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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 1.3. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2021. július 14-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 26. szám alatti utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Kardos Noémi referens
A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.
Melléklet: Értékbecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 26.** szám alatti **35082** helyrajzi számú tulajdoni lapon, 50 m^2 alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.

A helyiség közvetlen utcai bejárattal rendelkezik, a kapubejárattól balra. A helyiség fűtését 2 db gázkonvektor, a melegvíz-ellátást villanybojler biztosítja. Helyiségei: előtér, közlekedő, üzlettér, konyha, mosdó-wc, és 2 galéria (fém tartószerkezetű, fa borítású). A helyiség villany-, gáz- és vízórával ellátott. Összességében leromlott, felújítandó állapotú ingatlan.

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 34 db albetét található, 100%-ban önkormányzati tulajdonú épület. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség 2021. március 31. napján került vissza az önkormányzat birtokába, azóta bérbeadás útján nem hasznosított.

Az Önkormányzat átlagos üzemeltetési-költség kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 0,- Ft/hó. (2019. és 2020. évek adatai alapján)

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magában foglaló épület HVT II - HVT V területre esik, a Révé Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A **SAMIR-KAMEL Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Baross utca 122. 1. em. 25.; cégjegyzékszám: 01 09 912851; adószám: 14634491-2-42, képviseli: Hanna Samir Kamel) 2021. április 9. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre vonatkozóan **konyha, szeszmentes vendéglátás** céljára. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett 70.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

A HESZTIA 2000 Bt. (Leveleki Tünde) által 2021. május 24. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2021. június 1. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 19.350.000,- Ft** (430.000,- Ft/m^2).

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **konyha, szeszmentes vendéglátás** tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 96.750,- Ft/hó + ÁFA**.

A Tisztelt Bizottság a 2021. június 28-i ülésén már tárgyalta a fenti helyiség bérbeadását. A Bizottság akkor nem javasolta a helyiség bérbeadását, felkérte a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy

Érkezett: 2021 JÚL 09. 14:30

vizsgálja meg, hogy a helyiségből krízis lakás kialakítható-e. A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a helyiséget megvizsgálta és megállapította, hogy a helyiség nem alakítható át krízis lakássá, tekintettel arra, hogy utcai bejárattal rendelkezik, lakássá történő átminősítésére nincs lehetőség. Jelenleg nincs olyan krízis helyzet, amely alapján átmeneti időszakra a Képviselő-testület kijelölhetné a helyiséget lakás céljára, ezért arra vonatkozóan javaslattételi lehetőség sincs. A helyiség funkciója szerint a vonatkozó jogszabályok alapján kizárólag helyiség céljára hasznosítható.

Javasoljuk, hogy a **Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 26.** szám alatti **35082** helyrajzi számú tulajdoni lapon, 50 m^2 alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségbérbeadásához **SAMIR-KAMEL Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Baross utca 122. 1. em. 25.; cégjegyzékszám: 01 09 912851; adószám: 14634491-2-42, képviseli: Hanna Samir Kamel) részére **konyha, szeszmentes vendéglátás céljára,** határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **96.750,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen.

II. A beterjesztés indoka

A helyiség bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is az Önkormányzatot terheli a fenntartása, amelynek fedezetét más forrásból kell biztosítani, és a helyiség állaga romlik. A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2021. évi bérleti díj előirányzatot. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

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

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

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

A Képviselő-testület 218/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a konyha, szeszmentes vendéglátás esetén 6%.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

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

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2021. (VII.14.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 26. szám alatti utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

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

1.) **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 26.** szám alatti, **35082** helyrajzi számú, 50 m^2 alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **SAMIR-KAMEL Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Baross utca 122. 1. em. 25.; cégjegyzékszám: 01 09 912851; adószám: 14634491-2-42, képviseli: Hanna Samir Kamel) részére **konyha, szeszmentes vendéglátás céljára,** határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **96.750,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen.

2.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő. A bérleti szerződés megkötésének feltétele továbbá, hogy a bérlőnek ne legyen a szerződés megkötésekor fennálló tartozása.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: a 2.) pont esetében 2021. augusztus 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, 2021. július 9.

Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. VÖRÖS SZILVIA
JEGYZŐT HELYETTESÍTŐ ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

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

HESZTIA 2000 Bt.
H-1063 Budapest,
Szinyei Merse utca 10.
Cégjegyzékszám: 01-06-772360
Adószám: 22244837-1-42

Iroda:
1089 BUDAPEST,
Reguly Antal utca 20. földszint 2.

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS

1084 BUDAPEST, Nagy Fuvaros utca 26. földszint

szám alatti üzlethelyiségről.

Hrsz.: 35082

Készítette:
LEVELEKI TÜNDE
ingatlanvagyon-értékelő
Engedély száma: 06183/2010
Tel.: :
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2021. május 24.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

5. ÉRTÉKELÉS

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

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

5

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

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

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	:	***1084 BUDAPEST***
Utca, házszám	:	***Nagy Fuvaros utca 26. földszint***
Hrsz.	:	35082 Osztatlan közös tulajdonban, alaprajzon F2 számmal jelölt
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	:	kivett lakóház, udvar
Az értékelt ingatlanrész jelenlegi hasznosítása	:	nincs hasznosítva

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	:	piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	:	átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	:	2021. május 7.
Értékelés fordulónapja:	:	2021. május 7.
A szakvélemény érvényességi ideje:	:	2021. november 3.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlanrész becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	:	**19 350 000 Ft** azaz **Tizenkilencmillió-háromszázötvenezer- Ft .**

Az ingatlanrész becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (Ft/m²)	:	**430 000 Ft** azaz **Négyszázharmincezer- Ft .**

Az ingatlanrész becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 60%-a)	:	**11 610 000 Ft** azaz **Tizenegymillió-hatszáztízezer- Ft .**

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021 JÚN 03.

Készítette:

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
Tel.: +

Budapest, 2021. május 24.

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 az értékelt épületrészre vonatkozóan
Értékesíthetőség	:	180-360 nap
Értékelés célja	:	A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr u. 8.) Megbízási keretszerződése alapján az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, bérbeadás céljából.

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	:	**1 210 m²** (Társasházi alapító okirat nem készült)
Telek területe (tul. lap szerint)	:	1 210 m²
Üzlethelyiség redukált hasznos alapterülete	:	**45 m²**
Védettség	:	nincs
Közművesítettség	:	víz, villany, gáz, csatorna
Övezeti besorolás	:	L1-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóövezet
Belső műszaki állapot	:	felújítandó

1. ELŐZMÉNY

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

A Megbízó megbízta a **HESZTIA 2000 Bt.** képviseletében **Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt** az alábbi ingatlan értékelésével:
1084 BUDAPEST, Nagy Fuvaros utca 26. földszint

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 értékelés célja: az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása, bérbeadás céljából.

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 képviseletében:	Merena Attila és Dóka László
	Ingatlanvagyon-értékelő:	Leveleki Tünde

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

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtunk 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, Nagy Fuvaros utca 26. földszint
Ingatlan címe (természetbeni):	1084 BUDAPEST, Nagy Fuvaros utca 26. földszint
Helyrajzi száma:	35082
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett lakóház, udvar
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	1 210 m^2
Tulajdonviszony:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	a csatolt tulajdoni lapon bejegyzett jogok és terhek

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

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

Szűkebb terület bemutatása:

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Magdolna negyd - Csarnok negyed határán
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 2,5 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zártsorú 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:	közepes
Infrastruktúra:	jó
Parkolási övezet:	fizető

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	L1-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóövezet
Beépíthetőség:	terepszint alatt 85%, terepszint felett 65%
Beépítési mód:	zártsorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	15 %
Szintterületi mutató:	4 m2/m2
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	DNy-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek első felére 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:	feltehetőleg a közbenső födém acélgerendás tégla béléstestes, a zárófödém fafödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, utcai oldalon, az emeleti szinteken dísztégla burkolat
Épület fizikai állapota:	közepes
Üzlethelyiség:	van utcai bejáratos
Egyéb:	tetőszerkezet feltehetőleg a közelmúltban került felújításra

Az üzlethelyiség adatai:

