

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.2.  
.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2021. augusztus 25-  
i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Üllői út 58. szám alatti utcai bejáratú,  
pincszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra  
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy László referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Értébecslés

### 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, Üllői út 58. szám alatti 36338 helyrajzi számú, 34 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, pincszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.**

A helyiség utcai bejárata a Futó utca felől kialakított. Az alagsori helyiség üzlettérre és egy mosdó-WC helyiségre tagolódik. Fűtést, és melegvíz-előállítást biztosító rendszer nem kiépített. A víz-, és csatornarendszer működőképes, 2 db vízórával szerelt. A villamoshálózat kiépített, de a villanyóra leszerelve. Összességében mind műszakilag, mind esztétikailag felújításra szoruló állapotú helyiség.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája által adott műszaki vélemény szerint a helyiség az alábbiak figyelembevételével bérbeadható: A helyiség részleges felújítást igényel. A bejáratú vasajtó rossz állapotú teljes egészében felújítása szükséges. A lejáratú lépcső megfelelő állapotú kisebb mértékű javítása szükséges. A helyiség padlózata betonozott, ami teljes egészében járólappal van borítva mely kisebb javításra szorul. Az oldalfalak és a mennyezet műanyag lambériáival van burkolva, vakolat javítása és teljes tisztasági festés szükséges. A vizes helyiség vakolat és csempe javításra szorul. Vízvételi lehetőség van a fogyasztást két almérő méri. Gázellátás nincs a helyiségben. Vízcsonna, átvizsgálás javítása szükséges. Elektromos hálózat kiépítve melynek állapota felülvizsgálandó, elektromos hálózat átvizsgálás szabványosítás, villanyóra felszerelés Elmű ügyintézés, elektromos szolgáltatás elindítása, szabványos érintésvédelmi vizsgálata kötelező. Berendezési tárgyak: 3 db wc komplett, 2 db kézmosó, 1 db falikút berendezési tárgyak és szerelvényeinek felújítása és beüzemelése szükséges.

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 30 db albetét található, 100-os önkormányzati tulajdon, 26 db lakás és 4 db nem lakás célú helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség 2012. március 12. 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 I. esik területre, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A **Bakter Könyves Kft.** (székhely: 1094 Budapest, Bokréta utca 28. I. em. 4.; cégjegyzékszám: 01 09 175320; adószám: 24647308-2-43, képviseli: Szabó Györgyné) 2021. május 17. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre vonatkozóan **könyvraktár** céljára. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett 25.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

A **HESZTIA 2000 Bt. (Leveleki Tünde)** által 2021. június 21. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2021. július 1. napján jóváhagyott értékebecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 9.090.000,- Ft (267.400,- Ft/m<sup>2</sup>)**.

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, **könyvraktári** tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 45.450,- Ft/hó + ÁFA**.

A Kt. határozat 8. a) pontja alapján az üres, **legalább 24 hónapja nem hasznosított** nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a Kt. határozatban meghatározott szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 50%-ának figyelembevételével a **könyvraktári** tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval **számítva havi 22.725,- Ft/hó + ÁFA**.

**Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Üllői út 58. szám alatti 36338 helyrajzi számú, 34 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **Bakter Könyves Kft.** (székhely: 1094 Budapest, Bokréta utca 28. I. em. 4.; cégjegyzékszám: 01 09 175320; adószám: 24647308-2-43, képviseli: Szabó Györgyné) részére **könyvraktár céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a kérelmező által ajánlott **25.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.**

## **II. A betérjesztés 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 többlet bevételt jelentene az Önkormányzatnak. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodik 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, az könyvraktár 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. (VIII.25.) számú határozata

#### **a Budapest VIII. kerület, Üllői út 58. szám alatti utcai bejáratú, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása**

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

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Üllői út 58. szám alatti, 36338 helyrajzi számú, 34 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Bakter Könyves Kft.** (székhely: 1094 Budapest, Bokréta utca 28. I. em. 4.; cégjegyzékszám: 01 09 175320; adószám: 24647308-2-43, képviseli: Szabó Györgyné) részére **könyvraktár céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **25.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.
- 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.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 2.) pont esetében 2021. október 31.

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. augusztus 5.

  
**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS

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

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. VÖRÖS SZILVIA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. SAJTÓ CSILLA  
JEGYZŐ

  
JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR  
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



JGK-0000234566

HG/537/bu

R



Ingatlanerteke.hu

| Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. |                              |
|--|------------------------------|
| érkeztetési dátum:                     | érkeztetési szám:            |
| iktatás dátuma:<br>2021 JÚL 05.        | iktatószám:<br>HG/537-4/2021 |
| ügyintéző                              |                              |
| melléklet                              |                              |

**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



**1082 BUDAPEST, Üllői út 58. pincszint**

szám alatti üzlethelyiségről.

