

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

1.12.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2022. december 14-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Teleki tér 4. szám alatti földszinti és pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy László referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Budapest VIII. kerület, Teleki tér 4. szám alatti, földszinti üzlethelyiség értébecslése
2. számú melléklet: Budapest VIII. kerület, Teleki tér 4. szám alatti pinceszinti raktárhelyiség értébecslése

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, Teleki tér 4. szám alatti, 35134/0/A/27** helyrajzi számú, tulajdoni lapon 97 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, valamint a **35134/0/A/29** helyrajzi számú, tulajdoni lapon 92 m² alapterületű, pinceszinti, egymásból nyíló, összesen 189 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség (továbbiakban együtt: Helyiség), amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet és raktár megnevezéssel szerepel.

A Helyiséget magába foglaló épületben összesen 29 db albetét található, amelyből önkormányzati tulajdonú 4 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A Helyiség a Teleki tér felől önálló utcai bejáratral rendelkezik. A pincének nincs kiépített bejárata, a földszinti helyiségből lépcsőn lehet csak lejutni. A Helyiségben minden közmű elérhető, villanyóra, gázóra és vízóra is van. A Helyiség fűtését gáz-cirkó kazán, a melegvíz ellátását villanybojler biztosítja. Összességében közepes (a pince felújítandó) műszaki és esztétikai állapotú.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a földszinti helyiségre vonatkozóan 23.065,- Ft/hó, a pinceszinti helyiségre vonatkozóan 8.785,- Ft/hó, összesen: 31.850,- Ft/hó.

A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a tárgyi Helyiséget magába foglaló épület HVT II. és V. területre esik, a helyiségek bérbeadásával kapcsolatban sem az Önkormányzatnak, sem a Rév8 Zrt.-nek nincs olyan szerződéses kötelezettsége, ami a tervezett bérbeadást akadályozná.

Vh

A Helyiség kapcsán az Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága 969/2012. (VII.25.) számú határozatában döntött a bérlemény **UNIO FORTUNATO Kft.** (székhely: 1196 Budapest, Jókai utca 115.; cégjegyzékszám: 01 09 892342; adószám: 14176724-2-43; képviseli: Nguyen Thi Trinh) részére – pályázaton kívül – üres helyiséggként történő bérbeadásról határozott időre 2017. december 31. napjáig. A bérlő vegyes kereskedelem (szeszárusítás nélkül) 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 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 2017. december 18-án, 2022. december 31. napjáig. A helyiség jelenlegi bérleti díja 127.031,- Ft/hó + ÁFA. Az előterjesztés aláírásakor hátralékot nem tartunk nyilván. A bérlő képviselője a bérleti szerződés hosszabbítására kérelmet terjesztett elő, amelyben a **bérleti díjra vonatkozó ajánlata: 142.000,- Ft/hó + ÁFA.**

A **HELT-EXPERT Kft. (Leveleki Tünde)** által 2022. október 28. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2022. november 15. napján jóváhagyott értékbecslések szerint a 35134/0/A/27 helyrajzi számú földszinti helyiség **forgalmi értéke 52.480.000,- Ft** (540.529,- Ft/m²), a 35134/0/A/29 pincehelyiség **forgalmi értéke 11.940.000,- Ft** (129.081,- Ft/m²), mindösszesen **64.420.000,- Ft**. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével a vegyes kereskedelem (szeszárusítás nélkül) tevékenységhez kapcsolódó, 6 %-os mértékű szorzóval számítva a havi bérleti díj **322.100,- Ft/hó + ÁFA.**

Nem javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Teleki tér 4. szám alatti 35134/0/A/27 és 35134/0/A/29 helyrajzi számú, összesen 189 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti és pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti szerződésének meghosszabbítását – határozott időre, 2027. december 31. napjáig – az **UNIO FORTUNATO Kft.** (székhely: 1196 Budapest, Jókai utca 115.; cégjegyzékszám: 01-09-892342; adószám: 14176724-2-43; képviseli: Nguyen Thi Trinh) bérlő által ajánlott **142.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összegén.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Teleki tér 4. szám alatti 35134/0/A/27 és 35134/0/A/29 helyrajzi számú, tulajdoni lapon összesen 189 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti és pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségnek az UNIO FORTUNATO Kft. (székhely: 1196 Budapest, Jókai utca 115.; cégjegyzékszám: 01 09 892342; adószám: 14176724-2-43; képviseli: Nguyen Thi Trinh) bérlővel történő bérleti szerződés meghosszabbításához – határozott időre, 2027. december 31-ig – **vegyes kereskedelem (szeszárusítás nélkül) tevékenység céljára, a forgalmi érték 50 %-ának figyelembevételével – 200.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** megfizetése ellenében, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék-feltöltés megfizetése, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével.

Azért javasoljuk a számított bérleti díjnál alacsonyabb, de a kérelmező ajánlatánál magasabb összegű bérleti díj ellenében történő bérbeadást, mivel így a bérleti díj fizetése folyamatos lesz, és a közös költség fizetése továbbra is a bérlőt terheli. A forgalmi érték 100 %-án történő bérbeadás a jelenlegi gazdasági bizonytalanság közepette nem tekinthető reális várakozásnak. A Helyiséget a bérlő hozta a jelenlegi állapotába, és tartja folyamatosan karban. A Helyiség értékében bekövetkezett növekedés a bérlő közreműködésének köszönhető, bérbeszámítással a bérbeadóra tartozó kötelezettsége átvállalása során sem élt.

II. A bérlet indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének hosszabbításához 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.

Amennyiben a helyiségbérleti szerződés nem kerül meghosszabbításra, úgy a Helyiség visszaadása esetén az Önkormányzatot kiadásként közös költség fizetési kötelezettség terhelné, valamint a Helyiség állaga – az eredeti állapot visszaállítása esetén – csökkentheti a Helyiség jövőbeni bérbeadhatóságának esélyét, így bérleti díjbevétele kiesést eredményezhet akár hosszabb távon is.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat bérleti díj bevételeit, amely így éves szinten 408.228,- Ft + ÁFA összeggel tovább emelkedhet.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei 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 helyiségbérleti díj 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 Rendelet 29. §-a alapján határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, bérbeadó szervezettel szemben fennálló

tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejáró bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. Ettől eltérő esetben a bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 11. § (10) bekezdése szerint a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

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 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. A vegyes kereskedelem (szeszárosítás nélkül) tevékenységhez kapcsolódó bérleti díj szorzó mértéke 6 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a tárgyi helyiség bérleti szerződésének – az UNIO FORTUNATO Kft. bérlővel történő – meghosszabbítása iránti döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság/2022.(XII.14.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Teleki tér 4. szám alatti földszinti és pincésinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításáról

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

- hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Teleki tér 4. szám alatti 35134/0/A/27 és 35134/0/A/29 helyrajzi számú, tulajdoni lapon összesen 189 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti és pincésinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához** – határozott időre, 2027. december 31. napjáig – az **UNIO FORTUNATO Kft.** (székhely: 1196 Budapest, Jókai utca 115.; cégjegyzékszám: 01 09 892342; adószám: 14176724-2-43; képviseli: Nguyen Thi Trinh) bérlővel **vegyes kereskedelem (szeszárosítás nélkül)** tevékenység céljára, **200.000,- 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. december 14.

2. pont esetében: 2023. január 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. december 7.



