raktár
Jelenlegi hasznosítása:	raktár-üzlet
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	60 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.

Vh⁵

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. 3,5 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 20%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz, metró
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	közepes
Infrastruktúra:	jó
Parkolási övezet:	fizető

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	L1-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóterület
Beépíthetőség:	terepszint alatt 85%, terepszint felett 75% (saroktelek)
Beépítési mód:	zárt sorú
Épület magasság:	min. 16, max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	15 %
Szintterületi mutató:	4,5 m ² /m ² (saroktelek)
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	ÉNy-i és ÉK-i utcafronti tájolású sík felszínű saroktelek
Beépítettség:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Növényzet:	az épület által közrezárt belső udvaron fák, dísznövények
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	bérház jellegű többlakásos társas lakóház
Az értékelt ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 2 emelet
Alapozás:	feltehetőleg téglalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglalap felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás és vasbeton gerendás közbenső födém, fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Lift:	nincs
Épület fizikai állapota:	jó
Egyéb:	az utcai homlokzat a közelmúltban került felújításra

A raktár adatai:

Elhelyezkedés:	alagsor	bejárata utcáról	nyíló társasházi tulajdonban álló lépcsőn közelíthető meg
Alapterület a pincszinten:	59,78 m ²	Kerekítve:	60 m ²
Belmagasság:	átlagos		2,7 m.
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve		
Használati meleg víz:	elektromos vízmelegítő		
Homlokzati nyílászárók:	kétszárnyas, fém szerkezetű bejárati ajtó		
	kisméretű drótüveg bevilágító ablakok, vagyonvédelmi ráccsal		
Belső terek felületképzése:	falfesték, lambéria burkolat, mosogató fölött két sor csempe		
Belső terek burkolata:	kerámia járólap, hajópadló és simított beton		
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van	gáz: nincs
Elektromos hálózat	kiépítve	működőképes	
Víz és csatorna rendszer	kiépítve	működőképes	
Gáz szolgáltatás	nincs kiépítve		
Egyéb:	boltíves pincehelyiség		
<u>Műszaki állapot:</u>	felújítandó		
<u>Esztétikai állapot:</u>	felújítandó		

Vh⁷

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. Területe: 6,85 km², lakosainak száma: 76 916 fő (2019. jan. 1.)

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerületében, "Népszínház negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, a II. János Pál pápa tér 17. szám alatt fekszik. Az utca közepes forgalmú, szilárd út és járdaburkolattal ellátott út, az ingatlannal szemközt a II. János Pál pápa tér zöld parkja helyezkedik el. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbussz, villamos, trolibusz, valamint az M4 jelzésű metró járataival. A megállók az ingatlantól 500 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthetők.

A területen többségében zártosú, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók, részben utcai bejáratos üzlethelyiségekkel, raktárhelyiségekkel, műhelyekkel. Az épületek építési kora jellemzően az 1800-as évek végétől az 1900-as évek közepéig terjed. A zöld terület aránya a beépített területeken megközelítőleg 20%. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága kiváló, az alapellátást biztosító szolgáltatások az ingatlan környezetében hiánytalanul elérhetők. A területen a parkolás megengedett, fizető parkolási övezet.

4.2.2. A telekingatlan rövid leírása:

A telek összközműves, ÉNy-i és ÉK-i utcafronti tájolású saroktelek, a II. János Pál pápa tér és a Kun utca találkozásánál. Felszíne sík, szabályos téglalap alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a II. János Pál pápa tér felől kialakított.

A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 75%. A beépítetlen terület az épület által körülzárt zöld udvar fákkal, dísznövényekkel.

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, magas tetős cserépfedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett. Az utcai homlokzat jó állapotú, a közelmúltban újjátették fel. Az épület alagsor, földszint és 2 emelet szintbeli kialakítású, bérház jellegű, többlakásos társas lakóház, utcai bejáratos földszinti üzlethelyiséggel és alagsori raktárral. Az épület állaga masszív, külső szemrevételezés alapján jó műszaki állapotú.