Hrsz.: 36338



Készítette:

**LEVELEKI TÜNDE**

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2021. június 21.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

## MELLÉKLETEK

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

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY****MEGBÍZÓ**

|              |   |
|--------------|---|
| Megbízó neve | : <b>Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.</b> |
| Megbízó címe | : <b>Vagyongazdálkodási igazgatóság</b>         |
|              | : 1084 Budapest, Őr utca 8.                     |

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

|  |  |
|--|--|
| Település (ir. szám, város)                | : <b>1082 BUDAPEST</b>                     |
| Utca, házszám                              | : <b>Üllői út 58. pincszint</b>            |
| Hrsz.                                      | : <b>36338</b>                             |
| Értékelt épületrész                        | : <b>Alaprajzon 28. jelű üzlethelyiség</b> |
| Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)  | : <b>kivett lakóház, udvar</b>             |
| Értékelt épületrész jelenlegi hasznosítása | : <b>nincs hasznosítva</b>                 |

**ÉRTÉKELÉS**

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Értékelés alkalmazott módszere:    | : <b>piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer</b> |
| Értékesíthetősége:                 | : <b>átlagos (kiegyensúlyozott piac)</b>             |
| Helyszíni szemle időpontja:        | : <b>2021. június 14.</b>                            |
| Értékelés fordulónapja:            | : <b>2021. június 14.</b>                            |
| A szakvélemény érvényességi ideje: | : <b>2021. december 11.</b>                          |

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

|   |   |
|---|---|
| <b>Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve</b> | : <b>9 090 000 Ft</b>                           |
|   | : azaz <b>Kilencmillió-kilencvenezer - Ft .</b> |

|   |  |
|---|--|
| <b>Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (Ft/m<sup>2</sup>)</b> | : <b>267 400 Ft</b>                                |
|   | : azaz <b>Kettőszázhatvanhétezer-négyszáz Ft .</b> |

|  |   |
|--|---|
| <b>Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 65%-a)</b> | : <b>5 910 000 Ft</b>                           |
|  | : azaz <b>Ötmillió-kilencszáztízezer - Ft .</b> |

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021 JÚL 01.



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

Budapest, 2021. június 21.



Handwritten signature and number 7.

**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 területre 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)   | : 683 m <sup>2</sup>                       |
| Telek területe (tul. lap szerint)           | : 683 m <sup>2</sup>                       |
| Üzlethelyiség redukált hasznos alapterülete | : 34 m <sup>2</sup>                        |
| Védettség                                   | : nincs                                    |
| Közművesítettség                            | : víz, villany, csatorna                   |
| Övezeti besorolás                           | : VK-VIII-4 jelű városközponti lakóterület |
| Belső műszaki állapot                       | : felújítandó                              |



**1. ELŐZMÉNY**

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

A Megbízó megbízta a HESZTIA 2000 Bt. képviselőjében **Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt** az alábbi ingatlan értékelésével:

**1082 BUDAPEST, Üllői út 58. pincszint**

**2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

Az értékelés, Megrendelő tájékoztatása szerint, az ingatlanrész piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlanrész 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:  | Merena Attila  |
|                                 | Ingatlanvagyon-értékelő: | Leveleki Tünde |

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

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

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

|   |  |
|---|--|
| Ingatlan címe (tul.lap szerint):        | 1082 BUDAPEST, Üllői út 58. pincszint                |
| Ingatlan címe (természetbeni):          | 1082 BUDAPEST, Üllői út 58. pincszint                |
| Helyrajzi száma:                        | 36338  |
| Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint): | kivett lakóház, udvar                                |
| Jelenlegi hasznosítása:                 | nincs hasznosítva                                    |
| Tulajdoni lap szerinti alapterület :    | 683 m <sup>2</sup>                                   |
| 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:                                | Corvin negyed  |
| Távolsága Budapest városközponttól:       | cca. 2,5 km  |
| Övezeti besorolása:                       | nagyvárosias lakóövezet  |
| Beépítettség jellemzői:                   | zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés                          |
| Zöld terület aránya:                      | cca. 20%   |
| Környező ingatlanok hasznosítási formája: | lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények |
| Megközelítés:                             | gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz, metró                         |
| Utca felszíne:                            | sík  |
| Utca burkolata:                           | aszfaltozott mind két oldalt járdázott                                 |
| Utca forgalma:                            | magas  |
| Infrastruktúra:                           | 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:                | VK-VIII-4 jelű városközponti lakóterület                               |
| Beépíthetőség:                    | terepszint alatt 100%, terepszint felett 80%                           |
| Beépítési mód:                    | zárt sorú, előkert nélküli   |
| Épület magasság:                  | min. 16, max. 27 (30) m.   |
| Előírt zöldfelület aránya:        | 0 %  |
| Szintterületi mutató:             | 5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (5,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |
| Útkapcsolat:                      | közvetlen útkapcsolat  |
| Telek formája:                    | csaknem szabályos téglalap   |
| Telek tájolása/lejtési viszonyai: | D-i és K-i utcafronti tájolású, sík felszínű saroktelek                |
| Növényzet:                        | épület mögötti területen fák, dísznövények, természetes növényzet      |
| Környezetvédelmi kockázat:        | nem vélelmezhető   |