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. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

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



Józsefvárosi Gazdasági Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatószám:
2022 - 11 - 16	HG/580-8/2022
ügyintéző	
melléklet	



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 - ÉRTÉKEKELÉS



1086 BUDAPEST, Teleki László tér 4. földszint 5.

sorszám alatti üzlethelyiségről.

Hrsz.: 35134/0/A/27

Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



1. példány

2022. október 28.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Alaprajz/tervek	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Övezeti besorolás	x	
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

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

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város) : 1086 BUDAPEST
Utca, házszám : Teleki László tér 4. földszint 5.
Hrsz. : 35134/0/A/27
Alapító okiratban és alaprajzon 27-es számmal jelölt
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint) : üzlethelyiség
Az értékelt ingatlan jelenlegi hasznosítása : üzlethelyiség

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége : átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja : 2022. október 18.
Értékelés fordulónapja : 2022. október 18.
A szakvélemény érvényességi ideje : 2023. április 16.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés
fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve : 52 480 000 Ft
azaz Ötvenkettőmillió-négyszáznolcvanezer- Ft .

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az
értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen,
kerekítve (Ft/m²) : 540 529 Ft
azaz Ötszáznegyvenezer-ötszázhuszonkilenc Ft .

Az eszmei hányadhoz tartozó telek becsült piaci-
forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és
igénymentesen, kerekítve : 7 650 000 Ft
azaz Hétmillió-hatszázötvenezer- Ft .

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés
fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve
(forgalmi érték 65%-a) : 34 110 000 Ft
azaz Harmincnégymillió-egyszáztízezer- Ft .

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2022. NOV 15.



Készítette:



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

Budapest, 2022. október 28.



TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	: 97 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 738 m ²
Üzlethelyiség redukált hasznos alapterülete	: 97,1 m ²
Közművesítettség	: víz, villany, gáz, csatorna
Övezeti besorolás	: L1-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóterület
Beépíthetőség	: 65%
Eszmei hányad	: 659/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 48,63 m ²
Belső műszaki állapot	: közepes

1. ELŐZMÉNY

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

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

1086 BUDAPEST, Teleki László tér 4. földszint 5.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, Megrendelő tájékoztatása szerint, az ingatlanrész piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelt ingatlanrész piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia. Az értékelés bérbeadáshoz 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:	Cao Thi Xuan
	Ingatlanvagyon-értékelő:	Leveleki Tünde

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

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

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

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1086 BUDAPEST, Teleki László tér 4. földszint 5.
Ingatlan címe (természetbeni):	1086 BUDAPEST, Teleki László tér 4. földszint 5.
Helyrajzi száma:	35134/0/A/27
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	üzlethelyiség
	üzlethelyiség
Az értékelt ingatlan jelenlegi hasznosítása	
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	97 m ²
Tulajdonviszony:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes

Megjegyzés:

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

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

Székebb terület bemutatása:

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Magdolna negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 3,2 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 járdázott
Utca forgalma:	közepes
Infrastruktúra:	kiváló
Parkolási övezet:	fizető

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	L1-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóterület
Beépíthetőség:	terepszint alatt 85%, terepszint felett 65%
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
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, többalakásos lakóház
Az értékelt ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 3 emelet
Alapozás:	feltehetőleg téglalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglalap
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás közbső földem és fa záróföldem
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű nyeregtető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Épület fizikai állapota:	közepes
Felújítás (év, jelleg):	az utcai homlokzatot feltehetőleg a közelmúltban újították fel
Egyéb:	-

Az üzlethelyiség adatai:

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata	utcáról nyílik
Bruttó hasznos területe:	97 m ²		
Redukált hasznos területe:	97,09 m ²	kerekítve: 97 m ²	
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	3,95 m.	
Fűtési rendszer:	kombi cirkó gázkazán		
Használati meleg víz:	elektromos, átfolyós vízmelegítő		
Hő leadók:	lemezradiátor		
Hűtés:	nincs klíma		
Homlokzati nyílászárók:	2 rétegű hőszigetelt üvegezésű	műanyag tokozatú	bejárati ajtó
	kívülről vagyonvédelmi ráccsal felszerelve		
Belső terek felületképzése:	falfesték	WC helyiségben cca. 1,4 m-ig csempeburkolat	
Belső terek burkolata:	kerámia járólap		
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van	gáz: van
Elektromos hálózat	kiépítve működőképes		
Víz és csatorna rendszer	kiépítve működőképes		
Gáz szolgáltatás	kiépítve működőképes		
Extra felszereltség:	kamera rendszer		
Egyéb:	a mennyezeten több helyen beázás nyoma látható		
<u>Műszaki állapot:</u>	közepes		
<u>Esztétikai állapot:</u>	közepes		

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

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

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerületében, "Magdolna negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, a Teleki tér 4. szám alatt, a Teleki téri piaccal szemben fekszik. Az utca ÉNy - DK-i hossz tengelyű, sík felszínű, közepes forgalmú, aszfaltozott, járdázott út.

A területen többségében zárt sorú, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók, valamint a Teleki téri piac közelmúltban átadott épülete. A lakóházak építési kora az 1800-as évek végétől az 1900-as évek közepéig terjed, néhány újabb építésű lakóépület kivételével. Az épületek többségében közepes, vagy jó műszaki állapotúak, de néhány elhanyagolt lakóház is található a környéken. A zöld terület aránya kevesebb, mint 20%. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz, villamos, trolibusz és az M4 jelű metró járatival. A megállók az ingatlantól 100-500 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthetők. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága kiváló, a lakosság alapellátását biztosító szolgáltatások az ingatlan környezetében hiánytalanul megtalálhatók. 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 Teleki tér 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 üzlethelyiség általános leírása:

Az értékelt helyiséget 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. Az épület pincszint, földszint és 3 emelet szintbeli kialakítású, belső udvaros, többlakásos lakóház, utcai bejáratos üzlethelyiséggel. A lakóépület közepes műszaki és esztétikai állapotú.

Az értékelt üzlethelyiség az épület földszintjén található bejárata az utcáról nyílik. Hőszigetelt üvegezésű, műanyag szerkezetű bejárati ajtóval rendelkezik, kívülről vagyoni védelmi ráccsal felszerelve.

Az üzlethelyiség üzlettérből, előtér-konyha és WC helyiségekből áll. Belmagassága 3,95 m. Fűtése kombi cirkó gázkazánal megoldott, de melegvíz vételre villanybojlert használnak. A hő leadók régi típusú lemezzradiátorok. Az üzlethelyiség önálló víz, villany és gáz mérőórákkal rendelkezik, a víz- és csatorna rendszer, az áram és gázszolgáltatás kiépített, működőképes.

Az ingatlan a helyszíni szemlekor vegyes kereskedésként hasznosítás alatt állt, jövőbeni hasznosításának legoptimálisabb formája, a jelenlegi funkció megtartásával érhető el.

