

UIG/2 - 78/2023

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

1. 8.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. szeptember 20-i
ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, József körút 53. szám alatti, pinceszinti, 36704/0/A/1 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlatra vonatkozó döntés meghozatalára

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Érkezett: 2023 SZEPT 14.	Szám: 02/189-g/2023	
Melléklet:	Ügyintéző: Deakné	Előzmény:

Mellékletek: 1. számú melléklet: Ingatlanforgalmi szakvélemény

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, József körút 53. pinceszint ajtó 1. szám alatti, 36704/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, 179 m² alapterületű, a közös tulajdonból 668/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező egyéb helyiségre vonatkozóan Nagy Katalin díszállat kereskedő egyéni vállalkozóval 1985. június 26. napján határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött. A bérlő 2010. november 2. napján elhalálozott. A bérlő örököse testvére, Nagy István egyéni vállalkozó (székhely: 1085 Budapest József körút 53., nyilvántartási szám: 25019884, adószám: 60929099-2-42) kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz a Budapest VIII. József krt. 53. szám alatti 36704/0/A/1 hrsz-ú, 179 m²-es helyiségre a bérleti jog folytatásához való hozzájárulás céljából, amelyet a Tisztelt Bizottság jóváhagyott. Fentiek szerint 2012. február 01. napjától a helyiség bérlője Nagy István egyéni vállalkozó, a bérleti jogviszony határozatlan időre szól. Bérlő a bérleményt díszállat kereskedés céljára vette bérbe.

2019. október 16. napján a bérlő és az Ilnorol Kft. (székhely: 1183 Budapest, Kálti Márk utca 14., cégjegyzék száma: 01-09-345289, adószáma: 26795823-2-43, képviseli: Horváth Ilona ügyvezető) bérleti jog átruházása iránti kérelmet nyújtottak be. 2020. január 29. napjától a helyiség bérlője határozatlan idejű bérleti szerződéssel az Ilnorol Kft. lett. Bérlő a bérleményt díszállat kiskereskedelem tevékenység céljára vette bérbe.

A Bérlő képviselőjében Horváth Ilona ügyvezető 2023. június 7. napján vételi kérelmet nyújtott be. A bérlőnek bérleti díj tartozása nem áll fenn. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Palotanegyed elnevezésű városrészben található, a Baross utca és a József körút sarkán épült társasház pinceszintjén. Az egyéb helyiség megnevezésű ingatlan az épület előtti széles járda felől rendelkezik elkerített utcai bejárattal, pincelejárón keresztül közelíthető meg. Az elektromos áram, víz-, és csatornarendszer kiépített, csatorna átemelős rendszerű, gázközmű nincs bekötve. A helyiségcsoport több boltíves helyiségből áll, a belmagasság a legmagasabb ponton 3,2 m. A helyiségek elhanyagolt, leromlott állapotúak, a teljes

ÉRKEZETT

2023 SZEPT 14.

1100

helyiségcsoport jelentősen vizesedik, a falfelületekről a vakolat nagyrészt lepergett. WC a helyiségcsoportban nincs kialakítva.

Az ingatlan gyenge műszaki és esztétikai állapotú.

A tárgyi ingatlanokra vonatkozó értébecslést (1.számú melléklet) a Helt-Expert Kft. (Leveleki Tünde) készítette el 2023. július 21. napján. Az ingatlan forgalmi értékét 20.330.000,- Ft (113.620,- Ft/m²) összegben állapította meg, amelyet Bártfai László független szakértő 2023. augusztus 8. napján jóváhagyott.

A nem lakás célú helyiségek esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz a **20.330.000,- Ft**.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet érint. A Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs akadálya.

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

A 31 albetétből álló társasházban 3 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 2.303/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

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

2023. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	62.155 Ft
A vízőrával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	34.355 Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 15 % inflációval számolva):	10.238.285 Ft
8 évre számított közös költség (átlag 15 % inflációval számolva):	5.659.018 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	4.579.267 Ft
Forgalmi érték:	20.330.000 Ft

A számításhoz használt 15 %-os inflációs mérték egy előre vetített átlag, feltételezve, hogy a jelenlegi kiugróan magas – és várhatóan még növekvő – elértéktelenedés nem tart 10 éven keresztül, és a mértéke alacsonyabb összegre visszaesik.