Az értékelt ingatlan az épület alagsorában található "raktár" megnevezésű, az alapító okiratban 64-es számmal jelölt. Bejárata a II. János Pál pápa tér felől, az utcáról nyíló, társasházi tulajdonban álló lépcsőn közelíthető meg. Az ingatlan jelenleg szerelvénybolt és raktárként hasznosított, jellegét tekintve boltíves pince, utcára nyíló, drótúveg bevilágító ablakokkal, melyeket részben befalaztak. Belmagassága átlagos, a bejárati ajtó normál magasságú, kétszárnyas, üvegezett fém szerkezet. A helyiségben fűtés nincs kiépítve, meleg víz vételi lehetőséget egy elektromos vízmelegítő biztosít. A helyiség hátsó részében leválasztásra került egy WC helyiség. Az ingatlan önálló villany és víz mérőórákkal rendelkezik. Az elektromos hálózat, víz-és csatornarendszer kiépített, működőképes. Gáz közmű nincs bevezetve.

Az ingatlan jövőbeni hasznosításának legoptimálisabb formája a jelenlegi funkciót megtartva érhető el. Az ingatlan felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
pincszinti raktár					
raktár	kerámia járólappal, hajópadló és simított beton	falfesték és lambéria	58,98	100%	58,98
WC	kerámia járólappal	falfesték	0,80	100%	0,80
Összesen:			59,78		59,78
Alapterületek összesen:			59,78		59,78
Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:					60

Megjegyzés:

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

Vh

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.



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 tisztá 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.

Vh

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

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

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

A módszer fő lépései:

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

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

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

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratereztésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

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

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

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

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

Ilyen eset lehet:

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

Három fő eleme:

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

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a

- korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelyek

- negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet

- becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

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

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer

- elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.

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

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

- A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos 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:	1081 BUDAPEST, II. János Pál pápa tér 17. pincszint	VIII. kerület, Bacsó Béla utca	VIII. kerület, Karácsony Sándor utca	VIII. kerület, Kis Fuváros utca	VIII. kerület, Népszínház-negyed
az ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
ingatlan korr. területe (m ²)	60	52	86	90	66
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		12 700 000	13 000 000	18 000 000	15 400 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2022. okt..	2022. okt..	2022. okt..	2022. okt..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		244 231	151 163	200 000	233 333
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		219 808	136 047	180 000	210 000

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Utcai bejáratos, alagsori, felújítandó állapotú raktár, vezetékes áram közművel.
Ingatlan 2.	Utcai bejáratos, alagsori, felújítandó állapotú raktár, vezetékes áram közművel.
Ingatlan 3.	Utcai bejáratos, pincszinti, jó állapotú raktár, vezetékes víz, csatorna és áram közművekkel.
Ingatlan 4.	Utcai bejáratos, pincszinti, felújítandó állapotú raktár, vezetékes víz, csatorna és áram közművekkel.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése				
környezeti szempontok	elhelyezkedés	-5%	15%	0%	0%
építészeti szempontok	alapterület	-3%	10%	10%	0%
műszaki szempontok	műszaki állapot	5%	5%	-5%	5%
műszaki szempontok	közművek	5%	5%	0%	0%
Összes korrekció:		2%	35%	5%	5%
Korrigált fajlagos alapár:		224 204	183 663	189 000	220 500
Átlagár kerekítve:		204 342			
Ingatlan számított értéke:		12 215 544 Ft			

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

12 220 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-kettőszázhuszezer- Ft .

Vh

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, II. János Pál pápa tér 17. pincszint	VIII. kerület, Bacsó Béla utca	VIII. kerület, Orczy tér	VIII. kerület, Mátyás tér	IX. kerület, Vendel utca
hasznosítható terület (m ²)	60	65	15	153	14
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		100 000	30 000	180 000	20 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2022. okt..	2022. okt..	2022. okt..	2022. okt..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		1 538	2 000	1 176	1 429
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		1 462	1 900	1 118	1 357

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Utcai bejáratos, boltíves kialakítású, felújítandó állapotú pincei raktár.
Ingatlan 2.	Udvari bejáratos, alagsori, jó állapotú raktár, vezetékes áram közművel.
Ingatlan 3.	Utcai bejárátú, alagsori, közepes állapotú raktár.
Ingatlan 4.	Udvari bejáratos, alagsori, közepes állapotú raktár, vezetékes áram közművel.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
eltérő alapterület	0%	-20%	20%	-20%
utcai bejárat	0%	10%	0%	10%
közművek	5%	3%	5%	5%
eltérő műszaki állapot	10%	-10%	0%	0%
elhelyezkedés	-5%	5%	0%	0%
Összes korrekció:	10%	-12%	25%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:	1 608	1 672	1 397	1 289
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	1 559			

Vh

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	60	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	1 559	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		950 559 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	28 517 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	28 517 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	28 517 Ft
Költségek összesen:		85 550 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		865 009 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték:		12 357 267 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