Az üzlethelyiség közepes műszaki és esztétikai állapotú.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
földszint 5. üzlethelyiség					
eladótér	kerámia járólap	falfesték	48,00	100%	48,00
raktár (eladótér)	kerámia járólap	falfesték	17,98	100%	17,98
raktár (eladótér)	kerámia járólap	falfesték	27,08	100%	27,08
előtér (konyha)	kerámia járólap	falfesték	2,86	100%	2,86
WC	kerámia járólap	1,4 m-ig csempe, fölötte falfesték	1,17	100%	1,17
Összesen:			97,09		97,09

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m ²]:	97
---	----

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 modosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

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

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

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

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

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

A módszer fő lépései:

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

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

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

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

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

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

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

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

Ilyen eset lehet:

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

Három fő eleme:

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

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. Kisebbségi 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:	1086 BUDAPEST, Teleki László tér 4. földszint 5.	VIII. kerület, Népszínház-negyed	VIII. kerület, Népszínház-negyed	VIII. kerület, Baross utca	VIII. kerület, Orczy tér
az ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
ingatlan korr. területe (m ²)	97	92	120	64	55
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		63 000 000	69 900 000	32 000 000	34 300 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2022. okt..	2022. okt..	2022. okt..	2022. okt..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		684 783	582 500	500 000	623 636
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		616 304	524 250	450 000	561 273

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Mátyás tér közelében két különálló, utcai bejárattal, utcai portállal rendelkező, földszinti, nagy belmagasságú, felújítandó, két üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	II. János Pál pápa tér közelében, földszinti, utcai bejáratos, belső kétszintes, felújított, klimatizált üzlethelyiség.
Ingatlan 3.	Orczy tér közelében, üzlet-lakás funkcióra kialakított, utcai bejáratos, közepes állapotú üzlethelyiség, részben galériázva.
Ingatlan 4.	2001 és 2010 között épült, földszinti, utcai bejáratos, jó állapotú üzlethelyiség-iroda.
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%	10%	15%	10%
építészeti szempontok	alapterület	0%	5%	-5%	-7%
műszaki szempontok	műszaki állapot	5%	-10%	0%	-10%
használati szempontok	portálablak	-5%	0%	0%	0%
használati szempontok	belső kétszintes	0%	5%	5%	0%
használati szempontok	két üzlethelyiség	-10%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		0%	10%	15%	-7%
Korrigált fajlagos alapár:		616 304	576 675	517 500	521 984
Átlagár kerekítve:		558 116			
Ingatlan számított értéke:		54 187 458 Ft			

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

54 190 000 Ft

azaz Ötvennégy millió-egyszázkilencvenezer- Ft .

Vh
19

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1086 BUDAPEST, Teleki László tér 4. földszint 5.	VIII. kerület, II. János Pál pápa tér	VIII. kerület, Baross utca	VIII. kerület, Magdolna-negyed	VIII. kerület, Teleki László tér
hasznosítható terület (m ²)	97	65	64	75	116
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		240 000	150 000	250 000	250 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2022. okt..	2022. okt..	2022. okt..	2022. okt..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		3 692	2 344	3 333	2 155
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%	0%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		3 508	2 227	3 167	2 155

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, utcai bejáratos, iroda-rendelő célra kialakított, jó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	Földszinti, utcai bejáratos, bármilyen célra hasznosítható, jó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 3.	Forgalmas főút mentén, buszmegállóhoz közel, földszinti, utcai bejáratos, jó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 4.	Földszinti, utcai bejáratos, portál ablakos, részlegesen felújított üzlethelyiség.
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.
elhelyezkedés	5%	10%	5%	0%
alapterület	-5%	-5%	-3%	10%
műszaki állapot	-10%	-5%	-7%	-7%
belmagasság	0%	0%	0%	0%
földszint	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:	-10%	0%	-5%	3%
Korrigált fajlagos alapár:	3 157	2 227	3 008	2 220
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	2 653			

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	97	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	2 653	
Kihasználtság:	95%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 936 312 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	88 089 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	88 089 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	88 089 Ft
Költségek összesen:		264 268 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		2 672 044 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték:		38 172 050 Ft
Bruttó tőkésített érték:		48 478 504 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

48 480 000 Ft

azaz Negyvennyolcmillió-négyszáznolcvanezer- Ft .

Megjegyzés:

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

A telek értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1086 BUDAPEST, Teleki László tér 4. földszint 5.	VIII., Dobozi utca	VIII., Orczy negyed	VIII., Orczy negyed	VIII., Lujza utca
telek területe (m ²)	738	2 276	922	1 407	901
kinálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kinálati ár /adásvételi ár (Ft)		502 000 000	320 000 000	530 000 000	304 800 000
kinálat / adásvétel ideje (év, hó)		2022. okt..	2022. okt..	2022. okt..	2022. okt..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		220 562	347 072	376 688	338 291
kinálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		198 506	312 364	339 019	304 462

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	LI VIII-5 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 50% telek, közművek az utcában.
Ingatlan 2.	LI VIII-2 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 60%, összközműves telek.
Ingatlan 3.	L1-VIII besorolású összközműves telek. Beépíthetőség: 65 % terepszint alatt: 80%, érvényes építési engedéllyel
Ingatlan 4.	Építési övezet: LI-VIII-5. Beépíthetőség 50 % Szintterületi mutató: 3,5 Összközműves építési telek, jogerős építési engedéllyel.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
Környezeti szempontok	elhelyezkedés	10%	-5%	-5%	5%
Telekadottságok:	telek területe	15%	0%	5%	0%
Használati szempontok:	besorolás	10%	5%	0%	10%
Műszaki szempontok	közművek	3%	0%	0%	0%
Jogi szempontok:	engedély	0%	0%	-5%	0%
Összes korrekció:		38%	0%	-5%	15%
Korrigált fajlagos alapár:		273 938	312 364	322 068	350 131
Átlagár kerekítve:		314 626			
Telek számított értéke:		232 193 639 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		48,63			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		7 650 780 Ft			

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

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

A költség alapú módszer a vagyontárgy újraelőállítási költségéből indul ki, albetétes, vagy ingatlanrészek 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 alacsonyabb, 30%-os súlyozással vettem figyelembe.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingtatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	54 190 000 Ft	70%	37 933 000 Ft
Ingtatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingtatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	48 480 000 Ft	30%	14 544 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				52 480 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

52 480 000 Ft

azaz Ötvenkettőmillió-négyszáznyolcvanezer- 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: 52 480 000 Ft

Korrektúra mértéke (levonás): 35%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 34 110 000 Ft

azaz Harmincnégy millió-egyszáztízezer- Ft .

Vh
23

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 készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek 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. október 28.



Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

HELT-EXPERT
Kft.
1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10.
Adószám: 29311897-1-42
Bank: 10918001-00000114-52880005

Vh
24

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: 8000004/456039/2022

2022.09.28

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35134/0/A/27 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Teleki László tér 4. földszint. ajtó: 5. "Földúlvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	97	0 0	659/10000	önkormányzati
---------------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999992/1999/

2. bejegyző határozat: 198679/1995/1995.11.02

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pitó okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 154647/1/2022/22.09.14

bejegyző határozat, érkezési idő: 198679/1995/1995.11.02

törölő határozat: 154647/1/2022/22.09.14

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

jogcím: eredeti felvétel 198679/1995/1995.11.02

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA

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

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 154647/1/2022/22.09.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., eredeti felvétel 198679/1995/1995.11.02.

jogcím: - ingatlan-nyilvántartás helyesbitése

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest, VIII. ker. Teleki L. tér. 4. sz. ingatlan.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest, VIII. ker. Baross u 65-67/ megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1077. Budapest, Wesselényi u. 41/ mint megbízott 1993. évi LXXVII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 587. / tulajdoni lapon 35134 helyrajzi szám alatt nyilvántartotta Teleki L. tér 4. szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyongazdálkodó KFT / Budapest, VIII. ker. Ór u. 8. / kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előirásai a Józsefvárosi Önkormányzat 4/1955/11.28 sz. rendelet alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon:

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkorai tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzon és

műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 738 m² területtel a beépítetlen részben lévő burkolattal együtt.
- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső födém, zárófödém burkolattal, kiváltások, kémények szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
 - elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig
 - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a szennyvizcsatorna hálózat, a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös területek