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy az ingatlan becsült forgalmi értéke meghaladja a 8 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a tárgyi helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjből 8 éves időtartam alatt várható.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 5. § (6) bekezdése alapján: *A 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.*

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 36704/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, József körút 53. pinceszint ajtó 1. szám alatti ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat Bérló részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értébecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz 20.330.000,- Ft összegben történő közzétevése mellett.

Az Önkormányzat közép-, és hosszútávú vagyongazdálkodási tervében szereplő közterületfejlesztési elképzelések alapján a Budapest VIII., József körút kiemelt jelentőségű, amelyekben a hasznosítható helyiségek értékesítése nem tervezett.

A helyiség értékesítése javasolt, mivel az elhelyezkedése miatt nehezen hasznosítható annak megüresedése esetén. A helyiséget a Bérló jelenleg nem használja, a használatára felszólításra

került, de tekintettel arra, hogy a bérleti díj fizetési kötelezettségének eleget tesz, a bérleti jogviszony felmondására nem került sor. A helyiség lejáratára, tekintettel arra, hogy a közterületről közelíthető meg, általában szemetes, esőzés alkalmával a víz a helyiségben megáll, csak szivattyúzással üríthető.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatala a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A tárgyi ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut, továbbá az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken. Nemleges döntés esetén a bérlő fizeti továbbiakban a bérleti díjat.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.1.7. alpontja szerint a versenyeztetési eljárás nélküli elidegenítésről, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek esetén a döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága hatáskörébe tartozik.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű - az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó -, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén a tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés a Képviselő-testület Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága hatáskörébe tartozik.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 60. §-a alapján: „*Ha az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő helyiséget az e törvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.*”

A Rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot hatalmazza fel.

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

A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján: „*A 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.*”

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

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

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

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

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 60. §-ában foglaltak alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános.

Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fenti rendelkezések alapján, kérjük a Tisztelt Bizottság döntését az alábbi határozati javaslatok tekintetében.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága /2023. (IX. 20.) számú határozata

a Budapest VIII., József körút 53. szám alatti, pinceszinti, 36704/0/A/1 helyrajzi számú ingatlan elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozataláról

A. verzió

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

1. **nem járul hozzá** az Ilnorol Kft. (székhely: 1183 Budapest, Kálti Márk utca 14., cégjegyzék száma: 01-09-345289, adószáma: 26795823-2-43, képviseli: Horváth Ilona ügyvezető) Bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban **Budapest VIII. 36704/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, József körút 53. pinceszint ajtó 1.** szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozóan.
2. felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti értesítés Bérlő részére történő megküldésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 1.) pont esetében: 2023. szeptember 20.

2.) pont esetében: 2023. október 15.

B. verzió

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

1. **hozzájárul az Ilnorol Kft.** (székhely: 1183 Budapest, Kálti Márk utca 14., cégjegyzék száma: 01-09-345289, adószáma: 26795823-2-43, képviseli: Horváth Ilona ügyvezető) Bérló részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban **Budapest VIII. 36704/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, József körút 53. pincszint ajtó 1.** szám alatti, 179 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan, a forgalmi értékbecslésben meghatározott **20.330.000,- Ft** összegű vételár közlése mellett.
2. felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződések megkötésére.

Felelős: polgármester

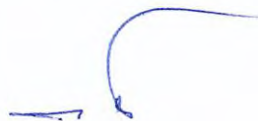
Határidő: 1.) pont esetében: 2023. szeptember 20.

2.) pont esetében: 2024. január 15.

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

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

Budapest, 2023. szeptember 13.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

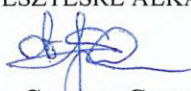
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

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



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2023. AUG 07.	iktatószám: LHE/299-3/2023
Égyintéző	
melléklet	



JGK-0000826064

1 sz melléklet
LHE 299/2023.08.03

R

W 20230803

Merse

HELT-EXPERT
Kft

1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10.
Cégjegyzékszám: 01-09-386623
Adószám: 29311897-1-42

Iroda:

1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.
Tel.: +36 1 794 5434

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1085 BUDAPEST, József körút 53. pincszint 1.

szám alatti egyéb helyiségről.

