

VIG/1-32/2024

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2024. február 21-i
ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 10-12. földszint 16. szám alatti,
34835/0/A/16 helyrajzi számú műhely helyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és
eladási ajánlatra vonatkozó döntés meghozatalára**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Balaton Boglárka referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléklet: értébecslés

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2024 FEBR 15.	Szám: 02/38-6/2024	
Melléklet:	Ügyintéző: Deak	Előzmény:

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 10-12. földszint 16. szám alatti, 34835/0/A/16 helyrajzi számon nyilvántartott 72 m² alapterületű, udvari bejáratú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 351/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező műhely megnevezésű helyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2020. július 15. napjától határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött a Mizu Hungary Kft.-vel (székhely: 1136 Budapest, Felka u. 4.; adószám: 14980747-2-41; cégjegyzékszám: 01-09-928749; képviseli: Lázár Attila ügyvezető, a továbbiakban: Bérelő). Bérelő a bérleményt raktározás céljára használja. 2024. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen: 70.640,- Ft.

Bérelő 2023. december 23. napján vételi kérelmet nyújtott be, amelyhez a szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolás, hitelesített bérleti szerződés) csatolta. Bérelőnek bérleti díj tartozása nem áll fenn.

A Bérelő már 2021-ben is nyújtott be vételi kérelmet az ingatlanra, melyet Pikó András polgármester 233/2021. (V. 06.) számú döntésével jóváhagyott, de a bérelő az eladási ajánlattal nem élt.

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

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést a HESZTIA 2000 Bt. (Leveleki Tünde) készítette el 2023. szeptember 6-án. Az ingatlan forgalmi értékét 22.190.000 Ft összegben (308.194 Ft/m²) állapította meg, melyet Bártfai László független szakértő 2023. szeptember 26. napján jóváhagyott.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 22.190.000 Ft.

ÉRKEZETT

2024 FEBR 15.

14 15

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint.

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

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

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

2024. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	70.640,- Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	10.881,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 17,6 % inflációval számolva):	12.802.498,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 17,6 % inflációval számolva):	1.972.027,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	10.830.471,- Ft
Forgalmi érték:	22.190.000,- Ft

A számításhoz használt 17,6 %-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 a becsült forgalmi érték 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 (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 elidegeníthetők.”

Az Önkormányzat közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervében szereplő közterületfejlesztési elképzelések alapján a Bacsó Béla utca kiemelt jelentőségű, ahol főszabály szerint a hasznosítható helyiségek értékesítése nem tervezett.

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

Fentiek alapján kérjük, hogy a Tisztelt Bizottság az ingatlan-nyilvántartásban a 34835/0/A/16 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 10-12. földszint 16. szám alatti ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldésével kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz 22.190.000,- Ft összegben történő közzétevése mellett.

II. A betérjesztés indoka

Az önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatala a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe

tartozik. A benyújtott kérelem esetében – a kérelem teljeskörű benyújtását követő – legközelebbi bizottsági ülésen kell a tulajdonosi döntést meghozni.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.1.6. alpontjai szerint az eladási ajánlat a vevő részére történő kiadásáról a döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján a 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 (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 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a Bérlo 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 Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 60. § alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Möt. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános.

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

Fenti rendelkezések alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy szíveskedjen meghozni döntését az alábbi határozati javaslat tekintetében.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága .../2024. (II.21.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 10-12. földszint 16. szám alatti, 34835/0/A/16 helyrajzi számon nyilvántartott műhely helyiség elidegenítésével kapcsolatos eladási ajánlatról

A verzió

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

- 1.) **nem járul hozzá** a Mizu Hungary Kft. (székhely: 1136 Budapest, Felka u. 4.; adószám: 14980747-2-41; cégjegyzékszám: 01-09-928749; képviseli: Lázár Attila ügyvezető) bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban **Budapest VIII., 34835/0/A/16** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 10-12. földszint 16.** szám alatti, 72 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan.
- 2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti értesítés bérlő részére történő megküldésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 1.) pont esetében: 2024. február 21., 2.) pont esetében: 2024. március 1.