Pinceszinten

VI	tároló 1	8,80 m ²
VII	tároló 2	39,98 m ²
VIII	tároló 3	119,52 m ²
IX	tároló 4	41,08 m ²
X	tároló 5	4,95 m ²
XI	tároló 6	46,92 m ²
XII	közlekedő	19,56 m ²
XIII	feljáró	11,52 m ²

22./Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 22. számmal jelölt a természetben a "III.emelet 27sz" alatti előszoba,konyha,kamra,fürdőszoba,szoba,fél-szoba helyiségekből álló öröklakás 50 m2 alapterülettel,valamint a közös tulajdonból ✓

339/10.000 hányad

23./Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 23. számmal jelölt a természetben a "III.emelet 29sz" alatti konyha,szoba helyiségekből álló öröklakás 31 m2 alapterülettel,valamint a közös tulajdonból ✓

213/10.000 hányad

24./Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 24. számmal jelölt a természetben a "III.emelet 30sz" alatti konyha,szoba helyiségekből álló öröklakás 36 m2 alapterülettel,valamint a közös tulajdonból ✓

246/10.000 hányad

25./Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 25. számmal jelölt a természetben a "III.emelet 31sz" alatti előszoba,konyha,tároló,kamra,WC,fürdőszoba 2 szoba helyiségekből álló öröklakás 93 m2 alapterülettel,valamint a közös tulajdonból ✓

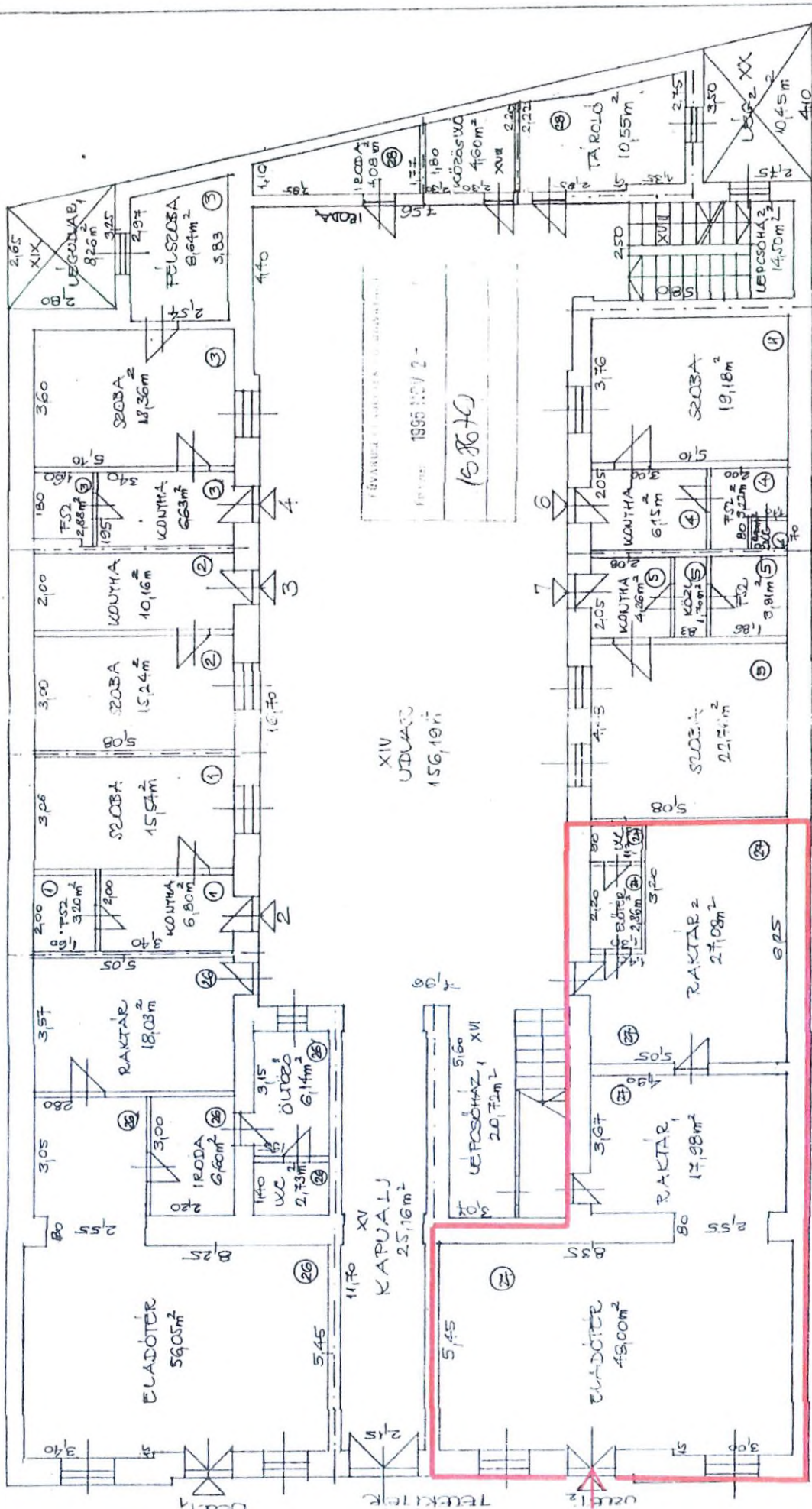
630/10.000 hányad

26./Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 26. számmal jelölt a természetben a "Földszint 1.Üzlet" alatti eladótér,iroda,raktár,öltöző WC helyiségekből álló Üzlet 90 m2 alapterülettel,valamint a közös tulajdonból ✓

608/10.000 hányad

27./Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 27. számmal jelölt a természetben a "Földszint 5. Üzlet" alatti eladótér, 2 raktár,előtér,WC helyiségekből álló Üzlet 97 m2 alapterülettel,valamint a közös tulajdonból ✓