Hrsz.: 36704/0/A/1



Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2023. július 21.

ingatlanerteke.hu

6

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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


2

7

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

Megbízó neve : **ILNOROL Kft.**
Megbízó címe : 1183 Budapest, Kálti Márk utca 14.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város) : **1085 BUDAPEST**
Utca, házsám : **József körút 53. pincszint 1.**
Hrsz. : 36704/0/A/1
: Alapító okiratban és alaprajzon 1-es számmal jelölt
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint) : egyéb helyiség
Az értékelt helyiségcsoport jelenlegi hasznosítása : bérelt ingatlan (bérlő nem használja)

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere: : piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége: : átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja: : 2023. július 12.
Értékelés fordulónapja: : 2023. július 12.
A szakvélemény érvényességi ideje: : 2024. január 8.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés : **20 330 000 Ft**
fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve : azaz **Húszmillió-háromszázharmincezer- Ft .**

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az : **113 620 Ft**
értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, :
kerekítve (Ft/m²) : azaz **Egyszáztizenháromezer-hatszázhusz Ft .**

Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi : **12 700 000 Ft**
értéke az értékelés fordulónapján, per- és :
igénymentesen, kerekítve : azaz **Tizenkettőmillió-hétszázezer- Ft .**

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés : **16 260 000 Ft**
fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve :
(forgalmi érték 80%-a) : azaz **Tizenhatmillió-kettőszázhatvanézer- Ft .**

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2023. AUG 08.



Készítette:



Budapest, 2023. július 21.

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

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	: 179 m ²
Telek területe (Társasház Alapító Okirat szerint)	: 1 017 m ²
Egyéb helyiség redukált hasznos alapterülete	: 179 m ²
Közművesítettség	: víz, villany, csatorna
Övezeti besorolás	: VK-VIII-1 jelű városközponti lakóterület
Eszmei hányad	: 668/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 67,94 m ²
Belső műszaki állapot	: gyenge



1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **ILNOROL Kft.**

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

1085 BUDAPEST, József körút 53. pincszint 1.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

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

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

A helyszíni szemlén résztvevők:	Bérlő képviselőjében:	Tóth Imre
	Ingatlanvagyon-értékelő:	Leveleki Tünde

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

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

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

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1085 BUDAPEST, József körút 53. pincszint 1.
Ingatlan címe (természetbeni):	1085 BUDAPEST, József körút 53. pincszint 1.
Helyrajzi száma:	36704/0/A/1
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	egyéb helyiség
Jelenlegi hasznosítása:	bérelt ingatlan (bérlő nem használja)
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	179 m ²
Tulajdonviszony:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes



4.2. Az Ingatlan természetbeni leírása

Szűkebb terület bemutatása:

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Palota negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 2,5 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 20%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz, metró
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	magas
Infrastruktúra:	kiváló
Parkolási övezet:	fizető

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	telken beüli kiállítás
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	VK-VIII-1 jelű városközponti lakóterület
Beépíthetőség:	terezsint alatt 85%, terezsint felett 80% (saroktelek)
Beépítési mód:	zárt sorú
Épület magasság:	min. 16, max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	10 %
Szintterületi mutató:	4,5 m ² /m ² (saroktelek)
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	K-i és D-i utcafronti tájolású sík felszínű
Beépítettség:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Növényzet:	nincs
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	bérlőház jellegű többlakásos társas lakóház
Az értékelt ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 3 emelet
Alapozás:	feltehetőleg téglalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglalap felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	pinceszint fölött téglalap-dongaboltozat, felsőbb szinteken acélgerendás közbelső födém, fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű nyeregtető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, utcai oldalon stukkós díszítéssel, jó állapotú
Lift:	nincs
Épület fizikai állapota:	közepes
Egyéb:	utcai bejáratos üzlethelyiségek



11

Az "egyéb helyiség" adatai:

Elhelyezkedés:	pincszint	bejárata utcáról	(közterületről) nyílik
Alapterülete:	178,93 m ²	Kerekítve:	179 m ²
Belmagasság:	átlagos	3,2 m.	a legmagasabb ponton
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve		
Használati meleg víz:	villanybojler	(készülék nem működik)	
Hűtés:	nincs klíma		
Homlokzati nyílászárók:	fém szerkezetű bejárati ajtók	(ablakok nincsenek)	
Belső terek felületképzése:	falfesték		
Belső terek burkolata:	simított beton és kerámia járólap		
Önálló mérőórák:	víz: nincs	villany: van	gáz: nincs
Elektromos hálózat		kiépítve működőképes	
Víz és csatorna rendszer		kiépítve működőképes	(átemelő rendszer)
Gáz szolgáltatás		nincs kiépítve	
Extra felszereltség:	-		
Egyéb:	a helyiségcsoportból néhány éve 2-3 helyiség volt hasznosítva kisállat-kereskedésként, a többi helyiség hosszú évek óta nincs hasznosítva		
<u>Műszaki állapot:</u>	gyenge		
<u>Esztétikai állapot:</u>	gyenge		



4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Budapest VIII. kerülete Budapest egyik pesti oldalon fekvő kerülete. Hagyományos elnevezése, melyet a kerületi önkormányzat is használ: Józsefváros. A kerületnek korábban 4 városrésze volt (Józsefváros, Istvánmező (egy része), Kerepesdűlő és Tisztviselőtelep), de a Fővárosi Közgyűlés a városrészeket rendező 2012. december 12-i rendeletében újraosztotta a kerületet, így jött létre a Corvin negyed, Csarnok negyed, Ganz negyed, Losonci negyed, Magdolna negyed, Népszínház negyed, Orczy negyed, Palotanegyed és a Százados negyed. A kerületnek jelenleg 11 városrésze van. Területe: 6,85 km², lakosainak száma: 73 675 fő (2022. jan. 1.)

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerületében, "Palota negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, a Baross utca és a József körút találkozásánál, a József körút 53. szám alatt fekszik. Az utca magas forgalmú, aszfaltozott, járdázott főút. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz, villamos, trolibusz és a metró járataival. A megálló az ingatlantól gyalogosan könnyen megközelíthető.

A területen többségében zártos, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók, nagyrészt utcai bejáratos üzlethelyiségekkel, raktárhelyiségekkel. Az épületek építési kora jellemzően az 1800-as évek végétől az 1900-as évek közepéig terjed. A zöld terület aránya a beépített területeken kevesebb mint 20%. A terület köztisztviselői, infrastrukturális ellátottsága kiváló, az alapellátást biztosító szolgáltatások az ingatlan környezetében hiánytalanul elérhetők. A József körút vizsgált szakaszán szervíz út került kialakításra, itt a parkolás megengedett, fizető parkolási övezet.

4.2.2. A telekingatlan rövid leírása:

A telek összközműves, K-i és D-i utcafronti tájolású saroktelek. Felszíne sík, szabályos téglalap alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a József körút felől kialakított.

A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 80%. A beépítetlen terület az épület által körülzárt udvar, növényzet nincs.

4.2.3. Az épület és az egyéb helyiség általános leírása:

Az értékelt ingatlant befogadó épület feltehetőleg az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglalap építési technológiával, magas tetős cserépfedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett, részben díztégla burkolattal, stukkós díszítéssel. Az utcai homlokzat elkoszolódott, de ép. Az épület alagsor, földszint és 3 emelet szintbeli kialakítású, bérház jellegű, többlakásos társas lakóház, utcai bejáratos földszinti üzlethelyiségekkel és pincszinti egyéb helyiséggel. Az épület állaga masszív, külső szemrevételezés alapján közepes műszaki állapotú.

Az értékelt ingatlan az épület pincszintjén található "egyéb helyiség" megnevezésű, az alapító okiratban 1-es számmal jelölt. Az épület előtti széles járda felől rendelkezik elkerített lejárattal. A helyiségcsoport eredeti funkciója óvóhely volt, jelenleg Megrendelő bérlő az önkormányzattól, de nem használja.

Az elektromos áram, víz- és csatornarendszer kiépített, működőképes. A csatorna átemelő rendszerű. Gáz közmű nincs bekötve.

A helyiségcsoport több boltíves helyiségből áll, a belmagasság a legmagasabb ponton 3,2 m. A helyiségek elhanyagolt, leromlott állapotúak, a teljes helyiségcsoport jelentősen vizesedik, a falfelületekről a vakolat nagyrészt lepergett. WC a helyiségcsoportban nincs kialakítva.