vagy

B verzió

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

- 1.) **hozzájárul** a Mizu Hungary Kft. (székhely: 1136 Budapest, Felka u. 4.; adószám: 14980747-2-41; cégjegyzékszám: 01-09-928749; képviseli: Lázár Attila ügyvezető) bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban **Budapest VIII., 34835/0/A/16** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 10-12. földszint 16.** szám alatti, 72 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan, a forgalmi értékbecslésben meghatározott **22.190.000,- Ft** összegű vételár közlése mellett.
- 2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 1.) pont esetében: 2024. február 21., 2.) pont esetében: 2024. április 30.

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, 2024. február 14.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

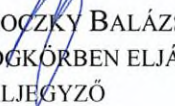
LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *T. A. id*

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE, BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DR. LEHOCZKY BALÁZS
JEGYZŐI JOGKÖRBE ELJÁRÓ
ALJEGYZŐ

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



A. D. Wellek

R

 **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



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

szám alatti műhelyről.

Hrsz.: 34835/0/A/16



Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: +36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2023. szeptember 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	

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

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere: : piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége: : átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja: : 2023. szeptember 4.
Értékelés fordulónapja: : 2023. szeptember 4.
A szakvélemény érvényességi ideje: : 2024. március 2.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve : 22 190 000 Ft
azaz Huszonkettőmillió-egyszázkilencvenezer- Ft

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (Ft/m²) : 308 194 Ft
azaz Háromszáznyolcezer-egyszázkilencvennégy Ft .

Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve : 11 180 000 Ft
azaz Tizenegymillió-egyszáznyolcvanezer- Ft .

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 65%-a) : 14 420 000 Ft
azaz Tizennégymillió-négyszázhuszezer- Ft .

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2023 SZEPT 26



Készítette: Ü



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

Budapest, 2023. szeptember 6.



TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

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

1. ELŐZMÉNY

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

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

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

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

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

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

A helyszíni szemlén résztvevők:

Megbízó képviselőjében:	Lázár Attila
Ingatlanvagyon-értékelő:	Leveleki Tünde

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

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

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1084 BUDAPEST, Bacsó Béla utca 10-12. földszint 16.
Ingatlan címe (természetbeni):	1084 BUDAPEST, Bacsó Béla utca 10-12. földszint 16.
Helyrajzi száma:	34835/0/A/16
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	műhely
Jelenlegi hasznosítása:	műhely és raktár
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	72 m ²
Tulajdonviszony:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes

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

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Csarnok negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 2,5 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 10%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz, metró
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	alacsony
Infrastruktúra:	jó
Parkolási övezet:	fizető

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	L1-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóterület
Beépíthetőség:	terepszint alatt 85%, terepszint felett 65%
Beépítési mód:	zárt sorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	15 %
Szintterületi mutató:	4 m ² /m ²
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	Ny-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Növényzet:	nincs
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, többlakásos lakóház
Az értékelt ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 2 emelet
Alapozás:	tégla sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos tégla felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	poroszsüveg közbeneső födém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető és lapos tető
Tetőfedés:	cserépfedés és bitumenes lemezfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, utcai oldalon stukkós díszítő elemekkel
Épület fizikai állapota:	közepes
Üzlethelyiség:	van utcai bejáratos és udvari bejáratos műhely
Egyéb:	az értékelt ingatlan a lapos tetős épületrészben található

A műhely adatai:

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata	udvarról	nyílik
Tájolás:	Ny-i			
Benapozottság:	gyenge			
Bruttó hasznos területe:	72 m ²			
Redukált hasznos területe:	72 m ²			
Belmagasság:	átlagos		2,8 m.	átjárónál 1,85 m.
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve			
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs			
Használati meleg víz:	nincs kiépítve			
Hűtés:	nincs klíma			
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fém tokozatú		bejárati ajtó
	kis méretű, hagyományos üvegezésű, fém szerkezetű ablakok			
Beltéri ajtók:	nincs			
Belső terek felületképzése:	falfesték			
Belső terek burkolata:	simított beton			
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van	gáz: nincs	
Elektromos hálózat	kiépítve működőképes			
Víz és csatorna rendszer	nincs kiépítve csak kiállítás van			
Gáz szolgáltatás	nincs kiépítve			
Extra felszereltség:	nincs			
Egyéb:	a hátsó falon az aljzat felől cca. 1,2 m. magasságig vizesedés			
<u>Műszaki állapot:</u>	felújítandó			
<u>Esztétikai állapot:</u>	felújítandó			

7/10

12

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

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

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerületében, "Csarnok negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, a Bacsó Béla utca 10-12. szám alatt fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a József körút - Rákóczi tér - Bacsó Béla utca útvonalon, melyek jó minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkező utak. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járáttal, villamossal, trolibusszal az M4, valamint az M2 jelzésű metróval. A megálló az ingatlantól 100-300 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthető.

A területen többségében zártkörű, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók. Az épületek építési kora az 1800-as évek végére, vagy az 1900-as évek elejére tehető. A zöld terület aránya kevesebb, mint 10%. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága kiváló, az alapellátást biztosító szolgáltatások az ingatlantól 1000 méteren belül elérhetők. A területen a parkolás megengedett, fizető parkolási övezet.

4.2.2. A telekingatlan rövid leírása:

A telek összközműves, Ny-i utcafronti tájolású, sík felszínű, szabályos téglalap alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Bacsó Béla utca felől kialakított.

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

4.2.3. Az épület és a raktár általános leírása:

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

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

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

Az ingatlan átlagos belmagasságú, fűtés és vizes blokk, WC nincs kialakítva, WC használat nem tartozik az ingatlanhoz. Vízvételre csak a kiállítás található. Villany és víz mérőórával rendelkezik, az áramszolgáltatás üzemképes.

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

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

A műhely felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
Földszint 16. műhely					
műhely	simított beton	falfesték	23,20	100%	23,20
műhely	simított beton	falfesték	18,86	100%	18,86
műhely	simított beton	falfesték	30,00	100%	30,00
Összesen:			72,06		72,06
Alapterületek összesen:			72,06		72,06
Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:					72,0

Megjegyzés:

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

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 értékelésénél 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 módokként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módokként.
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 értékmegekőzelítés 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 újratervisítésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművisítés, 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 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 igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.
- Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1084 BUDAPEST, Bacsó Béla utca 10-12. földszint 16.	VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca	VIII. kerület, Práter utca	VIII. kerület, Vajdahunyad utca	VIII. kerület, Baross utca
az ingatlan megnevezése:	műhely	raktár-műhely	üzlethelyiség-raktár	üzlethelyiség-raktár	üzlethelyiség
ingatlan korr. területe (m ²)	72	229	176	88	130
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		68 700 000	69 000 000	28 880 000	45 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2023. szept..	2023. szept..	2023. szept..	2023. szept..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		300 000	392 045	328 182	346 154
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		270 000	352 841	295 364	311 538