**Épület általános jellemzői:**

|  |  |
|--|--|
| Funkció:   | lakóépület   |
| Becsült építési év:  | 1900-as évek első felére tehető  |
| Épület jellege:  | zárt lépcsőházas, többalakos lakóház   |
| Az értékelt ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása: | alagsor, földszint és 2 emelet beépítetlen padlástér   |
| Alapozás:  | kő, vagy téglalap  |
| Függőleges teherhordó szerkezet:                             | hagyományos téglalap   |
| Vízszintes teherhordó szerkezet:                             | pincszint felett boltíves födém, felsőbb szinteken feltehetőleg acélgerendás födém és fa zárófödém |
| Tetőszerkezete:  | fa szerkezetű magas tető   |
| Tetőfedés:   | cserépfedés  |
| Épület homlokzata:   | vakolt, színezett  |
| Épület fizikai állapota:                                     | közepes  |
| Üzlethelyiség:   | van utcai bejáratos pincszinti helyiség  |
| Egyéb:   | -  |

**Az üzlethelyiség adatai:**

|                              |  |                         |            |                          |
|------------------------------|--|-------------------------|------------|--------------------------|
| Elhelyezkedés:               | alagsor  | bejárata                | utcáról    | nyílik (Futó utca felől) |
| Tájolás:                     | K-i  |                         |            |                          |
| Benapozottság:               | gyenge   |                         |            |                          |
| Bruttó hasznos területe:     | 34 m <sup>2</sup>  |                         |            |                          |
| Redukált hasznos területe:   | 34 m <sup>2</sup>  |                         |            |                          |
| Belmagasság:                 | átlagosnál alacsonyabb   |                         | 2,40 m.    |                          |
| Fűtési rendszer:             | nincs kiépítve   |                         |            |                          |
| Alternatív fűtési lehetőség: | nincs  |                         |            |                          |
| Használati meleg víz:        | nincs kiépítve   |                         |            |                          |
| Hűtés:                       | nincs klíma  |                         |            |                          |
| Homlokzati nyílászárók:      | hagyományos üvegezésű  | fém tokozatú            |            | ablak(ok)                |
|                              | kétszárnyas fém szerkezetű bejárati ajtó                       |                         |            |                          |
| Beltéri ajtók:               | fa szerkezet   |                         |            |                          |
| Belső terek felületképzése:  | műanyag lambéria és csempeburkolat                             |                         |            |                          |
| Belső terek burkolata:       | kerámia járólap  |                         |            |                          |
| Önálló mérőórák:             | víz: van   | villany: nincs          | gáz: nincs |                          |
|                              |  | (villanyóra leszerelve) |            |                          |
| Elektromos hálózat           |  | kiépítve nem működik    |            |                          |
| Víz és csatorna rendszer     |  | kiépítve működőképes    |            |                          |
| Gáz szolgáltatás             |  | nincs kiépítve          |            |                          |
| Extra felszereltség:         | -  |                         |            |                          |
| Egyéb:                       | bejárati ajtó magassága 1,6 m. 10 lépcsőfok vezet le a pincébe |                         |            |                          |
| <u>Műszaki állapot:</u>      | felújítandó  |                         |            |                          |
| <u>Esztétikai állapot:</u>   | felújítandó  |                         |            |                          |

#### **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 km<sup>2</sup>, lakosainak száma: 76 916 fő (2019. jan. 1.)

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerületében, "Corvin negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, az Üllői út 58. szám alatt fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a Ferenc körút - Üllői út útvonalon, melyek jó minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkező főutak, azonban az ingatlan előtt a parkolás nem megengedett. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járáttal, villamossal, trolibuszsal, valamint az M3 jelzésű metró járataival. A megálló az ingatlantól 50-800 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthető.

A területen többségében zártosított, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók. Az épületek építési kora az 1800-as évek végétől az 1900-as évek közepéig terjed, az épületek földszintjén jellemzően utcai bejáratos üzlethelyiségek kerültek kialakításra. A zöld terület aránya megközelítőleg 20%. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága kiváló, az alapellátást biztosító szolgáltatások az ingatlantól 1000 méteren belül elérhetők. A környező utcákban a parkolás megengedett, fizető parkolási övezet.

#### **4.2.2. A telekingatlan rövid leírása:**

A telek összközműves, D-i és K-i utcafronti tájolású. Felszíne sík, csaknem szabályos téglalap alakú saroktelek az Üllői út és a Futó utca találkozásánál. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata az Üllői út felől kialakított.

A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 80%, az épület mögött a telek cca. 10%-án fák, dísznövények, természetes növényzet található.

#### **4.2.3. Az épület és az üzlethelyiség általános leírása:**

Az értékelt ingatlant befogadó épület feltehetőleg az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglalap építési technológiával, magas tetős cserép fedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett. A homlokzat közepes állapotú. Az épület pincszint, földszint és 2 emelet szintbeli kialakítású, hátsó zöld udvaros, többlakásos lakóépület. Az épület állaga masszív, esztétikai szempontból közepesnek mondható.