Az ingatlan gyenge műszaki és esztétikai állapotú, jövőbeni hasznosítása esetén a vizesedés megszüntetése, felújítása szükségszerű.



4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
pinceszint 1.					
előtér	kerámia járólap	falfesték	2,31	100%	2,31
közlekedő	kerámia járólap	falfesték	3,54	100%	3,54
tároló	hajópadló	falfesték	1,75	100%	1,75
közlekedő	kerámia járólap	falfesték	9,55	100%	9,55
óvóhely	kerámia járólap	falfesték	33,17	100%	33,17
óvóhely	kerámia járólap	falfesték	17,43	100%	17,43
óvóhely	kerámia járólap	falfesték	25,10	100%	25,10
óvóhely	kerámia járólap	falfesték	10,18	100%	10,18
óvóhely	kerámia járólap	falfesték	12,15	100%	12,15
óvóhely	simított beton	falfesték	7,62	100%	7,62
raktár	kerámia járólap	falfesték	3,23	100%	3,23
óvóhely	kerámia járólap	falfesték	22,48	100%	22,48
óvóhely	simított beton	falfesték	30,42	100%	30,42
Összesen:			178,93		178,93
Alapterületek összesen:			178,93		178,93
Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:					179

Megjegyzés:

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



 14

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
- költség alapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

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

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

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

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

A módszer fő lépései:

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

10
15

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

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

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


11

16

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

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

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

A módszer fő lépései:

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

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

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

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

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

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

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

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

Ilyen eset lehet:

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

Három fő eleme:

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



12

17

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

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

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

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

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

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

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

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

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

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

- A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos 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.

13



18

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1085 BUDAPEST, József körút 53. pincszint 1.	VIII. kerület, Józsefváros - Corvinnegyed	VIII. kerület, Karácsony Sándor utca	VIII. kerület, Baross utca	VIII. kerület, Baross utca
az ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár	raktár
ingatlan korr. területe (m ²)	179	130	125	491	158
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		22 000 000	13 000 000	85 000 000	17 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2023. júl..	2023. júl..	2023. júl..	2023. júl..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		169 231	104 000	173 116	113 291
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		152 308	93 600	155 804	101 962

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Félszuterén, utcai bejáratos, víz, villany, csatorna közművekkel rendelkező, felújítandó állapotú raktár.
Ingatlan 2.	Utcai és udvari bejárattal rendelkező, szuterén helyiség, víz, villany, csatorna közművekkel, felújítandó állapotú.
Ingatlan 3.	Kétszintes, szuterén és pincszint, utcai bejáratos, közepes állapotú raktár.
Ingatlan 4.	Utcai bejáratos, két boltíves helyiségből álló pincszinti raktár, víz, villany, csatorna közművekkel, erősen felújítandó állapotban.
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%	20%	0%	5%
építészeti szempontok	alapterület	-2%	-3%	10%	0%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-10%	-10%	-20%	0%
építészeti szempontok	félszuterén	-10%	0%	-5%	0%
Összes korrekció:		-22%	7%	-15%	5%
Korrigált fajlagos alapár:		118 800	100 152	132 434	107 060
Átlagár kerekítve:		114 611			
Ingatlan számított értéke:		20 507 433 Ft			

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

20 510 000 Ft

azaz Húszmillió-ötszázötzezer- Ft .



Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1085 BUDAPEST, József körút 53. pincszint 1.	VIII. kerület, Vajda Péter utca	VIII. kerület, Bacsó Béla utca	VIII. kerület, Szigony utca	VIII. kerület, Mária utca
hasznosítható terület (m ²)	179	115	65	83	163
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		189 000	100 000	110 000	300 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2023. júl..	2023. júl..	2023. júl..	2023. júl..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		1 643	1 538	1 325	1 840
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		1 561	1 462	1 259	1 748