659/10.000 hányad



LAKSŐRLENYEK		EGYÉB BŐRLENYEK		URBS KFT. BUDAPEST, VII. WESSLENTI U. 41.	
1	2 SZ. LAKÁS	25,54m ²	✓	26	1 ÜZLET
2	3 SZ. LAKÁS	25,40m ²	✓	27	2 ÜZLET
3	4 SZ. LAKÁS	36,57m ²	✓	28	1 RODA
4	6 SZ. LAKÁS	29,25m ²	✓	29	KÖZÖS TERÜLETEK
5	7 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	30	XIV. UDVAR
6	8 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	31	XV. UDVAR
7	9 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	32	XVI. UDVAR
8	10 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	33	XVII. UDVAR
9	11 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	34	XVIII. UDVAR
10	12 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	35	XIX. UDVAR
11	13 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	36	XX. UDVAR
12	14 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	37	XXI. UDVAR
13	15 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	38	XXII. UDVAR
14	16 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	39	XXIII. UDVAR
15	17 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	40	XXIV. UDVAR
16	18 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	41	XXV. UDVAR
17	19 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	42	XXVI. UDVAR
18	20 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	43	XXVII. UDVAR
19	21 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	44	XXVIII. UDVAR
20	22 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	45	XXIX. UDVAR
21	23 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	46	XXX. UDVAR
22	24 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	47	XXXI. UDVAR
23	25 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	48	XXXII. UDVAR
24	26 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	49	XXXIII. UDVAR
25	27 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	50	XXXIV. UDVAR
26	28 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	51	XXXV. UDVAR
27	29 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	52	XXXVI. UDVAR
28	30 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	53	XXXVII. UDVAR
29	31 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	54	XXXVIII. UDVAR
30	32 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	55	XXXIX. UDVAR
31	33 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	56	XXXX. UDVAR
32	34 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	57	XXXXI. UDVAR
33	35 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	58	XXXXII. UDVAR
34	36 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	59	XXXXIII. UDVAR
35	37 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	60	XXXXIV. UDVAR
36	38 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	61	XXXXV. UDVAR
37	39 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	62	XXXXVI. UDVAR
38	40 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	63	XXXXVII. UDVAR
39	41 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	64	XXXXVIII. UDVAR
40	42 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	65	XXXXIX. UDVAR
41	43 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	66	XXXXX. UDVAR
42	44 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	67	XXXXXI. UDVAR
43	45 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	68	XXXXXII. UDVAR
44	46 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	69	XXXXXIII. UDVAR
45	47 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	70	XXXXXIV. UDVAR
46	48 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	71	XXXXXV. UDVAR
47	49 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	72	XXXXXVI. UDVAR
48	50 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	73	XXXXXVII. UDVAR
49	51 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	74	XXXXXVIII. UDVAR
50	52 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	75	XXXXXIX. UDVAR
51	53 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	76	XXXXXX. UDVAR
52	54 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	77	XXXXXXI. UDVAR
53	55 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	78	XXXXXXII. UDVAR
54	56 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	79	XXXXXXIII. UDVAR
55	57 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	80	XXXXXXIV. UDVAR
56	58 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	81	XXXXXXV. UDVAR
57	59 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	82	XXXXXXVI. UDVAR
58	60 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	83	XXXXXXVII. UDVAR
59	61 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	84	XXXXXXVIII. UDVAR
60	62 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	85	XXXXXXIX. UDVAR
61	63 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	86	XXXXXXX. UDVAR
62	64 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	87	XXXXXXXI. UDVAR
63	65 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	88	XXXXXXII. UDVAR
64	66 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	89	XXXXXXIII. UDVAR
65	67 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	90	XXXXXXIV. UDVAR
66	68 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	91	XXXXXXV. UDVAR
67	69 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	92	XXXXXXVI. UDVAR
68	70 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	93	XXXXXXVII. UDVAR
69	71 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	94	XXXXXXVIII. UDVAR
70	72 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	95	XXXXXXIX. UDVAR
71	73 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	96	XXXXXXX. UDVAR
72	74 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	97	XXXXXXXI. UDVAR
73	75 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	98	XXXXXXII. UDVAR
74	76 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	99	XXXXXXIII. UDVAR
75	77 SZ. LAKÁS	32,53m ²	✓	100	XXXXXXIV. UDVAR

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 szinterület legfeljebb 1.000 m² lehet.
 - Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.
 - ¹⁰⁰ Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szinterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
 - ¹⁰¹ alacsony 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	beépítési mód	a telkek megengedett						az épület megengedett	
		legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szinterületi 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:

1086 Budapest, Teleki László tér 4. földszint 5.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



02. utcakép



03. értékelt ingatlant befogadó épület utcai homlokzata



04. értékelt ingatlan az utca felől



05. bejárat ajtó



06. üzlettér

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Teleki László tér 4. földszint 5.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

07. üzlettér



08. lemezzradiátor



09. konyha



10. WC



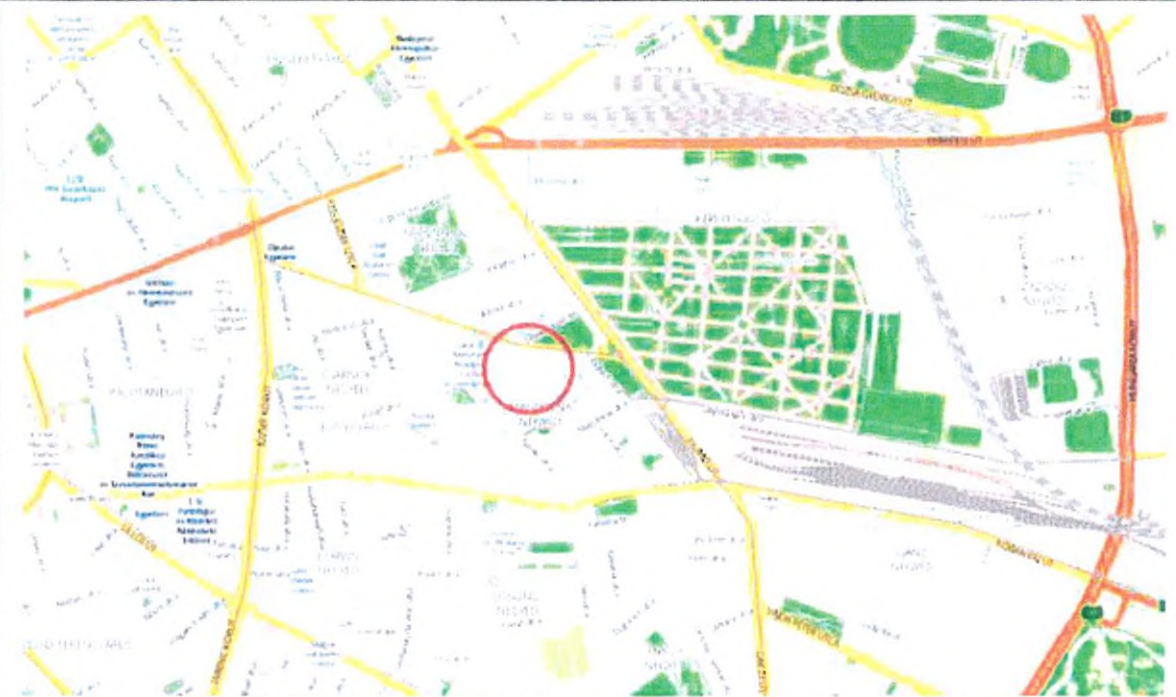
11. cirkó gázkazán



12. mennyezeti vakolat hiány

Földrajzi térkép:

1086 Budapest, Teleki László tér 4. földszint 5.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele





R

Ingatlanforgási Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatási szám:
2022 - 11 - 16	HG/580-9/2022
ügyintéző	
melléklet	

HELT-EXPERT
KFT1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10.
Cégjegyzékszám: 01-09-386623
Adószám: 29311897-1-42Iroda:1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.
Tel.: +36 1 794 5434

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS

**1086 BUDAPEST, Teleki László tér 4. pinceszint**

szám alatti raktárról.

Hrsz.: 35134/0/A/29



Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

Vh
34

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Alaprajz/tervek	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Övezeti besorolás	x	
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

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

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város) : 1086 BUDAPEST
 Utca, házszám : Teleki László tér 4. pincszint
 Hrsz. : 35134/0/A/29
 Alapító okiratban és alaprajzon 29-es számmal jelölt
 Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint) : raktár
 Az értékelt ingatlan jelenlegi hasznosítása : raktár

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere: : piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
 Értékesíthetősége: : átlagos (kiegyensúlyozott piac)
 Helyszíni szemle időpontja: : 2022. október 18.
 Értékelés fordulónapja: : 2022. október 18.
 A szakvélemény érvényességi ideje: : 2023. április 16.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés
 fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve : 11 940 000 Ft
 azaz Tizenegymillió-kilencszáznegyvenezer- Ft .

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az
 értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen,
 kerekítve (Ft/m²) : 129 081 Ft
 azaz Egyszázhuszonkilencezer-nyolcvanegy Ft .

Az eszmei hányadhoz tartozó telek becsült piaci-
 forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és
 igénymentesen, kerekítve : 2 910 000 Ft
 azaz Kettőmillió-kilencszáztízezer- Ft .