Az értékelt ingatlan társasházzá nem alakult, az alaprajzon 28. számmal jelölt, alagsori, utcai bejáratos, üzlethelyiség. Bejárata a Futó utca felől kialakított, a bejárati ajtó utcaszinttől mér magassága 1,6 m. Az ingatlan a helyszíni szemlekor hasznosítás alatt nem állt, utolsó hasznosítási formája feltehetőleg söröző volt.

A bejárati ajtó kétszárnyas, fém szerkezetű. Kis méretű ablakokkal rendelkezik, melyek hagyományos üvegezéssel ellátott fém szerkezetek, kívülről kétszárnyas teli fém szerkezettel védve.

Az ingatlan üzlettérből, mosdó-WC helyiségekből áll. Az üzlethelyiségben fűtés és melegvíz vételre alkalmas készülék nincs.

A víz és csatorna rendszer üzemképes, 2 db. vízórával felszerelt. Az elektromos hálózat kiépített, de a villanyórát leszerelték, így nem az áramszolgáltatás nem üzemel. Gáz közmű nincs bevezetve.

Az üzlethelyiség átlagosnál valamivel kisebb belmagasságú, 2,4 m. Az ingatlan jövőbeni hasznosításának legoptimálisabb formája üzlethelyiségként érhető el.

Felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.

## 4.3. Helyiségkimutatás

| Helyiségek                      | Helyiség padozata | Fal                                  | Alapterület [m <sup>2</sup> ] | Módosító tényező | Korrigált terület [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------------------------|------------------|-------------------------------------|
| <b>Pincszinti üzlethelyiség</b> |                   |                                      |                               |                  |                                     |
| üzlethelyiség                   | kerámia járólap   | lambéria                             | 18,81                         | 100%             | 18,81                               |
| iroda (mosdó)                   | kerámia járólap   | mennyezetig csempe, felett falfesték | 4,71                          | 100%             | 4,71                                |
| kamra (WC)                      | beton aljzat      | mennyezetig csempe, felett falfesték | 0,54                          | 100%             | 0,54                                |
| WC                              | kerámia járólap   | falfesték                            | 1,30                          | 100%             | 1,30                                |
| üzlethelyiség                   | kerámia járólap   | lambéria                             | 8,97                          | 100%             | 8,97                                |
| <b>k</b>                        |                   |                                      | <b>34,33</b>                  |                  | <b>34,33</b>                        |

|  |             |
|--|-------------|
| <b>Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m<sup>2</sup>]:</b> | <b>34,0</b> |
|--|-------------|

**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 értékbecslésénél használjuk, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, beépítetlen földterületek telkek, stb.

A módszer fő lépései:

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

### **5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer**

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

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

#### A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

#### A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell 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 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 újateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

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

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

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

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

Ilyen eset lehet:

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

Három fő eleme:

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



Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

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

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

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

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

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

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

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

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

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

- A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

- Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

## 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. |
|---|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| az ingatlan címe:                               | 1082 BUDAPEST,<br>Üllői út 58.<br>pincszint | VIII., Bacsó Béla<br>utca  | VIII., Bacsó Béla<br>utca  | VIII., Népszínház<br>utca  |
| az ingatlan megnevezése:                        | üzlethelyiség                               | üzlethelyiség              | üzlethelyiség              | üzlethelyiség              |
| ingatlan korr. területe (m <sup>2</sup> )       | 34  | 56                         | 52                         | 57                         |
| kínálat K /tényleg.adásvétel T                  |   | K                          | K                          | K                          |
| kínálati ár /adásvételi ár (Ft)                 |   | 18 300 000                 | 10 900 000                 | 13 500 000                 |
| kínálat / adásvétel ideje (év, hó)              |   | 2021. jún..                | 2021. jún..                | 2021. jún..                |
| fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )            |   | 326 786                    | 209 615                    | 236 842                    |
| kínálati / eltelt idő korrekció                 |   | -10%                       | -10%                       | -10%                       |
| Módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ) |   | 294 107                    | 188 654                    | 213 158                    |

## Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Ingatlan 1.     | Utcai bejáratos, szuterén, víz, villany, csatorna közművekkel rendelkező, befejezetlen állapotú üzlethelyiség. |
| Ingatlan 2.     | Utcai bejáratos, szuterén, víz, villany, csatorna közművekkel rendelkező, kialakítás előtt álló üzlethelyiség. |
| Ingatlan 3.     | Utcai bejáratos, szuterén, víz, villany, csatorna közművekkel rendelkező, felújítandó állapotú üzlethelyiség.  |
| Adatok forrása: | ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis   |

## Értékmódosító tényezők elemzése:

| Értékmódosító tényezők            |                 | Összehasonlító ingatlan 1. | Összehasonlító ingatlan 2. | Összehasonlító ingatlan 3. |
|-----------------------------------|-----------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| szempontok                        | részletezése    |                            |                            |                            |
| építészeti szempontok             | alapterület     | 15%                        | 10%                        | 15%                        |
| építészeti szempontok             | kialakítás      | -5%                        | 5%                         | 5%                         |
| műszaki szempontok                | műszaki állapot | -10%                       | 5%                         | 5%                         |
| környezeti szempontok             | elhelyezkedés   | 0%                         | 0%                         | 10%                        |
| <b>Összes korrekció:</b>          |                 | <b>0%</b>                  | <b>20%</b>                 | <b>35%</b>                 |
| Korrigált fajlagos alapár:        |                 | 294 107                    | 226 385                    | 287 763                    |
| <b>Átlagár kerekítve:</b>         |                 | <b>269 418</b>             |                            |                            |
| <b>Ingatlan számított értéke:</b> |                 | <b>9 160 222 Ft</b>        |                            |                            |

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

9 160 000 Ft

azaz Kilencmillió-egyszázhatvanezer- Ft .

## Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

| Értékmódosító tényezők megnevezései   | értékelt ingatlan                     | Összehasonlító ingatlan 1. | Összehasonlító ingatlan 2. | Összehasonlító ingatlan 3. |
|---|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| az ingatlan címe:   | 1082 BUDAPEST, Üllői út 58. pincszint | VIII., Déri Miksa utca     | VIII., Bacsó Béla utca     | VIII., Horváth Mihály tér  |
| hasznosítható terület (m <sup>2</sup> )                                       | 34                                    | 65                         | 65                         | 45                         |
| kínálat K / tényl.adásvétel T   |                                       | K                          | K                          | K                          |
| kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)                                     |                                       | 90 000                     | 100 000                    | 60 000                     |
| kínálat / szerződés ideje (év, hó)  |                                       | 2021. jún..                | 2021. jún..                | 2021. jún..                |
| fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)                                       |                                       | 1 385                      | 1 538                      | 1 333                      |
| kínálat / eltelt idő korrekció  |                                       | -5%                        | -5%                        | -5%                        |
| kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó) |                                       | 1 315                      | 1 462                      | 1 267                      |

## Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

|                 |   |
|-----------------|---|
| Ingatlan 1.     | Utcai bejáratos, szuterén szinti raktár, villany közművel.              |
| Ingatlan 2.     | Utcai bejáratos, szuterén szinti, jó állapotú raktár, villany közművel. |
| Ingatlan 3.     | Utcai bejáratos, szuterén szinti raktár, villany közművel.              |
| Adatok forrása: | ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis                          |

## Értékmódosító tényezők elemzése:

| Értékmódosító tényezők                                       | Összehasonlító ingatlan 1. | Összehasonlító ingatlan 2. | Összehasonlító ingatlan 3. |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| eltérő alapterület   | 15%                        | 15%                        | 5%                         |
| elhelyezkedés  | 5%                         | 5%                         | -5%                        |
| műszaki tartalom   | 10%                        | 10%                        | 10%                        |
| eltérő műszaki állapot                                       | -5%                        | -10%                       | -5%                        |
| <b>Összes korrekció:</b>                                     | <b>25%</b>                 | <b>20%</b>                 | <b>5%</b>                  |
| Korrigált fajlagos alapár:                                   | 1 644                      | 1 754                      | 1 330                      |
| <b>Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b> | <b>1 576</b>               |                            |                            |

| <b>Hozamszámítás</b>                                       | <b>Mennyiségek</b> | <b>Összegek</b> |
|--|--------------------|-----------------|
| Használat szempontjából hasznos terület (m <sup>2</sup> ): | 34                 |                 |
| <b>Bevételek:</b>  |                    |                 |
| Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:                  | 1 576              |                 |
| Kihasználtság:   | 85%                |                 |
| Figyelembe vehető éves bevétel:                            |                    | 546 566 Ft      |
| <b>Költségek:</b>  |                    |                 |
| Fenntartási költségek az éves bevételből (%)               | 3%                 | 16 397 Ft       |
| Menedzselési költségek az éves bevételből (%)              | 3%                 | 16 397 Ft       |
| Felújítási költségalap az éves bevételből (%)              | 3%                 | 16 397 Ft       |
| Költségek összesen:  |                    | 49 191 Ft       |
| <b>Eredmény:</b>   |                    |                 |
| Éves üzemi eredmény:                                       |                    | 497 375 Ft      |
| Tőkésítési ráta (%)  | 7,0%               |                 |
| Tőkésített érték:  |                    | 7 105 354 Ft    |
| Korrigált nettó tőkésített érték:                          |                    | 7 105 354 Ft    |
| Korrigált bruttó tőkésített érték:                         |                    | 9 023 800 Ft    |

**Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):**

**9 020 000 Ft**

azaz Kilencmillió-húszezer- 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, illetve ingatlanrészek értékelése 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.