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata	utcáról	nyílik
Tájolás:	DNy-i			
Benapozottság:	megfelelő			
Bruttó hasznos területe:	63 m^2			
Redukált hasznos területe:	45 m^2			
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	4,1	galéria fölött 1,95 m. és 1,8 m.	
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	2 db.		
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs			
Használati meleg víz:	villanybojler			
Hűtés:	nincs klíma			
Homlokzati nyílászárók:	hőszigetelő üvegezésű	fém tokozatú	ablak(ok)	
	és bejárati ajtó kívülről rácsozva			
Belső terek felületképzése:	falfesték és lambéria	vizes helyiségekben		
Belső terek burkolata:	linóleum és kerámia járólap, galérián szőnyegpadló			
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van	gáz: van	
Elektromos hálózat	kiépítve működőképes			
Víz és csatorna rendszer	kiépítve működőképes			
Gáz szolgáltatás	kiépítve működőképes			
Extra felszereltség:	riasztó			
Egyéb:	2 db. galéria			
Műszaki állapot:	felújítandó			
Esztétikai állapot:	felújítandó			

10

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" és "Magdolna negyed" határában, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, a Nagy Fuvaros utca 26. szám alatt fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a Baross utca, vagy a Népszínház utca felől, melyek szilárd út- és járdaburkolattal rendelkező utak. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járattal, villamossal, trolibusszal, valamint az M4 jelzésű metróval. A megállók az ingatlantól 500 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthetők.
A területen jellemzően zártsorú, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók. Az épületek építési kora többségében az 1800-as évek végére, vagy az 1900-as évek elejére tehető. A zöld terület aránya a beépített területeken kevesebb, mint 20%, kivéve a közeli zöld parkot (II. János Pál pápa tér). 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, DNy-i utcafronti tájolású, sík felszínű, szabályos formájú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Nagy Fuvaros utca felől kialakított.
A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 85%. A beépítetlen terület burkolt belső udvar, növényzet nincs.

4.2.3. Az épület és az üzlethelyiség általános leírása:

Az értékelt ingatlant befogadó épület feltehetőleg az 1900-as évek elején épült, hagyományos tégla építési technológiával, magas tetős cserépfedéses kivitelben, zártsorú, előkert nélküli elhelyezéssel. Homlokzata vakolt, színezett, utcai oldalon az emeleti szinteken dísztégla burkolattal. A homlokzat jó állapotú. Az épület pinceszint, földszint és 2 emelet szintbeli kialakítású, klasszikus bérház jellegű, belső udvaros, többlakásos lakóépület. Az épület földszintjén utcai bejáratos üzlethelyiség kerültek kialakításra. Az épület állaga masszív, esztétikai szempontból karbantartott, közepes állapotú. A lakóház az Önkormányzat tulajdonában áll, társasházi alapító okirat nem készült, így albetétek sincsenek bejegyezve a földhivatali adatbázisba.

Az értékelt épületrész az alaprajzon F2 számmal jelölt, földszinti, utcai bejáratos, a bejárati kaputól balra található, utcai bejáratos üzlethelyiség, és/vagy műhely. A helyiség a helyszíni szemlekor hasznosítás alatt nem állt, utolsó hasznosítási formája, üveges-képkeretező műhely és üzlethelyiség volt.
Az utca felé két nagyobb ablakkal és egy bejárati ajtóval rendelkezik, melyek hőszigetelő üvegezéssel ellátott nyílászárók, fém szerkezetben, kívülről vagyonvédelmi ráccsal felszerelve.
A helyiség fűtését 2 db. gázkonvektor, használati meleg víz vételi lehetőséget villanybojler biztosít.
Belső kialakítása előtér, közlekedő, műhely-üzlethelyiség, konyha mosdó-WC és 2 db. galéria.
A műhely felett fém tartószerkezetű fa borítású galéria került kialakításra, melyre fém tartószerkezetre szerelt fa lépcső vezet. A galéria feletti belmagasság 1,9 m. Az üzlethelyiség teljes belmagassága 4,1 m.
A konyha feletti galéria fa szerkezetű, fa létrával, a galéria feletti belmagasság 1,8 m.
A helyiség önálló víz, villany és gáz mérőórával rendelkezik.
A helyiség leromlott, felújítandó állapotú.
Jövőbeni hasznosításának legoptimálisabb formája üzlethelyiségként, vagy műhelyként érhető el.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m2]	Módosító tényező	Korrigált terület [m2]
Földszinti utcai bejáratos üzlethelyiség					
előtér	linóleum	2m.-ig lambéria, fölötte falfesték	4,79	100%	4,79
közlekedő	linóleum	2m.-ig lambéria, fölötte falfesték	3,18	100%	3,18
üzlethelyiség	linóleum	falfesték	14,32	100%	14,32
műhely	szőnyegpadló	falfesték	12,31	100%	12,31
konyha	linóleum	1,6 m-ig csempe, felette falfesték	8,32	100%	8,32
zuhanyzó - mosdó	kerámia burkolat	1,6 m-ig csempe, felette falfesték	1,20	100%	1,20
WC	kerámia burkolat	1,6 m-ig csempe, felette falfesték	0,90	100%	0,90
galéria a műhely fölött	szőnyegpadló	falfesték	11,11	0%	0,00
galéria a konyha fölött	-	falfesték	7,12	0%	0,00
Összesen:			***63,25***		***45,02***