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés
 fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve
 (forgalmi érték 65%-a) : 7 760 000 Ft
 azaz Hétmillió-hétszázhatvenezer- Ft .

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2022 NOV 15.

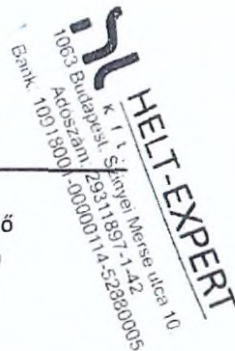


Budapest, 2022. október 28.

Készítette:



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



TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	: 92 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 738 m ²
Raktár redukált hasznos alapterülete	: 92,5 m ²
Közművesítettség	: villany
Övezeti besorolás	: L1-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóterület
Beépíthetőség	: 65%
Eszmei hányad	: 251/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 18,52 m ²
Belső műszaki állapot	: felújítandó

1. ELŐZMÉNY

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

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

1086 BUDAPEST, Teleki László tér 4. pincszint

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, Megrendelő tájékoztatása szerint, az ingatlanrész piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelt ingatlanrész piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia. Az értékelés beérkezéskor 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:	Cao Thi Xuan
	Ingatlanvagyon-értékelő:	Leveleki Tünde

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

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

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

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1086 BUDAPEST, Teleki László tér 4. pincszint
Ingatlan címe (természetbeni):	1086 BUDAPEST, Teleki László tér 4. pincszint
Helyrajzi száma:	35134/0/A/29
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	raktár
Az értékelt ingatlan jelenlegi hasznosítása	raktár
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	92 m ²
Tulajdonviszony:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes

Megjegyzés:

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

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

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Magdolna negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 3,2 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 járdázott
Utca forgalma:	közepes
Infrastruktúra:	kiváló
Parkolási övezet:	fizető

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	L1-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóterület
Beépíthetőség:	terepszint alatt 85%, terepszint felett 65%
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
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, többlakásos lakóház
Az értékelt ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 3 emelet
Alapozás:	feltehetőleg téglalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglalap
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás közbenső födém és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű nyeregtető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Épület fizikai állapota:	közepes
Felújítás (év, jelleg):	az utcai homlokzatot feltehetőleg a közelmúltban újították fel
Egyéb:	-

A raktár adatai:

Elhelyezkedés:	pincszint	bejárata	üzlethelyiségből nyílik
Redukált hasznos területe:	92,50 m ²	kerekítve: 93 m ²	
Belmagasság:	átlagos	2,5 m.	
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve		
Használati meleg víz:	nincs kiépítve		
Hűtés:	nincs klíma		
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fém tokozatú	ablak(ok)
	(pincei kis méretű bevilágító ablakok)		
Belső terek felületképzése:	falfesték		
Belső terek burkolata:	linóleum		
Önálló mérőórák:	víz: nincs	villany: nincs	gáz: nincs
Elektromos hálózat	kiépítve	működőképes	
Víz és csatorna rendszer	nincs kiépítve		
Gáz szolgáltatás	nincs kiépítve		
Extra felszereltség:	-		
Egyéb:	a raktár kizárólag a 35134/0/A/27 hrsz.-ú ingatlanból közelíthető meg		
Műszaki állapot:	felújítandó		
Esztétikai állapot:	felújítandó		

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

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

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerületében, "Magdolna negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, a Teleki tér 4. szám alatt, a Teleki téri piaccal szemben fekszik. Az utca ÉNy - DK-i hossz tengelyű, sík felszínű, közepes forgalmú, aszfaltozott, járdázott út.

A területen többségében zárt sorú, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók, valamint a Teleki téri piac közelmúltban átadott épülete. A lakóházak építési kora az 1800-as évek végétől az 1900-as évek közepéig terjed, néhány újabb építésű lakóépület kivételével. Az épületek többségében közepes, vagy jó műszaki állapotúak, de néhány elhanyagolt lakóház is található a környéken. A zöld terület aránya kevesebb, mint 20%. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz, villamos, trolibusz és az M4 jelű metró járatival. A megálló az ingatlantól 100-500 méterre belül gyalogosan könnyen megközelíthető. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága kiváló, a lakosság alapellátását biztosító szolgáltatások az ingatlan környezetében hiánytalanul megtalálhatók. A területen a parkolás megengedett, fizető parkolási övezet.

4.2.2. A telek ingatlan rövid leírása:

A telek összközműves, ÉK-i utcafronti tájolású. Felszíne sík, szabályos téglalap alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Teleki tér 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 a raktár általános leírása:

Az értékelt helyiséget 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. Az épület pincésint, földszint és 3 emelet szintbeli kialakítású, belső udvaros, többalakos lakóház, utcai bejáratos üzlethelyiséggel. A lakóépület közepes műszaki és esztétikai állapotú.

Az értékelt ingatlan az épület pincésintjén található bejárata a 35134/0/A/27 hrsz.-ú üzlethelyiségből nyílik. Több raktárhelyiségből és közlekedőből áll. A pincésintre fém szerkezetű lépcső vezet. A raktárhelyiségek fölötti födém szerkezet részben poroszszüveg, részben boltíves kialakítású, belmagasságuk a legmagasabb ponton 2,5 m. Két raktár rész közt, egy helyen az átjáró alacsony, 1,25 méteres belmagasságú.

A raktárak részben kis méretű bevilágító ablakkal rendelkeznek. Az ingatlan önálló mérőórákkal nem rendelkezik, az áramszolgáltatás az üzlethelyiségen keresztül kialakított, működőképes. Víz, csatorna és gázszolgáltatás nincs kiépítve.

Az ingatlan a helyszíni szemlekor 35134/0/A/27 hrsz.-ú vegyeskereskedéssel együtt, raktárként hasznosítás alatt állt. Jövőbeni hasznosításának legoptimálisabb formája, a jelenlegi funkció megtartásával érhető el.

A raktár felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
pincszint raktár					
közlekedő	linóleum	falfesték	7,60	100%	7,60
raktár	linóleum	falfesték	36,35	100%	36,35
raktár	linóleum	falfesték	16,04	100%	16,04
raktár	linóleum	falfesték	14,70	100%	14,70
raktár	linóleum	falfesték	17,81	100%	17,81
Összesen:			92,50		92,50

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m ²]:	93
---	-----------

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 becstérték. 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 tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

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

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

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

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

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

A módszer fő lépései:

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

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

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

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

A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítést, a tervezést, az engedélyezést, a vállalkozást, a kivitelezést, a beruházást, 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 költségáron számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

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

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

- Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.
- Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.
- A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos 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:	1086 BUDAPEST, Teleki László tér 4. 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)	93	52	86	90	66
kínálat K /tényleg. 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	0%	15%	10%	0%
építészeti szempontok	alapterület	-10%	0%	0%	-5%
műszaki szempontok	műszaki állapot	0%	0%	0%	0%
használati szempontok	bejárat	-30%	-30%	-30%	-30%
használati szempontok	közművek	0%	0%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-40%	-15%	-25%	-40%
Korrigált fajlagos alapár:		131 885	115 640	135 000	126 000
Átlagár kerekítve:		127 131			
Ingatlan számított értéke:		11 759 621 Ft			

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

11 760 000 Ft

azaz Tizenegymillió-hétszázhatvanezer- Ft .