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, portaszolgálatos telephelyről megközelíthető, fűtött raktárhelyiség.
Ingatlan 2.	Víz, villany, csatorna közművel rendelkező, közepes állapotú pincei raktár.
Ingatlan 3.	Alagsori, 5 helyiségből álló, raktár, vagy műhely funkcióra hasznosítható, közepes állapotú helyiségcsoport, villany közművel.
Ingatlan 4.	Alagsori, utcai bejáratos, műhelyként hasznosított, közepes állapotú helyiség, víz, villany, csatorna 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 4.
eltérő alapterület	-5%	-15%	-10%	0%
elhelyezkedés	15%	10%	15%	0%
utcai bejárat	0%	0%	10%	0%
földszinti	-15%	0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot	-10%	-5%	-15%	-15%
Összes korrekció:	-15%	-10%	0%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:	1 327	1 315	1 259	1 486
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	1 301			



<i>Hozamszámítás</i>	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	179	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	1 301	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 233 922 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	67 018 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	67 018 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	67 018 Ft
Költségek összesen:		201 053 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		2 032 869 Ft
Tőkésítési ráta (%)	8,5%	
Tőkésített érték:		23 916 108 Ft
A kiadáshoz szükséges ráfordítás (Ft/m ²)	45 000	-8 051 850 Ft
Korrigált tőkésített érték:		15 864 258 Ft
Bruttó tőkésített érték:		20 147 607 Ft

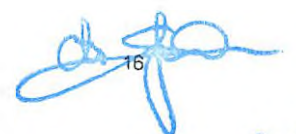
Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

20 150 000 Ft

azaz Húszmillió-egyszázötvenezer- Ft .

Megjegyzés:

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



Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1085 BUDAPEST, József körút 53. pincszint 1.	VIII. kerület, Orczynegyed	VIII. kerület, Dobozi utca	VIII. kerület, Magdolna negyed	VIII. kerület, Népszínház utca
telek területe (m ²)	1 017	1 230	2 246	2 276	8 300
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		520 000 000	526 000 000	524 000 000	3 700 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2023. máj..	2023. máj..	2023. máj..	2023. máj..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		422 764	234 194	230 228	445 783
kínálati / eltelet idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		380 488	210 775	207 206	401 205

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	L1-VIII-1 építési övezet, 75%-os beépíthetőségű lakóövezeti telek, összközműves, szintterületi mutató:4.
Ingatlan 2.	L1-VIII-5 építési övezetben, 50%-os beépíthetőségű lakóövezeti telek. Szintterületi mutató: 3,5. Közművek az utcában.
Ingatlan 3.	L1-VIII-5 építési övezetben, 50%-os beépíthetőségű lakóövezeti telek. Szintterületi mutató: 3,5. Közművek az utcában.
Ingatlan 4.	Összközműves, 75%-os beépíthetőségű lakóövezeti telek, építési tervekkel.
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%	20%	15%	5%
Telekadottságok:	terület	0%	5%	5%	15%
Használati szempontok:	beépíthetőség	5%	15%	15%	5%
Jogi szempontok:	építési engedély	0%	0%	0%	-5%
Összes korrekció:		15%	40%	35%	20%
Korrigált fajlagos alapár:		437 561	295 085	279 728	481 446
Átlagár kerekítve:		373 455			
Telek számított értéke:		379 803 467 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		67,94			
Tekintettel az eszmei hányadhoz tartozó telekterület nagyságára, valamint annak forgalom képtelenségére, a fajlagos ár tekintetében 0,5-es korrekciós tényezőt alkalmazok		-50%			
Átlagár kerekítve:		186 727			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		12 685 436 Ft			
Telek értéke kerekítve:		12 700 000 Ft			

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

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

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

Az ingatlan piaci forgalmi értékét legjobban az összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározás fejezi ki. A hozam alapon számított érték mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. Tekintve, hogy a két módszer által kapott érték elfogadható mértékben tér csak el egymástól, a végső értéket a két módszer által kapott érték átlagával határoztam meg.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	20 510 000 Ft	50%	10 255 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	20 150 000 Ft	50%	10 075 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				20 330 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

20 330 000 Ft

azaz Húszmillió-háromszázharmincezer- Ft .

6.2. Likvid érték meghatározása

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

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

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

Az értékelt ingatlan esetében, tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére, műszaki és funkcionális adottságaira, valamint az aktuális piaci helyzetre, egy feltételezett 3 hónapon belüli értékesíthetőség esetén a likvid értéket a piaci forgalmi érték 80%-ában határozzuk meg.