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m^2]:	**45**

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

12

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:
- piaci érték alapú módszerek
- költségalapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:
- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
- hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.
Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becsérték. 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
- értékmódosító 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 (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket.
Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előirányozni, 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 díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.
Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

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

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

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

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

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

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

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

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

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

Három fő eleme:
- a fizikai romlás
- funkcionális avulás
- környezeti (piaci) avulás

15

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

- A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.
- A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, 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.

16

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, Nagy Fuvaros utca 26. földszint	VIII., Karácsony Sándor utca	VIII., Baross utca	VIII., Népszínház utca	VIII., Víg utca
az ingatlan megnevezése:	kivett lakóház, udvar	utcai bejáratos üzlethelyiség	utcai bejáratos üzlethelyiség	utcai bejáratos üzlethelyiség	utcai bejáratos üzlethelyiség
ingatlan korr. területe (m^2)	45	**45**	**16**	**30**	**33**
kínálat **K** /tényl.adásvétel **T**		**K**	**K**	**K**	**K**
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		**22 900 000**	**10 900 000**	**24 200 000**	**19 400 000**
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021. ápr..	2021. febr..	2021. ápr..	2021. febr..
fajlagos alapár (Ft/m^2)		508 889	681 250	806 667	587 879
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-15%	-15%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m^2)		**458 000**	**613 125**	**685 667**	**499 697**

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Közelmúltban épült épület földszintjén, házközponti fűtéses, utcai bejáratos, portálablakos, jó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	1900-as évek elején épült lakóépület földszintjén, utcai bejáratos, nagy belmagasságú, közepes állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 3.	Blaha Lujza tér közelben, felújított, galériázott üzlethelység. 20 m2-es eladó tér és 19 m2 iroda helységgel rendelkezik. Légkondicionált.
Ingatlan 4.	1900-as évek elején épült lakóépületben utcai bejárattal rendelkező, jelenleg lakásnak kialakított, félszuterén, jó állapotú üzlethelyiség, 9 nm-es galériával.
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	0%	-17%	-7%	-5%
építészeti szempontok	építés ideje	-5%	0%	0%	0%
műszaki szempontok	épület állapota	0%	5%	3%	3%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-10%	-3%	-15%	-10%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	5%	-15%	-10%	-10%
építészeti szempontok	félszuterén	0%	0%	0%	10%
használati szempontok	galéria területe	5%	5%	0%	3%
jogi szempontok	osztatlan közös tulajdonban	-5%	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		**-10%**	**-30%**	**-34%**	**-14%**
Korrigált fajlagos alapár:		412 200	429 188	452 540	429 739
Átlagár kerekítve:		**430 917**			
Ingatlan számított értéke:		**19 391 253 Ft**			

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

19 390 000 Ft

azaz **Tizenkilencmillió-háromszázkilencvenezer- Ft .**

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	
az ingatlan címe:	1084 BUDAPEST, Nagy Fuvaros utca 26. földszint	VIII., Népszínház utca	VIII., Bauer Sándor utca	VIII., Rákóczi út	
hasznosítható terület (m^2)	45	**30**	**50**	**22**	
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		**80 000**	**130 000**	**90 000**	
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2021. ápr..	2021. ápr..	2021. ápr..	
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó)		2 667	2 600	4 091	
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%	
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m^2/hó)		**2 533**	**2 470**	**3 886**	

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, utcai bejáratos, galériázott, közepes állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	Földszinti, utcai bejáratos, felújított üzlethelyiség.
Ingatlan 3.	Földszinti, utcai bejáratos, nagy belmagasságú, felújított üzlethelyiség., felújított üzlethelyiség.
Adatok forrása:	*ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis*