12 360 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-háromszázhatvanezer- 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, II. János Pál pápa tér 17. pincszint	VIII. kerület, Dobozi utca	VIII. kerület, Józsefváros - Orczynegyed	VIII. kerület, Józsefváros - Orczynegyed	VIII. kerület, Lujza utca
telek területe (m ²)	1 464	2 276	922	1 407	901
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		502 000 000	320 000 000	530 000 000	240 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2022. máj..	2022. máj..	2022. máj..	2022. máj..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		220 562	347 072	376 688	266 371
kínálati / eltelt 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 engedélyével. Beépíthetőség: 65% Bruttó szintterületi mutató: 4 Terepszint alatti beépíthetőség: 80%
Ingatlan 4.	Övezet: L1-VIII-5 Beépítettség: 50 % Pincszinti 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				
Környezeti szempontok	elhelyezkedés	10%	0%	0%	15%
Telekadottságok:	terület	5%	-5%	0%	-5%
Használati szempontok:	beépíthetőség	20%	15%	7%	5%
Jogi szempontok:	építési engedély	0%	0%	-5%	0%
Összes korrekció:		35%	10%	2%	15%
Korrigált fajlagos alapár:		267 983	343 601	345 800	275 694
Átlagár kerekítve:		308 269			
Telek számított értéke:		451 306 335 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		15,52			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		4 783 847 Ft			
Telek értéke kerekítve:		4 800 000 Ft			

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 hozam alapú 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. Tekintve, hogy a két módszer által kapott érték elfogadható 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	12 220 000 Ft	50%	6 110 000 Ft
Ingatlan értéke költség alapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozam alapú módszerrel:	fő módszer	12 360 000 Ft	50%	6 180 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				12 290 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

12 290 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-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: 12 290 000 Ft

Korrekció mértéke (levonás): 35%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 7 990 000 Ft

azaz Hétmillió-kilencszázkilencvenezer- Ft .

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken 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 értékbecsölő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- **ezen értébecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.**

Alulírott LEVELEKI TÜNDE, 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. október 14.




Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

 **HELT-EXPERT**
Kft.
1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10.
Adószám: 29311897-1-12
Bank: 10918001-00000114-52890005

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/479475/2022

2022. 10. 12

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 34757/0/A/46 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII. KER. II. János Pál pápa tér 17. pincszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

raktár	60	0 0	106/10000	önkormányzat
--------	----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 999997/1999/1999.02.12

2. bejegyző határozat: 106091/1996/1996.05.14

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 106091/1996/1996.05.14

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

jogcím: eredeti felvétel 106091/1996/1996.05.14

jogállás: tulajdonos

név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VEGE

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 1464 m² területtel a beépítetlen részen lévő burkolattal együtt.
- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső földem, záróföldem burkolattal kiváltások, kőművek, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- V. Az épületben lévő közmuvezetékek:
- elektromos hálózat, a közmübekötéstől a külön tulajdonu ingatlanok fogyasztásmérőjéig.
 - gázvezeték hálózat, a közmübekötéstől a külön tulajdonu ingatlanok fogyasztó berendezéséig.
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonu ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a szennyvizcsatorna hálózat, a közmuvezeték rákötéstől a külön tulajdonu ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a közös tulajdoni helyiségek teljes közmühálózata.

Közös területek.

Pinceszinten.

VI	Közlekedő	18,98 m ²
VII	Tároló 1	6,60 m ²
VIII	Tároló 2	71,29 m ²
IX	Tároló 3	8,40 m ²
X	Tároló 4	139,61 m ²
XI	Tároló 5	43,24 m ²
XII	Tároló 6	22,09 m ²
XIII	Tároló 7	59,78 m ²
XIV	Tároló 8	115,00 m ²
XV	Bejárat	9,07 m ²

Földszinten.

XVI.	Udvar	403,38 m ²
XVII	kapualj	35,40 m ²
XVIII	lépcsőház 1	20,48 m ²
XIX	lépcsőház 2	19,93 m ²

- 42./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 42. számmal jelölt, a természetben "II.em.44.sz." alatti, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, 2 szoba helyiségekből álló öröklakás 64 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

284/10.000 hányad.

- 43./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 43. számmal jelölt, a természetben "Pinceszinten 1. Műhely" sz. alatti feljáró, raktár 1., raktár 2. műhely helyiségekből álló műhely, 146 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

259/10.000 hányad.

- 44./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 44. számmal jelölt, a természetben "Pinceszinten 2. Műhely" sz. alatti előtér, raktár, műhely helyiségekből álló műhely, 68 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

121/10.000 hányad.