Az ingatlan likvid értéke:

Az ingatlan egyeztetett értéke: 20 330 000 Ft

Korrekción mértéke (levonás): 20%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 16 260 000 Ft

azaz Tizenhatmillió-kettőszázhatvanezer- Ft .

18
23

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon 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, 2023. július 21.

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



Leveléki Tünde
Leveléki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

19
24

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/233475/2023

2023.06.14

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 36704/0/A/1 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII.KER. József körút 53. pincszint. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	179	0 0	666/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999997/1999/			törli határozat: 184204/1/2000/00.07.12	
egyéb helyiség	179	0 0	668/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 184204/1/2000/00.07.12			törli határozat: 361414/1/2004/04.11.10	
óvóhely	179	0 0	668/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 361414/1/2004/04.11.10			törli határozat: 85677/1/2021/21.04.09	
egyéb helyiség	179	0 0	668/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 85677/1/2021/21.04.09				

2. bejegyző határozat: 119464/1993/1993.03.25

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 119464/1993/1993.03.25

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 119464/1993/1993.03.25

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon

Isztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon feltüntetett és az alább felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések

Közös tulajdonba kerülő részek:

I.	Telek	1017.00m ²
II.	Alap és felmemőfalak, szellőzők, kémények, pillérek	
III.	Közbeneső födécek, zárófödém burkollattal	
IV.	Magastető héjazattal	
V.	Bádogosszerkezetek, lakatosszerkezetek	
VI.	Külső homlokzatképzés, lábazat	
VII.	Padlástér	
VIII.	Bejárati kapualj	45.73m ²
IX.	Lépcsőházak	172.34m ²
X.	Lift és liftgépház	16.88m ²
XI.	Függőfolyosók	140.19m ²
XII.	Világító udvar	
XIII.	Közös tárolók	14.72m ²
XIV.	Belső udvar	159.10m ²
XV.	Pincei tárolók	96.69m ²
XVI.	Pincei folyosók, lépcső és közlekedők	60.19m ²
XVII.	Víz alapvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig	
XVIII.	Csatorna alap és ágvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig	
XIX.	Elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek árammérő órájáig	
XX.	Gáz alap és felszállóvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig	

B./Külön tulajdon

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotó részei az I-XX. sz. alatt felsorolt közös tulajdonban maradó vagyონrészek használatának jogával együtt természetben megosztva az egyes építményrészek, azok tartozékai és felszerelése az alábbiak szerint:

1./ A Bp. VIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi az 1.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 1. számmal jelölt, 0-1 jelű, nyolc óvóhely, raktár, tároló, előtér, kettő közlekedőből álló 178.93m² alapterületű óvóhelyiség. Az óvóhelyiséghez a közösségben álló vagyónrészekből 666/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

2./ A Bp. VIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a 2.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 2. számmal jelölt, 0-1 jelű, négy irattár, tároló, raktár, kazánház, kettő közlekedőből álló 144.11m² alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyónrészekből 536/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

3./ A Bp. VIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi az 1.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 3. számmal jelölt, 0-2 jelű, egy ügyféltér, iroda, munkaszoba, konyha, szélfogó, kettő mosdó, három WC, kettő közlekedő, lépcső, kettő pincei irattárból álló 293.94m² alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyónrészekből 1094/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

4./ A Bp. VIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a 4.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 4. számmal jelölt, 0-3 jelű, egy ügyféltér, munkaszoba, főzőfülke, szélfogó, mosdó, WC, közlekedőből álló 110.65m² alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyónrészekből 412/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

5./ A Bp. VIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi az 5.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 5. számmal jelölt, 0-4 jelű, egy üzlettér, előtér, zuhany, WC, közlekedőből álló 31.92m² alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyónrészekből 119/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

d)¹²¹

e)¹²² A terepszint alatt önálló járműtárolók létesíthetők.