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	
eltérő alapterület	-5%	2%	-7%	
épület állapota	3%	3%	0%	
elhelyezkedés	-5%	0%	-15%	
galéria	5%	10%	10%	
eltérő műszaki állapot	-10%	-20%	-20%	
Összes korrekció:	**-12%**	**-5%**	**-32%**	
Korrigált fajlagos alapár:	2 229	2 347	2 643	
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m^2/hó)	**2 406**			

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m^2):	45	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	2 406	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 169 407 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	35 082 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	35 082 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	35 082 Ft
Költségek összesen:		105 247 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 064 160 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték:		15 202 289 Ft
Korrigált nettó tőkésített érték:		15 202 289 Ft
Korrigált bruttó tőkésített érték:		19 306 907 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

19 310 000 Ft

azaz **Tizenkilencmillió-háromszáztízezer- Ft .**

Megjegyzés:

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

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 módszert fő módszerként, a hozam alapú módszert ellenőrző 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 az értékelt ingatlan üzleti ingatlannak minősül, valamint a két módszer által kapott érték csak kis mértékben tér el egymástól, a végső értéket a két módszer által kapott érték 50-50%-os súlyozásával határoztam meg.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	19 390 000 Ft	50%	9 695 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	19 310 000 Ft	50%	9 655 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				**19 350 000 Ft**

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

19 350 000 Ft

azaz **Tizenkilencmillió-háromszázötvenezer- 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 60%-ában határozzuk meg.

Az ingatlan likvid értéke:

Az ingatlan egyeztetett értéke: 19 350 000 Ft
Korrekció mértéke (levonás): 40%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 11 610 000 Ft

azaz **Tizenegymillió-hatszáztízezer- Ft .**

20

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A **HESZTIA 2000 Bt.** 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 készültségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét;

- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- ***ezen értékbecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.***

Alulírott LEVELEKI TÜNDE (szül.: an..), 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, 2021. május 24.

LEVELEKI TÜNDE

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415 Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/195582/2021

2021.04.28

BUDAPEST VIII.KER. Szektor : 52
Belterület 35082 helyrajzi szám

1080 BUDAPEST VIII.KER. Nagy Fuvaros utca 26. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 0 (m2) törlő határozat:1292/1/2000/00.03.21
Földrészlet területe változás előtt: 1210 (m2) törlő határozat:1319/1/2017/17.03.07

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	osztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill	ter.	kat.jöv
				ha m2	k.fill
. Kivett lakóház, udvar	0	1210	0.00		

II.RESZ

4. tulajdoni hányad: 1/3 törlő határozat: 305123/1/2002/02.11.25
bejegyző határozat, érkezési idő: 7962/1945/1945.10.13
törlő határozat: 305123/1/2002/02.11.25
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név :
szül. :
a.név :
cím :

4. tulajdoni hányad: 2/3
bejegyző határozat, érkezési idő: 133120/1995/1995.07.07
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

5. tulajdoni hányad: 1/3
bejegyző határozat, érkezési idő: 305123/1/2002/02.11.25
jogcím: egyezség
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

III.RESZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 7962/1945/1945.10.13
törlő határozat: 197275/1/2003/03.06.05
Özvegyi jog
utalás: II /1.
jogosult:
név :
sz.név:
a.név :
cím :

Folytatás a következő lapon

22

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/195582/2021

2021.04.28

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 35082 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. R É S Z