- 45./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 45. számmal jelölt, a természetben "Pinceszinten "Nyugdíjas Otthon" előtér, raktár helyiségekből álló "Földszinten" folyósó, átjáró, iroda, konyha, tároló, 5 szoba, 5 előtér, 5 WC, 2 raktár, tároló helyiségekből álló Otthon, 227 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

915/10.000 hányad.

- 46./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 46. számmal jelölt, a természetben "Pinceszinten raktár" alatti 1 raktár-helyiségekből álló Raktár 60 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

106/10.000 hányad.

- 47./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 47. számmal jelölt, a természetben "Földszint 3. Műhely" alatti műhely 9 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

40/10.000 hányad.

- 48./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 48. számmal jelölt, a természetben "Földszinti Iroda" sz. alatti 2 előtér, 2 iroda, mosdó helyiségekből álló Iroda 33 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

148/10.000 hányad.

Vh



44



PROF. DR.
...	...
...	...

Vh

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 pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1.000 m² lehet.
 - Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.
 - ¹⁰⁰ Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
 - ¹⁰¹ alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értékének legalább 6,00 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.
- (2) ¹⁰² Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 1. számú táblázat tartalmazza.

1. sz. táblázat

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

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

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

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

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

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

FOTÓMELLÉKLET:

1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 17. pincszint

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



02. értékelt ingatlant befogadó épület utcai homlokzata



03. épület homlokzata, bejárat kapu



04. utcai bejárat az értékelt helyiségbe



05. lejárati a pincszintre



06. értékelt helyiség bejárata

Vh

FOTÓMELLÉKLET:

1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 17. pincszint

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. bejáratú ajtó



08. raktár



09. raktár



10. raktár



11. mosogató, vízmelegítő

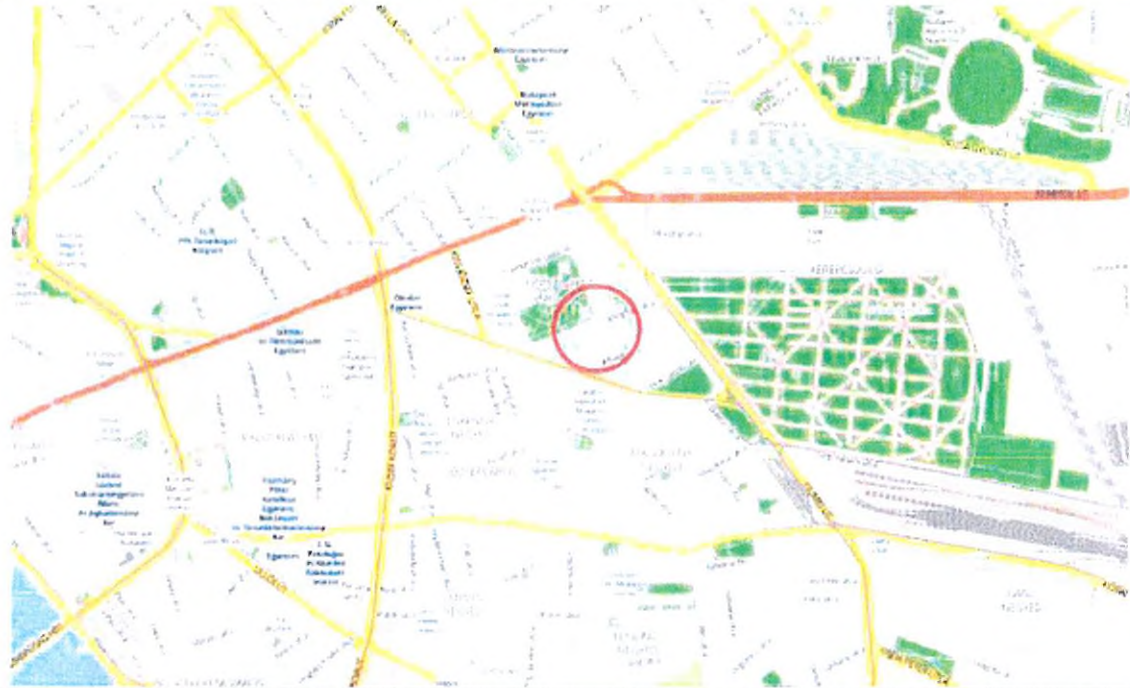


12. WC

Vh
27

Földrajzi térkép:

1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 17. pinceszint



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



Vh