Tekintve, hogy a két módszer által kapott érték kis mértékben tér csak el egymástól, a végső értéket a két módszer által kapott érték átlagával határoztam meg.

| Az alkalmazott módszerek                         | Módszer         | Számított érték [Ft] | Súly [%] | Súlyozott érték [Ft] |
|--|-----------------|----------------------|----------|----------------------|
| Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel: | fő módszer      | 9 160 000 Ft         | 50%      | 4 580 000 Ft         |
| Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:         | nem alkalmazott | 0 Ft                 | 0%       | 0 Ft                 |
| Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:           | fő módszer      | 9 020 000 Ft         | 50%      | 4 510 000 Ft         |
| <b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>           |                 |                      |          | <b>9 090 000 Ft</b>  |

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**9 090 000 Ft**

azaz **Kilencmillió-kilencvenezer- 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 érteken 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 értékelte 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: 9 090 000 Ft

Korrekció mértéke (levonás): 35%

**Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 5 910 000 Ft**

azaz **Ötmillió-kilencszáztízezer- Ft .**

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

Alulírott LEVELEKI TÜNDE (szül.: 1963-01-26, an.: Bán Erika), 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. június 21.

  
**Leveleki Tünde**
  
 ingatlanvagyon-értékelő
   
 06183/2010


**HESZTIA 2000 Bt.**
  
 1063 Budapest, Szinyei Merse u. 10
   
 Adószám: 22244837-1-42
   
 Bank: 10403239 50526754 54501000

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

Oldal: 1/1

**Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/259933/2021

2021.06.03

Szektor : 53

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 36338 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII.KER. Üllői út 50. "Felülvizsgálat alatt"

**I. RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatok               | min.o | terület<br>ha m2 | kat.t.jöv.<br>k.fill | alosztály<br>ter | adatok<br>kat.jöv<br>k.Fill |
|--------------------------------|-------|------------------|----------------------|------------------|-----------------------------|
| művelési ág/kivett megnevezés/ |       |                  |                      |                  |                             |

Kivett lakóház, utivar

0

683

0.00

**II. RÉSZ**

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 246817/1993/1993.12.06

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 141104/1/2011/10.12.01

Vezetékjog

5 m2 területre VMB-170/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 143458/1/2011/10.10.27

Vezetékjog

1 m2 területre VMB-152/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 141741/2/2012/12.07.13

Vezetékjog

27 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-117/2012.

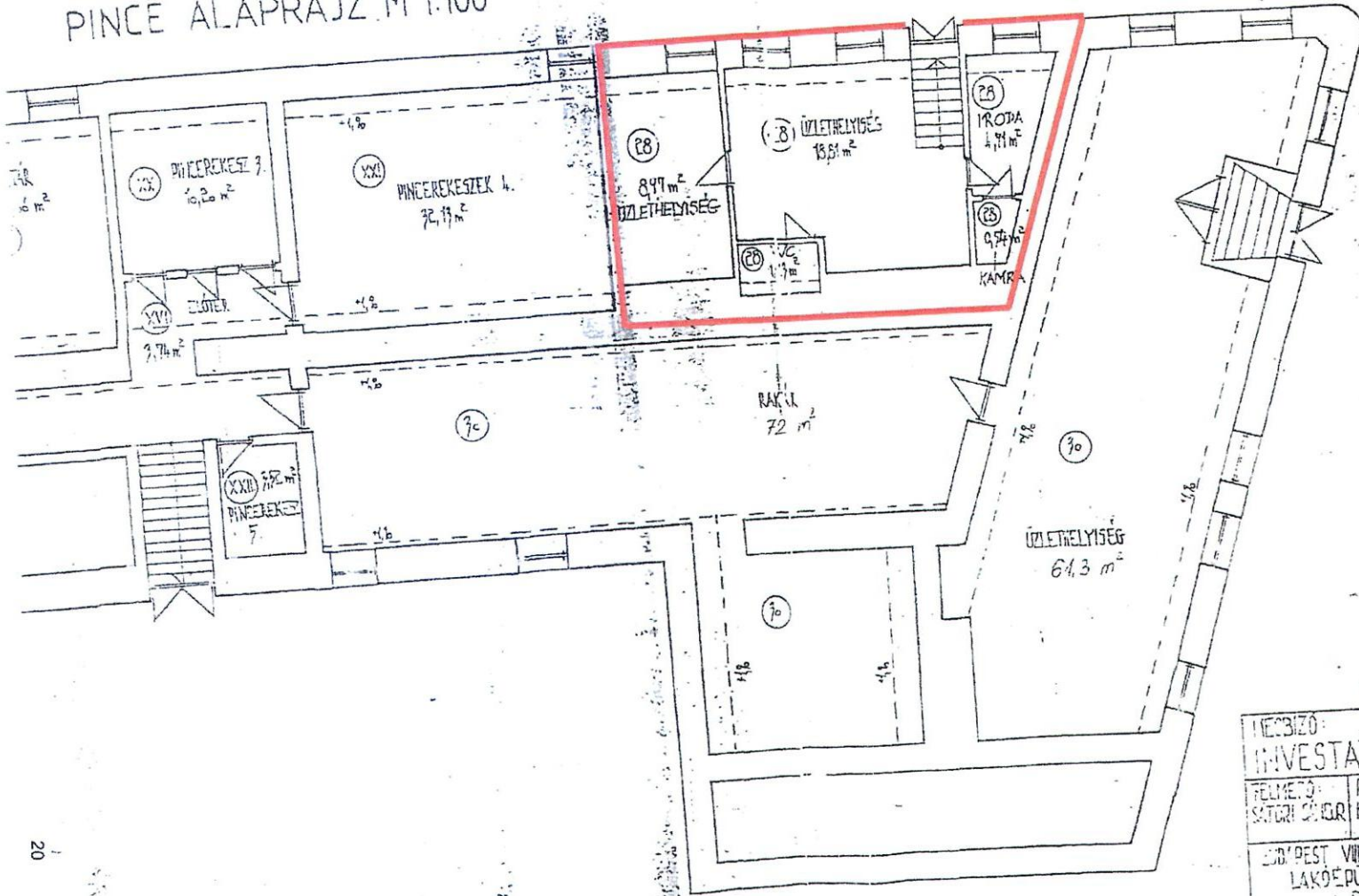
jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