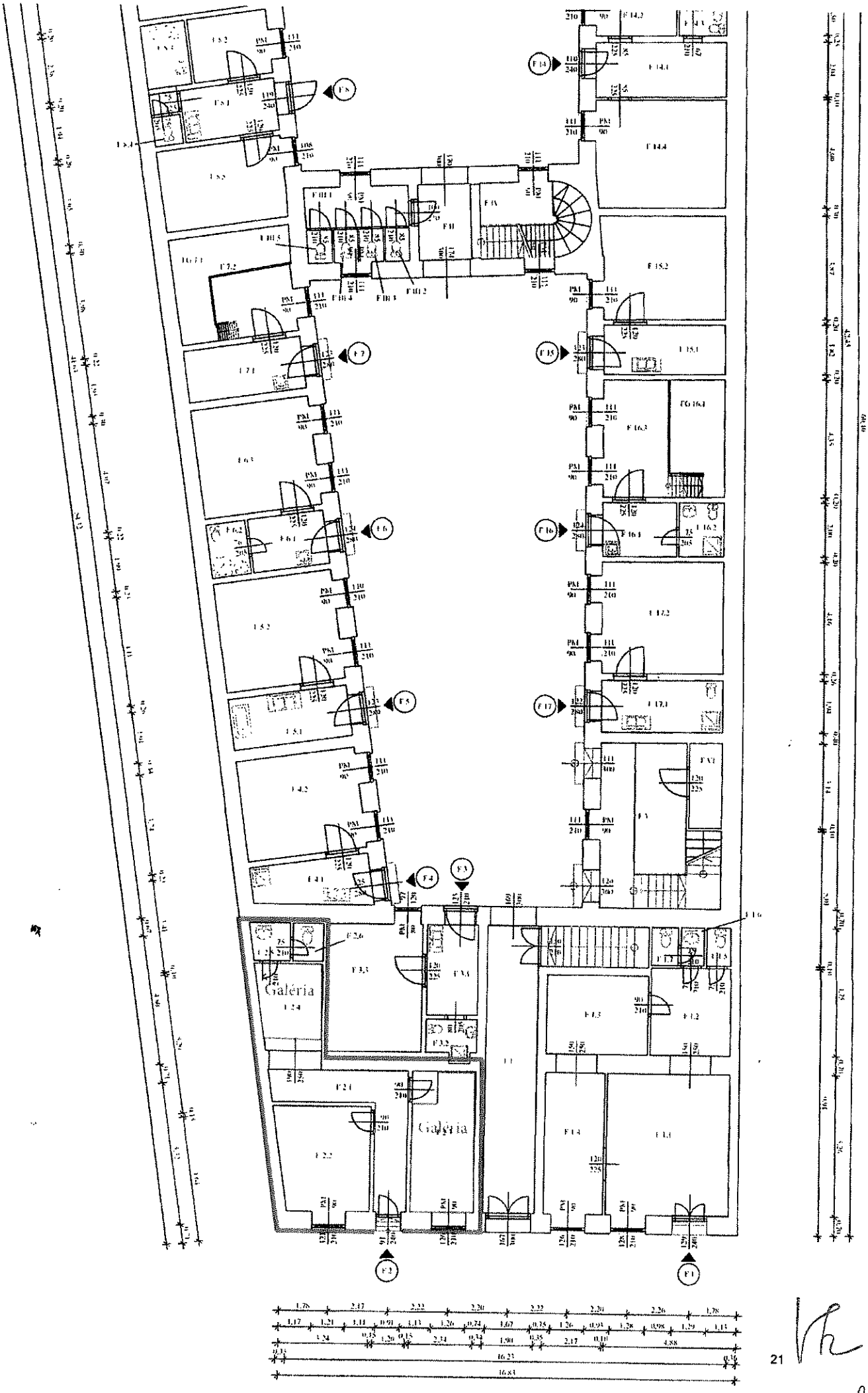
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 68966/1/2013/12.09.22
Vezetékjog
12 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-160/2012.
jogosult
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 92135/1/2013/13.05.13
törlő határozat: 104996/1/2013/13.06.12
Fellebbezés
A 68966/1/2013 számú első fokú ingatlan-nyilvántartási határozat ellen.
jogosult:
név: INTERNETIKA KFT.
cím 1084 BUDAPEST József körút 53

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



24

L1-VIII jelű zártsorú 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 szintterület legfeljebb 1.000 m^2 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 szintterületi 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 telek megengedett							az épület megengedett	
L1	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100[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 s70	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.

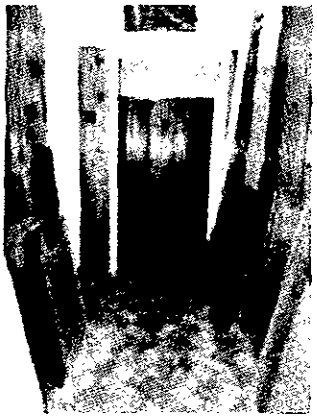
[103] 12/2008. (III.18) sz. önk. rendelettel módosult rész

22

FOTÓMELLÉKLET:	ingatlanerteke.hu tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu
1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 26.	