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

g) A melléképítmények közül:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb b	legkisebb b	legnagyobb
		terület	szélessége	beépítési mérték	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagasság	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
VK-VIII-1	Z	800 / 20.000	18	75 s 80	4,00 s 4,50 s 5,50 ^[1]	85 s 100 ^[2]	10 s 0 ^[2]	16,0	23,0
VK-VIII-5	Z	800 / 20.000	18	75 s 80	5,5 ^[4]	85 s 100 ^[2]	10 s 0 ^[2]	16,0	30,0
VK-VIII-2	Z	800 / 20.000	18	65 s 75	3,50 s 4,00 s 5,50 ^[1]	80 s 100 ^[2]	10 s 0 ^[2]	16,0	23,0
VK-VIII-3	Z	800 / 20.000	18	60 s 75 ^[1]	2,50 s 4,00	70 s 100 ^[2]	30 s 0 ^[2]	12,0	23,0

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

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

¹²⁶ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 04. §, hatályos 2014. december 5-től.

FOTÓMELLÉKLET:

1085 Budapest, József körút 53. psz. 1.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. környezet, értékelt épület homlokzata



02. környezet



03. lejárati az értékelt pincehelyiségbe



04. bejárati ajtó



05. közlekedő



06. helyiség

FOTÓMELLÉKLET:

1085 Budapest, József körút 53. psz. 1.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. helyiség



08. közlekedő



09. vizes helyiség



10. hátsó kijárat



11. helyiség



12. helyiség

FOTÓMELLÉKLET:

1085 Budapest, József körút 53. psz. 1.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



13. helyiség



14. helyiség



15. helyiség



16. vizes helyiség



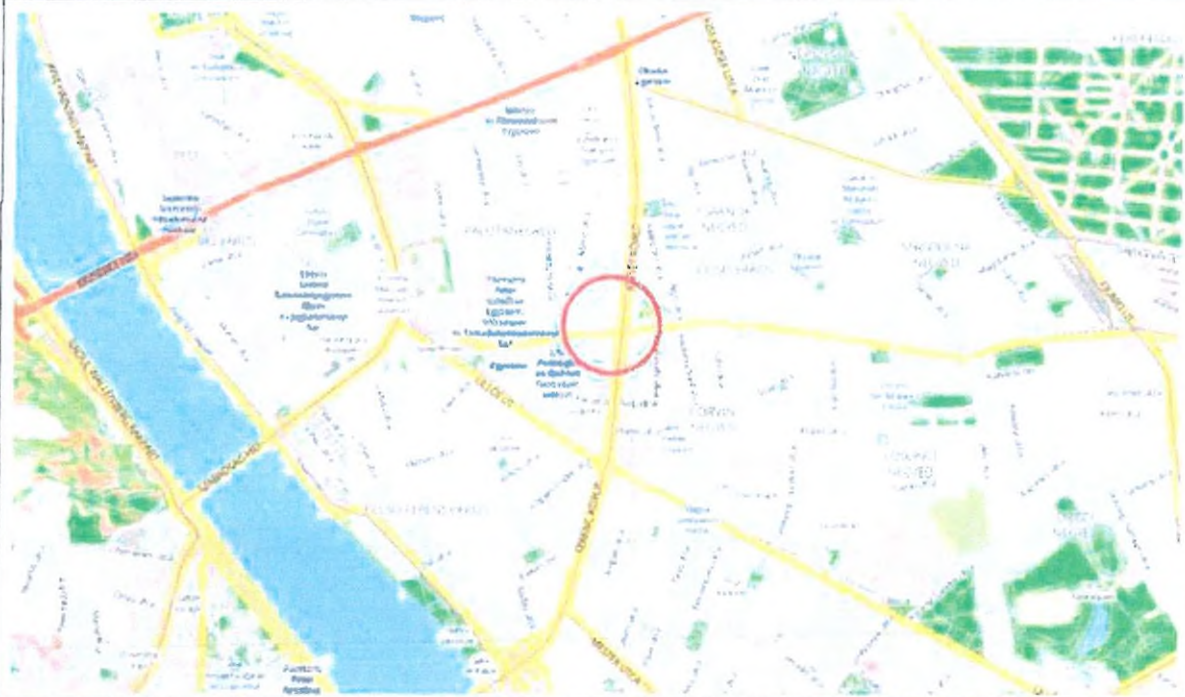
17. helyiség



18. villanyóra

Földrajzi térkép:

1085 Budapest, József körút 53. psz. 1.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



[Handwritten signature]
30
35