# PINCE ALAPRAJZ M 1:100



|  |                         |                               |                 |
|--|-------------------------|-------------------------------|-----------------|
| MEGBIZÓ:<br>INVESTATE RT   |                         | KÉSZÍTETTE:<br>LIMIT MÉRŐI RT |                 |
| FELMÉRŐ:<br>SÁTORI CSIGOR  | RAJZOLÓ:<br>MÁRTON CELA | DÁTUM:<br>BP. 19.1.2007       | ARÁNY:<br>1:100 |
| 1001 BUDAPEST, VII. KERÜLET, ULLÓI ÚT 70. SZÁMÚ BUDAPESTI<br>LAKÓPÉLET FELMÉRÉSI TERVE<br>PINCE ALAPRAJZ |                         |                               |                 |

24



- e) Az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás, illetve intézményi funkció létesítése esetén – elérheti a 100%-ot, de teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be-és kijárata és az ahhoz csatlakozó helyiségeken kívül.<sup>125</sup>
- (3) A **VK-VIII-3** jelű építési övezetek beépítése kialakult.  
Az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás, intézményi funkció, illetve ezek vegyes létesítése esetén – elérheti a 100%-ot de a teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be- és kijárata és az ahhoz csatlakozó helyiségeken kívül.
- (4) A **VK-VIII-4** jelű építési övezetek beépítése kialakult.
- a) Az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás vagy intézményi funkció, illetve ezek vegyes létesítése esetén – elérheti a 100%-ot, de a teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be- és kijárata és az ahhoz csatlakozó helyiségeken kívül.
- b) A földszint 100%-os beépítése, vagy közhasználat céljára átadott terület esetén a szintterületi mutató elérheti az 5,5-ös értéket.
- (5)<sup>126</sup> Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 6. számú táblázat tartalmazza.

6. számú táblázat

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

<sup>124</sup> Kiegészítette a 35/2008.(VI.18.) sz. önk. rendelet<sup>125</sup> Kiegészítette a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet<sup>126</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 04. §, hatályos 2014. december 5-től.

|           |   |                     |   |                   |                             |     |   |      |                           |
|-----------|---|---------------------|---|-------------------|-----------------------------|-----|---|------|---------------------------|
| VK-VIII-4 | Z | 800 /<br>20.0<br>00 | - | 80 <sup>[5]</sup> | 5,00<br>5,50 <sup>[1]</sup> | 100 | 0 | 16,0 | 27,0<br>30 <sup>[3]</sup> |
|-----------|---|---------------------|---|-------------------|-----------------------------|-----|---|------|---------------------------|

s saroktelek esetén

[1] 27§ (2) a), b), c) és (4) b) esetén

[2] mélygarázs létesítése esetén

[3] szabályozási terven meghatározott helyen

[4] 27.§ (2) d) esetén 6,0-os érték

[5] BVK SZ vonatkozó rendelkezései alapján: 100 %

### I-VIII jelű intézményi rendeltetésű területek általános építési övezeti előírásai 28.§

- (1) Az I-VIII jelű építési övezetek területén
- a) az alábbi fő rendeltetésű épületek helyezhetők el:
1. közintézmény épület,
  2. igazgatási épület,
  3. irodaház,
  4. szálláshely-szolgáltató épület,
  5. szolgáltatás épülete,
  6. vendéglátó épület,
  7. egyéb közösségi szórakoztató épület,
  8. sportépítmény,
  9. kutatás, fejlesztés nem üzemi technológiájú épülete,
  10. az építési övezetben meghatározott bruttó szinterületű önálló kiskereskedelmi épület,
  - 11.<sup>127</sup> lakóépület, - az I-VIII-3 és I-VIII-4 jelű építési övezet kivételével, ahol lakóépület nem helyezhető el,
  12. parkolóház, mélygarázs, felszíni parkoló.
- b) Az a) pontban megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken, kívül önálló rendeltetési egységként elhelyezhető:
1. vendéglátási,
  2. kiskereskedelmi,
  3. irodai,
  4. szolgáltatási,
  5. igazgatási, kulturális, művelődési és oktatási célú,
  6. szórakoztató,
  7. egészségügyi, szociális, egyházi,

<sup>127</sup> Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 18.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