Vh
47

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1086 BUDAPEST, Teleki László tér 4. pincszint	VIII. kerület, Bacsó Béla utca	VIII. kerület, Orczy tér	VIII. kerület, Mátyás tér	IX. kerület, Vendel utca
hasznosítható terület (m ²)	93	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%	-10%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		1 462	1 900	1 059	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 bejáratos, 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.
elhelyezkedés	0%	0%	-5%	5%
alapterület	-5%	-25%	20%	-25%
műszaki állapot	0%	-15%	-5%	-5%
bejárat	-30%	-30%	-30%	-20%
Összes korrekció:	-35%	-70%	-20%	-45%
Korrigált fajlagos alapár:	950	570	847	746
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	778			

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	93	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	778	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		734 394 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	22 032 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	22 032 Ft
Felújítási költség alap az éves bevételből (%)	3%	22 032 Ft
Költségek összesen:		66 095 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		668 298 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték:		9 547 120 Ft
Bruttó tőkésített érték:		12 124 842 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

12 120 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-egyszázhuszezer- Ft .

Megjegyzés:

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

A telek értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1086 BUDAPEST, Teleki László tér 4. pincszint	VIII., Dobozi utca	VIII., Orczy negyed	VIII., Orczy negyed	VIII., Lujza utca
telek területe (m ²)	738	2 276	922	1 407	901
kínálat K /tényleg.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		502 000 000	320 000 000	530 000 000	304 800 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2022. okt..	2022. okt..	2022. okt..	2022. okt..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		220 562	347 072	376 688	338 291
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		198 506	312 364	339 019	304 462

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	LI VIII-5 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 50% telek, közművek az utcában.
Ingatlan 2.	LI VIII-2 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 60%, összközműves telek.
Ingatlan 3.	L1-VIII besorolású összközműves telek. Beépíthetőség: 65 % terepszint alatt: 80%, érvényes építési engedéllyel
Ingatlan 4.	Építési övezet: LI-VIII-5. Beépíthetőség 50 % Szintterületi mutató: 3,5 Összközműves építési telek, jogerős építési engedéllyel.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
Környezeti szempontok	elhelyezkedés	10%	-5%	-5%	5%
Telekadottságok:	telek területe	15%	0%	5%	0%
Használati szempontok:	besorolás	10%	5%	0%	10%
Műszaki szempontok	közművek	3%	0%	0%	0%
Jogi szempontok:	engedély	0%	0%	-5%	0%
Összes korrekció:		38%	0%	-5%	15%
Korrigált fajlagos alapár:		273 938	312 364	322 068	350 131
Átlagár kerekítve:		314 626			
Telek számított értéke:		232 193 639 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		18,52			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		2 914 030 Ft			

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

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

A költség alapú módszer a vagyontárgy újraelőállítási költségéből indul ki, albetétes, vagy ingatlanrészek 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	11 760 000 Ft	50%	5 880 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	12 120 000 Ft	50%	6 060 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				11 940 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

11 940 000 Ft

azaz Tizenegymillió-kilencszáznegyvenezer- Ft .

6.2. Likvid érték meghatározása

Forgalmi érték meghatározása abban az esetben, amikor nem áll kellően hosszú idő az értékesítésre, vagy kényszerű okok miatt gyors eladást kell eszközölni. Ilyen esetekben jellemzően a kialakult piaci értéknél alacsonyabb értéken történik az eladás.

A piaci tendenciákat és az ingatlan jellegét figyelembe véve a becsült piaci forgalmi érték realizálásához a megfelelő intenzitású kínálati piacon tartás mellett minimum 6 hónap időszükségletet becsülünk.

Három hónapon belüli értékesítést célozva, ún. gyorsított értékesítést kell feltételeznünk.

Az értékelt ingatlan esetében, tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére, műszaki és funkcionális adottságaira, valamint az aktuális piaci helyzetre, egy feltételezett 3 hónapon belüli értékesíthetőség esetén a likvid értéket a piaci forgalmi érték 65%-ában határozzuk meg.

Az ingatlan likvid értéke:

Az ingatlan egyeztetett értéke: 11 940 000 Ft

Korrektció mértéke (levonás): 35%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 7 760 000 Ft

azaz Hétmillió-hétszázhatvanezer- 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 készülségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- **ezen értékbecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.**

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

Budapest, 2022. október 28.


Leveleki Tünde
 ingatlanvagyon-értékelő
 06183/2010

 **HELT-EXPERT**
 Kft.
 1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10.
 Adószám: 29311697-1-42
 Bank: 10916001-00000114-52880005

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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: 8000004/456044/2022

2022. 09. 28

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35134/0/A/29 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Teleki László tér 4. pinceszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszt. hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	--------------	-----------------

raktár	92	0 0	251/10000	önkormányzati
--------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999992/1999/

2. bejegyző határozat: 198679/1995/1995.11.02

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 154647/1/2022/22.09.14

bejegyző határozat, érkezési idő: 198679/1995/1995.11.02

törölő határozat: 154647/1/2022/22.09.14

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

jogcím: eredeti felvétel 198679/1995/1995.11.02

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA

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

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 154647/1/2022/22.09.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., eredeti felvétel 198679/1995/1995.11.02.

jogcím: - ingatlan-nyilvántartás helyesbitése

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest, VIII. ker. Teleki L. tér. 4. sz. ingatlan.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest, VIII. ker. Baross u 65-67/ megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1077. Budapest, Wesselényi u. 41/ mint megbízott 1993. évi LXXVII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 587./ tulajdoni lapon 35134 helyrajzi szám alatt nyilvántartotta Teleki L. tér 4. szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT /Budapest, VIII. ker. Ör u. 8./ kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai a Józsefvárosi Önkormányzat 4/1955/II. 28 sz. rendelet alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon:

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkor tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzon és