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, udvari bejáratos raktárhelyiség, melyből 70 m ² jó állapotú, a fennmaradó rész felújítást igényel.
Ingatlan 2.	10 emeletes panel épület földszintjén, több utcai bejárattal, vizes blokkal rendelkező, jó állapotú ingatlan.
Ingatlan 3.	Utcai bejáratos, félszuterén, vizes blokkal, klímával felszerelt, felújított üzlethelyiség-raktár.
Ingatlan 4.	Muzsikus Cigányok parkja buszmegállónál, földszinti, utcai bejáratos, melegkonyhás engedéllyel rendelkező, felújítandó 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.
szempontok	részletezése				
építészeti szempontok	alapterület	15%	15%	0%	10%
építészeti szempontok	utcai bejárat	0%	-10%	-10%	-10%
műszaki szempontok	funkció	0%	-5%	-5%	-5%
műszaki szempontok	műszaki állapot	0%	-10%	-15%	0%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	5%	0%	0%	0%
építészeti szempontok	félszuterén	0%	0%	25%	0%
építészeti szempontok	épületszerkezet	0%	0%	10%	0%
Összes korrekció:		20%	-10%	5%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		324 000	317 557	310 132	295 962
Átlagár kerekítve:		311 913			
Ingatlan számított értéke:		22 457 703 Ft			

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

22 460 000 Ft

azaz Huszonkettőmillió-négyszázhatvanezer- 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:	1084 BUDAPEST, Bacsó Béla utca 10-12. földszint 16.	VIII. kerület, Teleki László tér	VIII. kerület, Józsefváros - Ganznegyed	VIII. kerület, Százados-negyed	VIII. kerület, Szigony utca
hasznosítható terület (m ²)	72	340	350	148	83
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		800 000	600 000	296 000	110 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2023. szept..	2023. szept..	2023. szept..	2023. szept..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 353	1 714	2 000	1 325
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 235	1 629	1 900	1 259

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	800 nm-es önálló udvarban, földszinti, több funkciós közepes állapotú helyiségcsoport, saját parkolóval.
Ingatlan 2.	200 nm-es telken, 3 szintes épület, mely iroda-raktár funkcióra alkalmas, fűthető, közepes műszaki állapotú.
Ingatlan 3.	Földszinti, udvari bejáratos, galériázott, vizes blokkal rendelkező raktárhelyiség.
Ingatlan 4.	Társasház félszuterén szintjén, 5 helyiségből álló, raktár, vagy műhely funkcióra alkalmas helyiségcsoport.
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	25%	25%	15%	5%
szuterén	0%	0%	0%	30%
elhelyezkedés	-10%	10%	5%	10%
telekterület	-10%	-5%	0%	0%
eltérő műszaki állapot	-5%	-5%	-10%	-5%
Összes korrekció:	0%	25%	10%	40%
Korrigált fajlagos alapár:	2 235	2 036	2 090	1 763
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó)	2 031			

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	72	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	2 031	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 491 504 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	44 745 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	44 745 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	44 745 Ft
Költségek összesen:		134 235 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 357 268 Ft
Tőkésítési ráta (%)	8,0%	
Tőkésített érték:		16 965 856 Ft
Bruttó érték:		21 546 637 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

21 550 000 Ft

azaz Huszonegymillió-ötszázötvenezer- 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:	1084 BUDAPEST, Bacsó Béla utca 10- 12. földszint 16.	VIII. kerület, Orczynegyed	VIII. kerület, Dobozi utca	VIII. kerület, Magdolna negyed	VIII. kerület, Népszínház utca
telek területe (m ²)	988	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 / eltelt idő korrekció		-15%	-10%	-10%	-15%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		359 350	210 775	207 206	378 916

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	0%	15%	10%	0%
Telekadottságok:	terület	3%	10%	10%	20%
Használati szempontok:	beépíthetőség	-10%	10%	10%	-10%
Jogi szempontok:	építési engedély	0%	0%	0%	-5%
Összes korrekció:		-7%	35%	30%	5%
Korrigált fajlagos alapár:		334 195	284 546	269 367	397 861
Átlagár kerekítve:		321 492			
Telek számított értéke:		317 634 525 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		34,78			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		11 180 735 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értéke kerekítve:		11 180 000 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 hozamelvű módszert fő módszerként alkalmaztam.

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

Az ingatlan piaci forgalmi értékét legjobban az összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározás fejezi ki. A hozam alapon számított érték mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A piaci érték is tartalmazza a befektetők megtérülési elvárását is. Ezért a hozamszámítás elvű módszer által kapott értéket alacsonyabb, 30%-os súlyozással vettem figyelembe.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	22 460 000 Ft	70%	15 722 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	21 550 000 Ft	30%	6 465 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				22 190 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

22 190 000 Ft

azaz Huszonkettőmillió-egyszázkilencvenezer- 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 értékelés 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: 22 190 000 Ft

Korrektúra mértéke (levonás): 35%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 14 420 000 Ft

azaz Tizennégy millió-négyszázhuszezer- Ft .

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készületségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (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 beszerezhetőek, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatnál nem észlelhető értékbecsölő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- **ezen 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, 2023. szeptember 6.


Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

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

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/327338/2023

2023.08.25

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 34835/0/A/16 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII.KER. Bacsó Béla utca 10-12. földszint. ajtó:16.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

műhely	72	0 0	351/10000	önkormányzati
--------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999997/1999/1999.02.13

2. bejegyző határozat: 187257/1994/1994.08.17

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 187257/1994/1994.08.17

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 166332/1993/1993.07.05

jogcím: eredeti felvétel 187257/1994/1994.08.17

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

URBS

Társasházakat képviselő
Épületfenntartó és
Ingatlanforgalmazó KFT

Budapest, VII. ker.
Wesselényi u. 41.

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
HIVATAL

E 4006 NOV 22. 4505/96.		
Melléklet:	Üsszev	Előszám:

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

ELŐZÁRTÁS

2006

[Handwritten signature]

ERKEZTETVE

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

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

Hrsz.: 34835

Tlsz.: 323

Tartalom: Alapító okirat: 19 lap

Műszaki leírás: 17 lap

Tervrajzok: 1 - 6 -ig

Budapest, VIII. ker. BACSÓ B. u. 10-12. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

I

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft / 1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 32/1969. / IX.30. / Korm. sz. rendelet 2. par./1/ bekezdésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 323 tulajdoni lapon 34835 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 988 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. BACSÓ B. u. 10-12. sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Ingatlanok önkormányzati Kezelő Vállalata (Bpest, VIII. Ör u. 18.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai, a Józsefvárosi önkormányzat számú kijelölő határozata alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

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

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 988 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

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

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

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

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

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

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

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

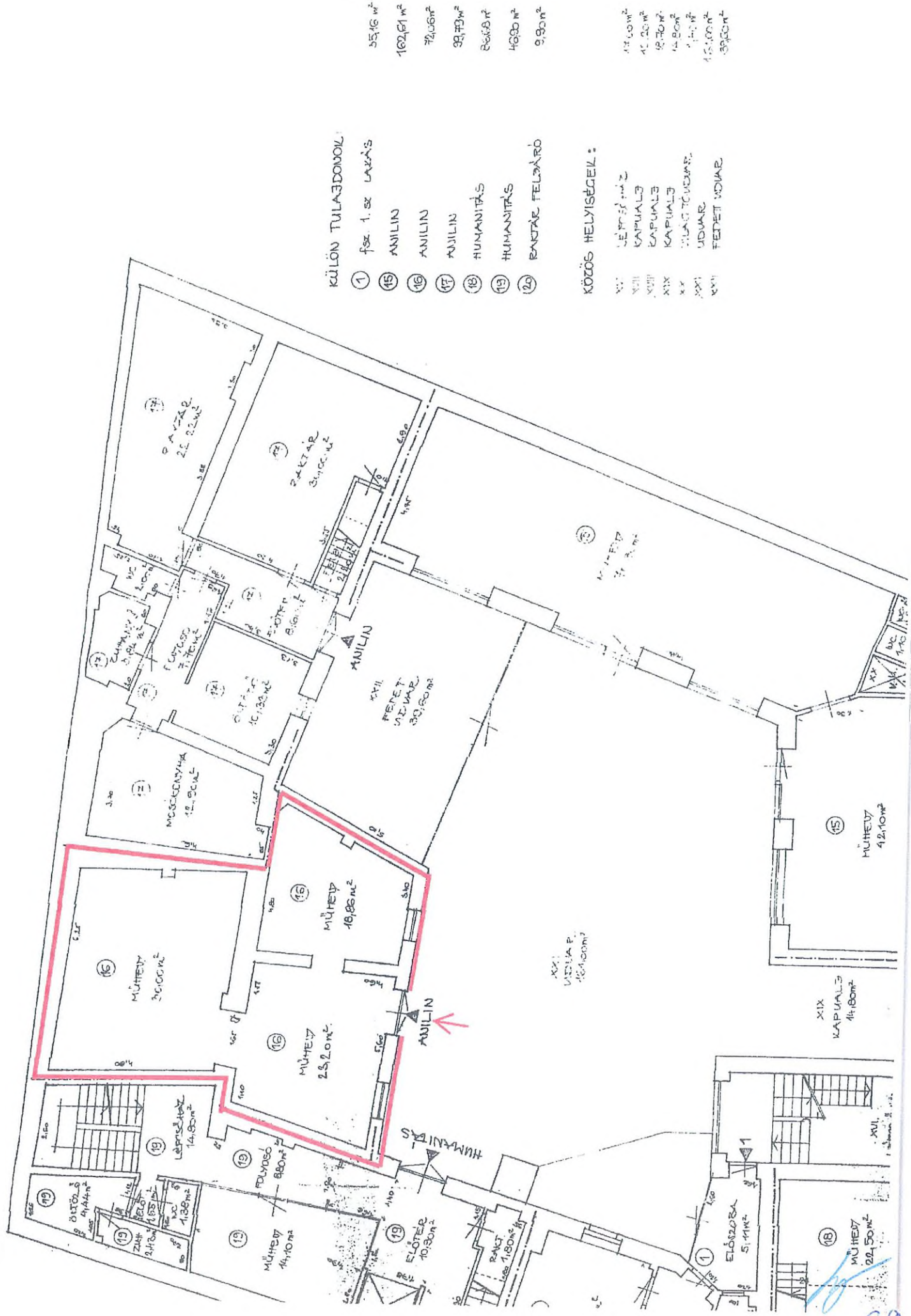
$$(775 + 17) = 792 / 10.000 \text{ hányad}$$

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

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

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

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



KÜLÖN TULAJDONOIK:

- ① főszerkezet 35,16 m²
- ⑫ ANILIN 102,61 m²
- ⑬ ANILIN 72,06 m²
- ⑭ ANILIN 39,43 m²
- ⑮ HUMANITÁRS 26,63 m²
- ⑯ HUMANITÁRS 46,80 m²
- ⑰ PARKTÁR FELJÁRÓ 9,90 m²

KÖZÖS HELYSISÉGEIK:

- XVI LÉTESÍTMÉNY 17,00 m²
- XVII KAPUVALS 42,20 m²
- XVIII KAPUVALS 42,30 m²
- XIX KAPUVALS 44,80 m²
- XX KAPUVALS 44,80 m²
- XXI UDVAR 15,00 m²
- XXII FEJÉTI UDVAR 39,00 m²

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

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

1. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legnagyobb	
		területe	szélessége	beépítési mérték	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

Handwritten signature and number 30

FOTÓMELLÉKLET:	ingatlanerteke.hu tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu
1084 Budapest, Bacsó Béla utca 10-12. fszt.	



01. utcakép



02. utcakép



03. épület bejárat kapu



04. utcai homlokzat



05. udvar – udvari homlokzat



06. az értékelt épületrész homlokzata az udvarról

FOTÓMELLÉKLET:

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

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. kapualj



08. műhely bejárata



09. műhely



10. műhely



11. műhely



12. raktár

Handwritten signature

FOTÓMELLÉKLET:

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

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



13. raktár



14. vízóra



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



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

Földrajzi térkép:

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



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