**FOTÓMELLÉKLET:**

1082 Budapest, Üllői út 58. pincészet

ingatlanerteke.hu  
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép Üllői út



02. utcakép Futó utca



03. épület utcai homlokzat



04. pincehelyiség az utca felől



05. pincehelyiség előtti járda



06. bejárati ajtó

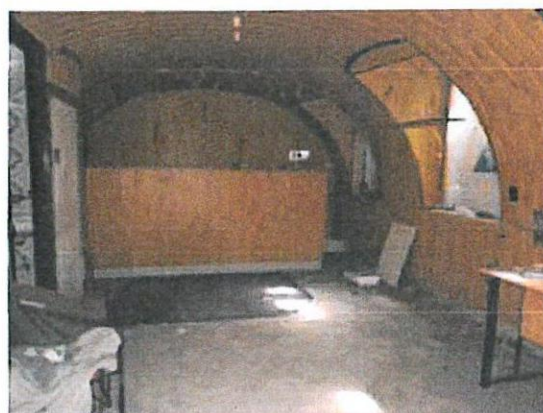
**FOTÓMELLÉKLET:**

1082 Budapest, Üllői út 58. pinceszint

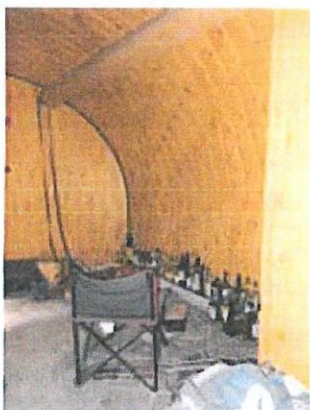
ingatlanerteke.hu  
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. lejárát a pincehelyiségbe



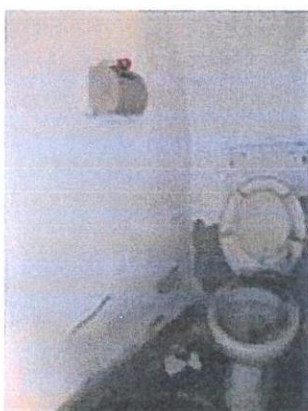
08. pincehelyiség - bárpult



09. pincehelyiség



10. WC



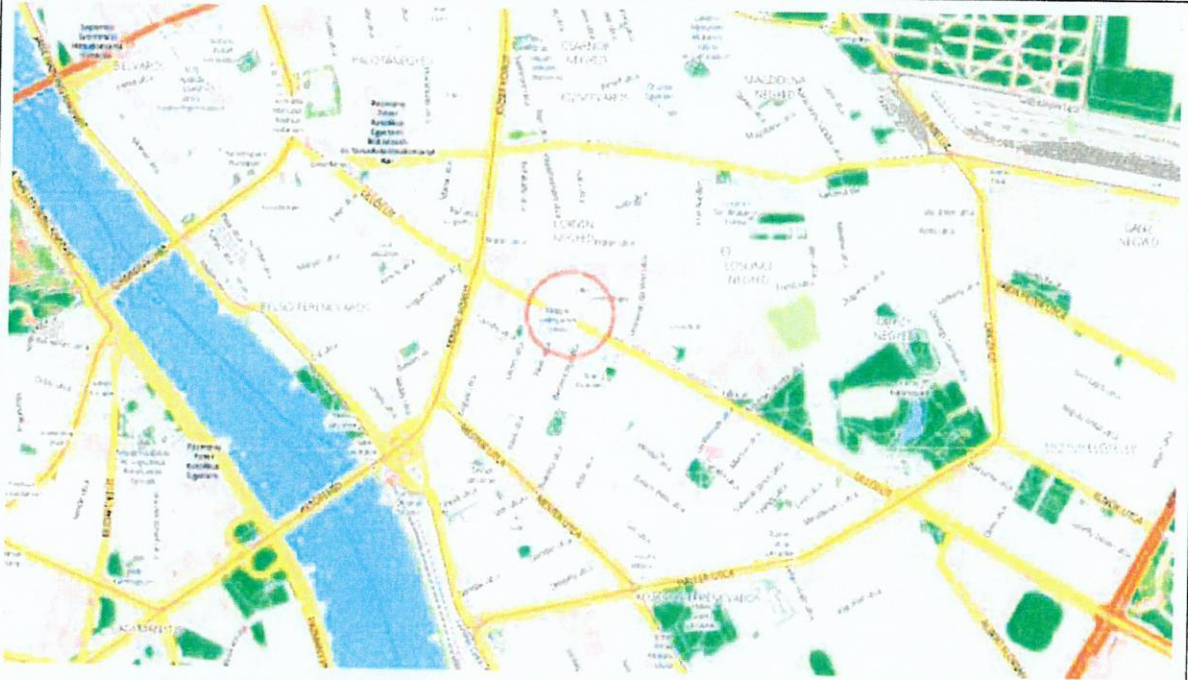
11. WC



12. vízóra

Földrajzi térkép:

1082 Budapest, Üllői út 58. pinceszint



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