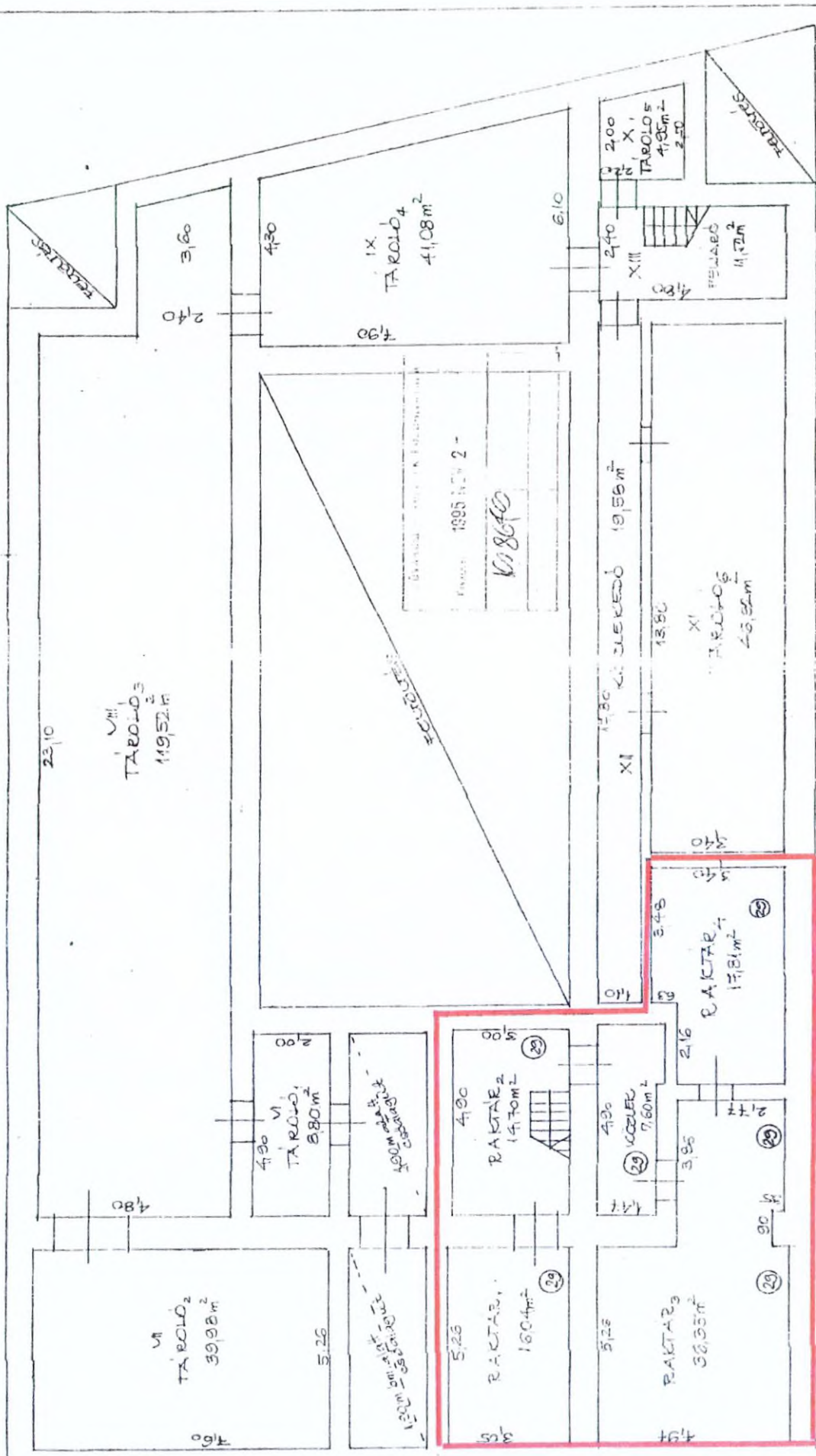
műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 738 m² területtel a beépítetlen részben lévő burkolattal együtt.
- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső földem, záróföldem burkolattal, kiváltások, kémények szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
 - elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig
 - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös területek

Pinceszinten

VI	tároló 1	8,80 m ²
VII	tároló 2	39,98 m ²
VIII	tároló 3	119,52 m ²
IX	tároló 4	41,08 m ²
X	tároló 5	4,95 m ²
XI	tároló 6	46,92 m ²
XII	közlekedő	19,58 m ²
XIII	feljáró	11,52 m ²



KÖZÖS KORIDOR		KÖZÖS KORIDOR	
VI TAROLÓ	8.90 m²	X TAROLÓ	4.92 m²
VII TAROLÓ	39.98 m²	XI TAROLÓ	4.92 m²
VIII TAROLÓ	19.92 m²	XII TAROLÓ	4.08 m²
IX TAROLÓ	4.08 m²	XIII TAROLÓ	4.92 m²
X TAROLÓ	4.92 m²	XIV TAROLÓ	4.92 m²
XI TAROLÓ	4.92 m²	XV TAROLÓ	4.92 m²
XII TAROLÓ	4.08 m²	XVI TAROLÓ	4.92 m²
XIII TAROLÓ	4.92 m²	XVII TAROLÓ	4.92 m²
XIV TAROLÓ	4.92 m²	XVIII TAROLÓ	4.92 m²
XV TAROLÓ	4.92 m²	XIX TAROLÓ	4.92 m²
XVI TAROLÓ	4.92 m²	XX TAROLÓ	4.92 m²

URS KFT. BUDAPEST, VII. WESSELENTI U. 41
 ÉPÍTÉSI: BUDAPEST, VII. TEREK 4.
 ÉPÍTÉS: 1985. ÉPÍTÉS: 1985.
 ÉPÍTÉS: 1985. ÉPÍTÉS: 1985.
 ÉPÍTÉS: 1985. ÉPÍTÉS: 1985.

28./Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 28. számmal jelölt a természetben a "Földszint 3 3 ." alatti iroda ,tároló helyiségekből álló Iroda 15 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból -

99/10.000 hányad

29./Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 29. számmal jelölt a természetben a "Pince Raktár " alatti 4 raktás ,közlekedő helyiségekből álló Raktár 92 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból -

251/10.000 hányad

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	
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

Handwritten signature and number 58

FOTÓMELLÉKLET:	ingatlanerteke.hu
1086 Budapest, Teleki László tér 4. pincszint	tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



02. utcakép



03. értékelt ingatlant befogadó épület utcai homlokzata



04. üzlethelyiség bejárata az utca felől (az értékelt raktár az üzlethelyiségből közelíthető meg)



05. lejárát a raktárba



06. raktár

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Teleki László tér 4. pincszint

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. raktár



08. raktár



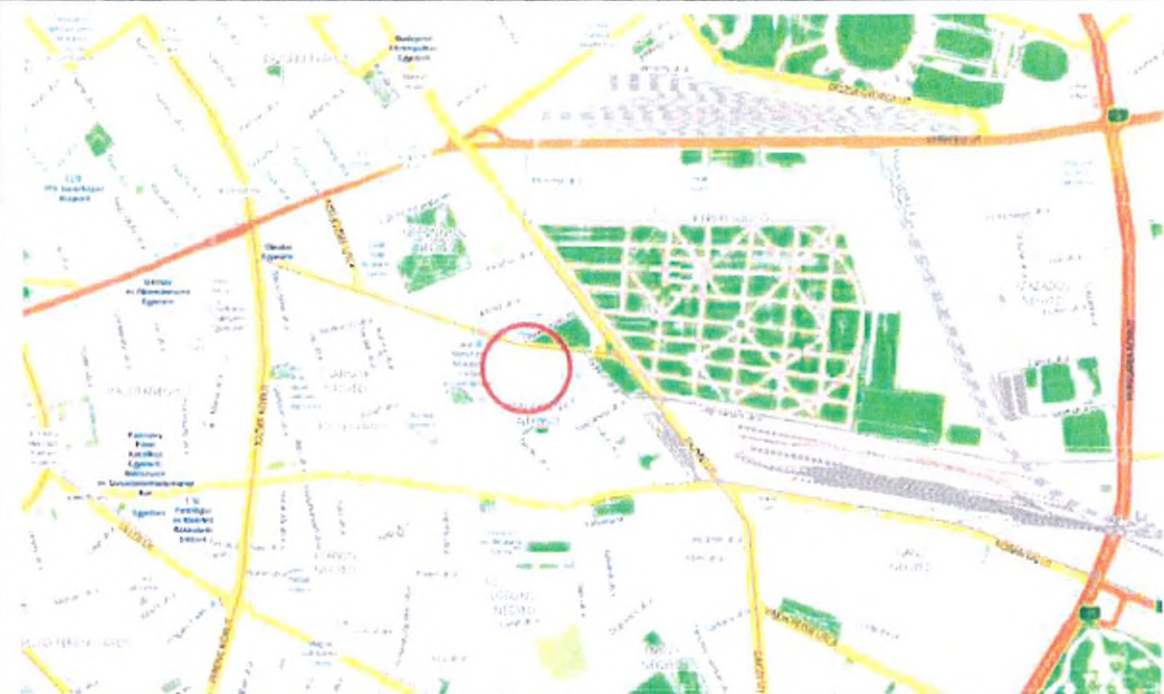
09. raktár



10. raktár

Földrajzi térkép:

1086 Budapest, Teleki László tér 4. pincszint



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