01. utcakép

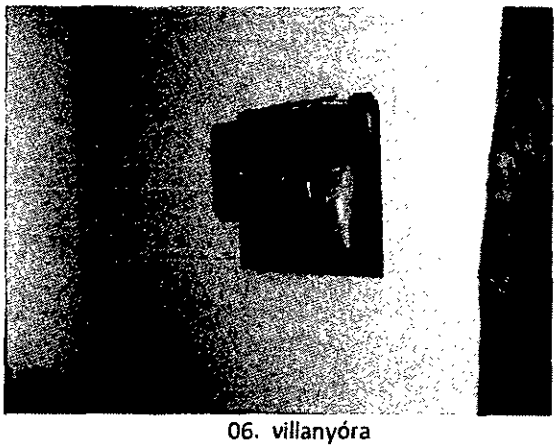
02. utcai homlokzat, üzlethelyiség bejárata



03. előtér

04. műhely - gázkonvektor

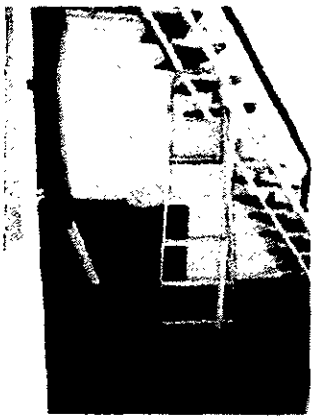
05. homlokzati nyílászáró



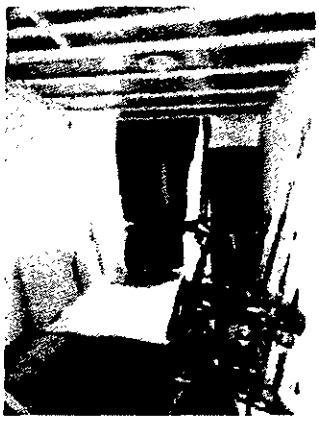
06. villanyóra

26

FOTÓMELLÉKLET:	ingatlanerteke.hu tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu
1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 26.	

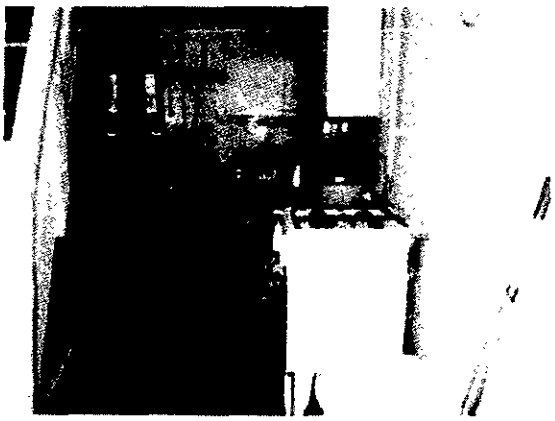


07. fejárat a galériára

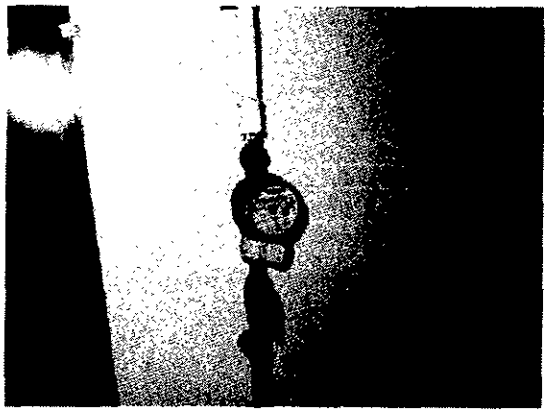


08. galéria alatti terület

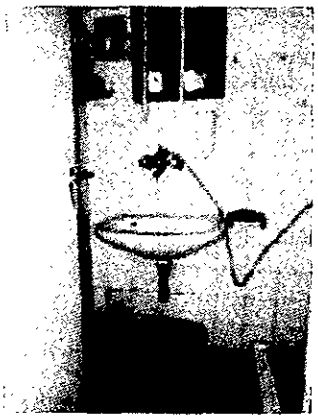
09. közlekedő



10. konyha



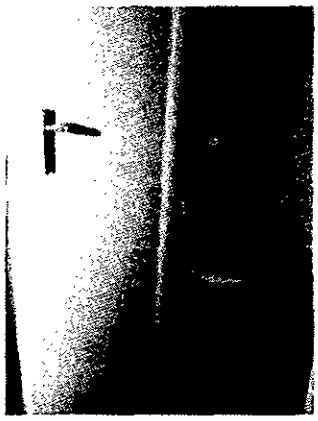
11. vízóra



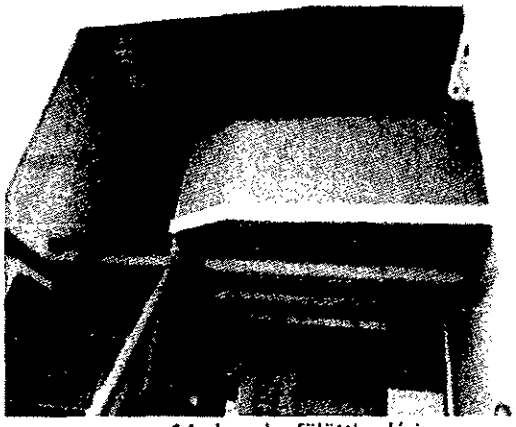
12. mosdó - zuhanyzó

27

FOTÓMELLÉKLET:	ingatlanerteke.hu tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu
1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 26.	



13. WC



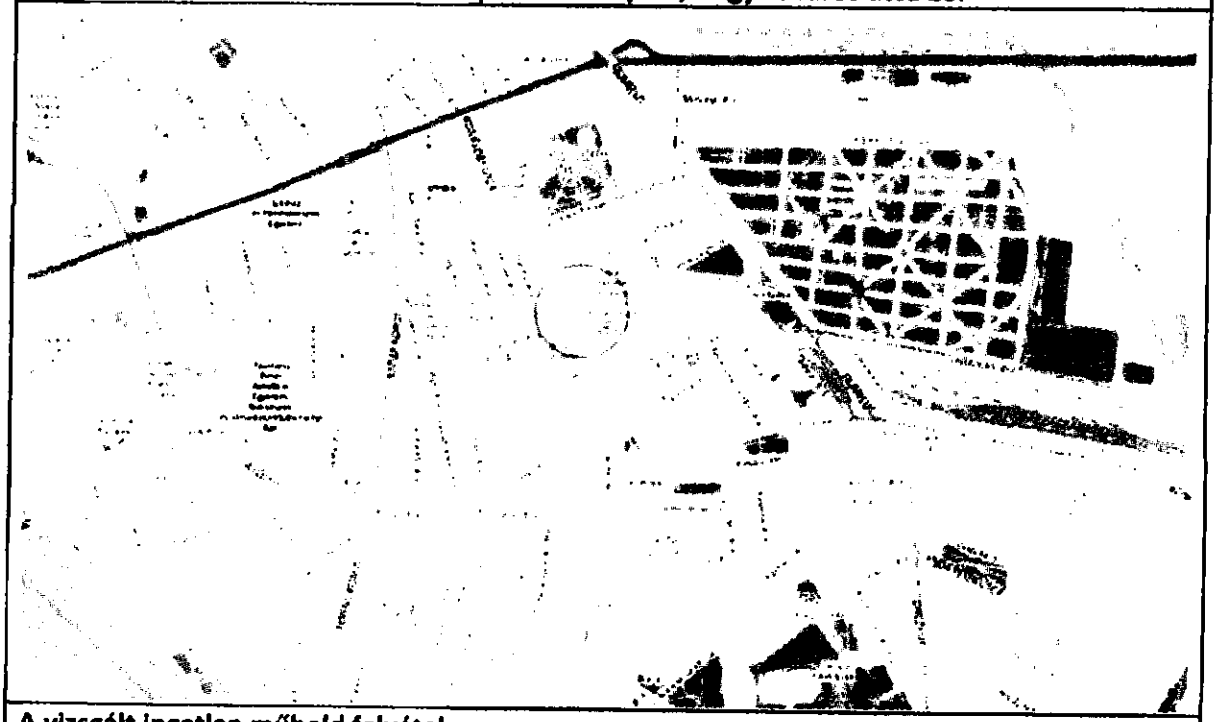
14. konyha fölötti galéria

15. konyha fölötti galéria

16. villanybojler

28

Földrajzi térkép:	1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 26.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele