

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

2. 11.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2021. szeptember 15-i
ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII., Déri Miksa utca 6. szám alatti, földszinti, határozatlan időre
szóló bérleti joggal terhelt egyéb helyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási
ajánlat jóváhagyására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó igazgatósági elnök

Készítette: Mezei Irén 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) a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Déri Miksa utca 6. szám alatti, földszinti, 34938/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, 84 m² alapterületű, 2.023/100.000 tulajdoni hányaddal rendelkező helyiségre vonatkozóan határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött Alpár Péterné egyéni vállalkozóval (székhely: 1084 Budapest, Déri Miksa utca 6.; vállalkozói igazolvány száma: ES-072256, adószám: 40745190-2-42; nyilvántartási száma: 4580692) 2000. április 11. napján. A helyiség bérleti szerződést felek 2013. december 10. napján módosították a bérleti díj tekintetében. Bérelő a bérleményt kereskedelmi tevékenység céljára vette bérbe.

2021. május 6. napján Alpár Péterné vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) 2021. május 17. napján csatolta hiánypótlás keretében.

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Csarnok negyed kerületrészében, a Déri Miksa utca és a Tolnai Lajos utca találkozásánál Déri Miksa utca 6. szám alatt található, a Rákóczi téri csarnok szomszédságában. Az utcai bejáratral rendelkező helyiség papír- és dekorációs anyagok kereskedelmére szakosodott üzlethelyiségként funkcionál, egybenyitva a 2. albetét számú magántulajdonú ingatlannal. Az egybenyitást bérelő az önkormányzat hozzájárulásával végezte el. Az ingatlan nagyméretű portál ablakokkal rendelkezik. Fűtése házközponti rendszerű, lemezhűtővel hőleadással, a használati meleg víz biztosítása villanybojlerrel megoldott. Önálló villany-, és gázmérőórákkal rendelkezik. Az egyéb helyiségben mosdó, zuhanyzó és WC található, belmagassága 3,3 m, jó műszaki és esztétikai állapotú.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést a Heszti 2000 Bt. (Leveleki Tünde) készítette el 2021. június 8-án, az ingatlan forgalmi értékét 42.480.000,- Ft összegben (505.700,- Ft/m²) állapította meg. A megállapított forgalmi értéket a független igazságügyi szakértő (Bártfai László) 2021. június 15. napján jóváhagyta.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **42.480.000,- Ft.**

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

A Budapest VIII. kerület, Déri Miksa utca 6. szám alatti, 84 m² alapterületű egyéb helyiség esetében, a 48 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 23.169/100.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja a bérleti szerződés módosításával egyidejűleg került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező nem került figyelembevételre. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 10 év tekintetében kell vizsgálni.

2021. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	89.951 Ft
A vízórával rendelkező albetét havi közös költsége:	47.685 Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 3,1 % inflációval számolva):	12.431.388 Ft
10 évre számított közös költség (átlag 3,1 % inflációval számolva):	6.590.152 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	5.841.236 Ft
Forgalmi érték:	42.480.000 Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 10 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjból 10 éves időtartam alatt várható.

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

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

Fenti ingatlan tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 5. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró okok nem állnak fenn.

Tárgyi előterjesztés a Bizottság 2021. augusztus 25-én már tárgyalta, és az előterjesztés kiegészítését kérte a terület fejlesztésére vonatkozóan. A tájékoztatás kiegészítése érdekében megkerestük a Rév8 Zrt-t. A Rév8 Zrt. állásfoglalása szerint:

A helyiség elidegenítése az Önkormányzat számára előnyös, ennek ellenére az **értékesítést jelenleg nem javasoljuk**, tekintettel arra, hogy a Déri Miksa utca és az ingatlan környezetének rövid időn belüli felújítására kerül sor. A megújuló környezet a környékbeli, bérbeadás útján hasznosított ingatlanok bérleti díjainak felülvizsgálatát fogja eredményezni, a módosuló bérleti díjak pedig várhatóan az elidegenítés megtérülésére is jelentős kihatással lesznek.

A Déri Miksa utcában a tervezett felújítások elkészültéig az ingatlanok értékesítése azért sem javasolt, mivel a beruházások elkészültét követően a környező ingatlanok forgalmi értékének jelentős változása várható.

Fentiek alapján nem javasoljuk az ingatlan-nyilvántartásban a 34938/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. Déri Miksa utca 6. szám alatti, 87 m² alapterületű ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz 42.480.000 Ft összegben történő közlése mellett.



Hozzájáruló döntés esetén az előterjesztéssel kapcsolatban hozott 103/2021. (VII. 25.) számú határozat visszavonása szükséges.

Kérjük a Tisztelt bizottságot, hogy az elidegenítéssel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjék.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a hosszú távú vagyongazdálkodási irányelvekben megfogalmazottak teljesítése, általános vagyongazdálkodási elv, hogy a Déri Miksa utcában a tervezett beruházások miatt az üzlethelyiségek értékesítése nem javasolt.

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. A döntés az Önkormányzat számára kedvező, mivel a helyiség további bérbevételéből bérleti díj bevétele származik az Önkormányzatnak.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet IV. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

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

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 52. § (2) bekezdése alapján: „A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét. 60. § Ha az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő helyiséget az e törvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.”

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot hatalmazza fel.

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

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

Helyiségek esetében a Rendelet 12. § (1) bekezdésének f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell, különösen az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbeadott helyiségek esetében a közös költséggel



csökkentett bérleti díját 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbeadott helyiségek esetében 10 évre számítva.

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

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

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

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2021. (IX. 15.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Déri Miksa utca 6. szám alatti, 34938/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott egyéb helyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról

A verzió

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

- 1.) visszavonja a 103/2021. (VIII. 25.) számú határozatát.
- 2.) **hozzájárul** az eladási ajánlat bérlő — Alpár Péterné egyéni vállalkozó (székhely: 1084 Budapest, Déri Miksa utca 6.; vállalkozói igazolvány száma: ES-072256, adószám: 40745190-2-42; nyilvántartási száma: 4580692;) részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a **34938/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Déri Miksa utca 6.** szám alatti, földszinti, 84 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a forgalmi értékbecslésben meghatározott **42.480.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: a 2. pont esetében: 2021. október 31.

B verzió

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



- 1.) fenntartja a 103/2021. (VIII. 25.) számú határozatát, és **nem járul hozzá** az eladási ajánlat bérlő, Alpár Péterné egyéni vállalkozó (székhely: 1084 Budapest, Déri Miksa utca 6.; vállalkozói igazolvány száma: ES-072256, adószám: 40745190-2-42; nyilvántartási száma: 4580692;) részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a **34938/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Déri Miksa utca 6.** szám alatti, földszinti, 84 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a forgalmi értébecslésben meghatározott **42.480.000 Ft** összegű vételár közzlése mellett.
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti tájékoztatás bérlő részére történő megküldéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 2. pont esetében: 2021. október 15.

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

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

Budapest, 2021. szeptember 7.


Kovács Ottó
igazgatósági elnök

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

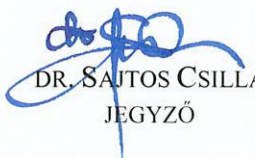
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTÓ CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

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

R



Ingatlanerteke.hu

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, Déri Miksa utca 6. földszint

szám alatti egyéb helyiségről.

Hrsz.: 34938/0/A/3



Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2021. június 8.

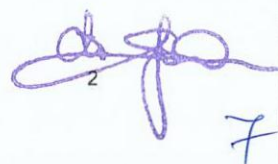
TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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


2 7

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

Megbízó neve : **Alpár Péterné ev.**
 Megbízó címe : **1084 Budapest, Déri Miksa utca 6.**

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város) : **1084 BUDAPEST**
 Utca, házszám : **Déri Miksa utca 6. földszint**
 Hrsz. : **34938/0/A/3**
 Alaprajon és Társasházi alapító okiratban 3. jelű
 Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint) : **egyéb helyiség**
 Az ingatlan jelenlegi hasznosítása : **üzlethelyiség**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : **piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer**
 Értékesíthetősége : **átlagos (kiegyensúlyozott piac)**
 Helyszíni szemle időpontja : **2021. május 26.**
 Értékelés fordulónapja : **2021. május 26.**
 A szakvélemény érvényességi ideje : **2021. november 22.**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve : **42 480 000 Ft**
 azaz **Negyvenkettőmillió-négyszáznolcvanezer-**

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve : **505 700 Ft**
 azaz **Ötszázötezer-hétszáz Ft .**

Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve : **5 660 000 Ft**
 azaz **Ötmillió-hatszázhatvanezer- Ft .**

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 65%-a) : **27 610 000 Ft**
 azaz **Huszonhétmillió-hatszáztízezer- Ft .**

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021 JÚN 15.



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

Budapest, 2021. június 8.

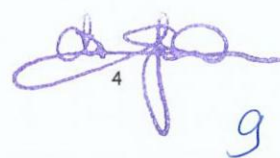
3

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	: 84 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 959 m ²
Egyéb helyiség redukált hasznos alapterülete	: 84 m ²
Védettség	: nincs
Közművesítettség	: víz, villany, gáz, csatorna
Övezeti besorolás	: L1-VIII-1 jelű városias lakóövezet
Eszmei hányad	: 2023/100000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 19,40 m ²
Belső műszaki állapot	: közepes



4 9

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Alpár Péterné ev.**

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

1084 BUDAPEST, Déri Miksa utca 6. 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.

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:	Alpár Péterné
	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.

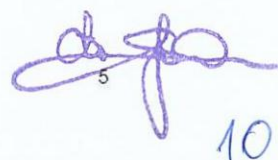
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1084 BUDAPEST, Déri Miksa utca 6. földszint
Ingatlan címe (természetbeni):	1084 BUDAPEST, Déri Miksa utca 6. földszint
Helyrajzi száma:	34938/0/A/3
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	egyéb helyiség
Jelenlegi hasznosítása:	üzlethelyiség
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	84 m ²
Tulajdonviszony:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes

Megjegyzés:

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



10

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

Szűkebb terület bemutatása:

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

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	L1-VIII-1 jelű városias lakóövezet
Beépíthetőség:	terepszint alatt 75%, terepszint felett 65%
Beépítési mód:	zárt sorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	15 %
Szintterületi mutató:	4 m ² /m ²
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	DK-i és DNY-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Növényzet:	nincs
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek közepére tehető
Épület jellege:	zárt lépcsőházas, többalakos lakóház
Az értékelt ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 5 emelet
Alapozás:	beton sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	vasbeton vázszerkezet, téglakitöltő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	feltehetőleg vasbeton gerendás közbelső födém, és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	síkpala fedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Lift:	van
Épület fizikai állapota:	közepes
Üzlethelyiség:	van utcai bejáratos
Egyéb:	-



Az egyéb helyiség adatai:

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata	utcáról	nyílik
Tájolás (lakószobák):	D-i			
Benapozottság:	jó			
Bruttó hasznos területe:	84 m ²			
Redukált hasznos területe:	84 m ²			
Belmagasság:	átlagosnál magasabb		3,3 m.	
Fűtési rendszer:	házközponti rendszerű		átalánydíjas elszámolással	
Használati meleg víz:	villanybojler			
Hő leadók:	lemezradiátor			
Hűtés:	nincs klíma			
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű és bejárati ajtó	fém tokozatú		portáblablakok
Belső terek felületképzése:	falfesték és csempeburkolat, kevés lambéria			
Belső terek burkolata:	kerámia járólap			
Önálló mérőórák:	víz: nincs	villany: van	gáz: van	
Elektromos hálózat	kiépítve működőképes			
Víz és csatorna rendszer	kiépítve működőképes			
Gáz szolgáltatás	kiépítve működőképes			
Extra felszereltség:	neoncsöves mennyezeti világítás			
Egyéb:	a szomszédos 2-es számú albetéttel egybenytva, üzlethelyiségként hasznosított			
Műszaki állapot:	közepes			
Esztétikai állapot:	jó			



4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

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

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerületében, "Csarnok negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, a Déri Miksa utca és a Tolnai Lajos utca találkozásánál, a Déri Miksa utca 6. szám alatt fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a Népszínház utca - Tolnai Lajos utca útvonalon, melyek megfelelő minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkeznek. Az értéket ingatlan a Rákóczi téri csarnok szomszédságában található. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járat, villamossal, trolibusszal és az M4 jelzésű metróval. A megállók az ingatlantól 300-700 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthetők.

A területen többségében zártkörű, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók. Az épületek építési kora az 1800-as évek végére, vagy az 1900-as évek elejére tehető. A zöld terület aránya kevesebb, mint 20%. 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, DK-i és ÉK-i utcafronti tájolású, sík felszínű, szabályos téglalap alakú saroktelek. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Déri Miksa utca felől kialakított.

A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 80%. A beépítetlen terület burkolt hátsó udvar, növényzet nincs.

4.2.3. Az épület és az egyéb helyiség általános leírása:

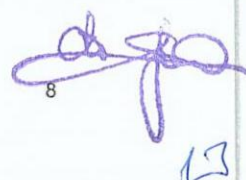
Az értékelt ingatlant befogadó épület feltehetőleg az 1900-as évek közepén épült, vasbeton tartószerkezetes építési technológiával, téglakitöltő falazattal, magas tetős síkpala fedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett, közepes állapotú. Az épület pincésint, földszint és 5 emelet szintbeli kialakítású, egyszerű vonalvezetésű, zárt lépcsőházas, hátsó udvaros, többlakásos lakóépület. Az épület állaga jó, esztétikai szempontból közepesnek mondható.

Az értékelt ingatlan a társasházi alapító okiratában 3. számmal jelölt, az alaprajzon a 3. jelű, földszinti, utcai bejáratos, "egyéb helyiség" megnevezésű. Utcai bejárattal rendelkezik, mely a Déri Miksa utca felől nyílik. Az ingatlan a helyszíni szemlekor a szomszédos 2-es számú albetéttel egybenyitva, papír- és dekorációs anyagok kereskedelmére szakosodott üzlethelyiségként funkcionált.

Az ingatlan jól benapozott, nagy méretű portál ablakokkal rendelkezik. Fűtése házközponti rendszerű, lemezzradiátoros hő leadással, a használati meleg víz biztosítása villanybojlerrel megoldott. Önálló villany és gáz mérőórákkal rendelkezik. Az egyéb helyiségben mosdó, zuhanyzó és WC található a víz és csatorna rendszer, a gáz, valamint az elektromos hálózat működőképes állapotú.

Az egyéb helyiség jó műszaki és esztétikai állapotú, jövőbeni hasznosításának legoptimálisabb formája a jelenlegi funkció megtartásával érhető el.

8



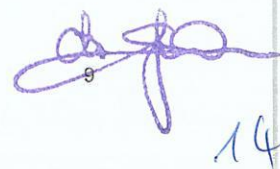
4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
Földszint 3.					
előadóterem	kerámia járólap	falfesték	36,70	100%	36,70
tárgyaló	kerámia járólap	falfesték	15,30	100%	15,30
tárgyaló	kerámia járólap	falfesték	22,40	100%	22,40
ruhatár	kerámia járólap	2 m-ig lambéria, felette falfesték	5,36	100%	5,36
előtér	kerámia járólap	1,4 m-ig csempe, felette falfesték	1,80	100%	1,80
zuhanyzó	kerámia járólap	2 m-ig csempe, felette falfesték	1,60	100%	1,60
WC	kerámia járólap	1,4 m-ig csempe, felette falfesték	1,20	100%	1,20
Összesen:			84,36		84,36

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m ²]:	84,0
---	------

Megjegyzés:

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



5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

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

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

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

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

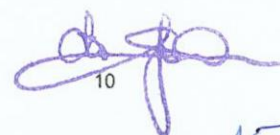
A módszer fő lépései:

- 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.


 10
 15

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

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

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

11



5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

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

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

A módszer fő lépései:

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

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci 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 előírni, 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

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 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 költségáron számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

- A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségápolú módszer
- elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.

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

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

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

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

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Földszinti terület

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1084 BUDAPEST, Déri Miksa utca 6. földszint	VIII., Déri Miksa utca	VIII., József utca	VIII., Mátyás tér	VIII., Bérkocsis utca
az ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség földszint	utcai bejáratos üzlethelyiség	utcai bejáratos üzlethelyiség	utcai bejáratos üzlethelyiség	utcai bejáratos üzlethelyiség
ingatlan korr. területe (m ²)	84	147	108	44	60
kínálat K /tényleg.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		80 900 000	64 000 000	28 000 000	32 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021. ápr..	2021. ápr..	2021. márc..	2021. márc..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		550 340	592 593	636 364	548 333
kínálati / eltelt idő korrekció		-15%	-15%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		467 789	503 704	572 727	493 500

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	1950 előtt épült társasház földszintjén, utcai bejáratos, jó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	1950 előtt épült társasház földszintjén, utcai bejáratos, közepes állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 3.	1900-as évek elején épült lakóépület földszintjén, utcai és udvari bejárattal rendelkező, nagy belmagasságú, közepes állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 4.	1900-as évek elején épült lakóépület földszintjén, utcai bejáratos, vendéglátásra kialakított, jó állapotú üzlethelyiség.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
építészeti szempontok	alapterület	10%	5%	-10%	-5%
műszaki szempontok	belmagasság	0%	0%	0%	0%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-5%	10%	5%	5%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	-5%	-10%	0%
építészeti szempontok	két bejárat	0%	-5%	0%	0%
Összes korrekció:		5%	5%	-15%	0%
Korrigált fajlagos alapár:		491 179	528 889	486 818	493 500
Átlagár kerekítve:		500 096			
Ingatlan számított értéke:		42 188 133 Ft			

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

42 190 000 Ft

azaz Negyvenkettőmillió-egyszázkilencvenezer- Ft .



Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Földszinti terület

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1084 BUDAPEST, Déri Miksa utca 6. földszint	VIII., József körút	VIII., Baross utca	VIII., Népszínház negyed
hasznosítható terület (m ²)	84	70	91	100
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		350 000	300 000	300 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2021. ápr..	2021. ápr..	2021. ápr..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		5 000	3 297	3 000
kínálat / eltelt idő korrekció		-10%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		4 500	3 132	2 850

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, utcai bejáratos, vendéglátásra kialakított, közepes állapotú üzlethelyiség
Ingatlan 2.	Földszinti, utcai bejáratos, felújítandó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 3.	Földszinti, utcai bejáratos, közepes állapotú, galériázott 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%	0%	5%
galéria	0%	0%	-10%
elhelyezkedés	-20%	0%	15%
eltérő műszaki állapot	5%	10%	5%
Összes korrekció:	-20%	10%	15%
Korrigált fajlagos alapár:	3 600	3 445	3 278
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	3 441		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	84	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	3 441	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 960 756 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	88 823 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	88 823 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	88 823 Ft
Költségek összesen:		266 468 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		2 694 288 Ft
Tőkésítési ráta (%)	8,0%	
Tőkésített érték:		33 678 605 Ft
Korrigált bruttó tőkésített érték:		42 771 829 Ft

Az ingatlan hozamszámításán alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

42 770 000 Ft

azaz **Negyvenkettőmillió-hétszázhetvenezer- Ft .**

Megjegyzés:

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

Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1084 BUDAPEST, Déri Miksa utca 6. földszint	VIII., Dobozi utca	VIII., Karácsony Sándor utca	VIII., Orczynegyed	VIII., Orczynegyed
telek területe (m ²)	959	2 276	752	922	1 400
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		455 200 000	215 460 000	280 000 000	480 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021.03	2021.03	2021.03	2021.03
fajlagos alapár (Ft/m ²)		200 000	286 516	303 688	342 857
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		180 000	257 864	273 319	308 571

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

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

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
Környezeti szempontok	elhelyezkedés	15%	10%	10%	0%
Telekadottságok:	telek területe	15%	0%	0%	10%
Használati szempontok:	besorolás	15%	5%	0%	0%
Jogi szempontok:	engedély	0%	0%	0%	-10%
Összes korrekció:		45%	15%	10%	0%
Korrigált fajlagos alapár:		261 000	296 544	300 651	308 571
Átlagár kerekítve:		291 692			
Telek számított értéke:		279 732 197 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		19,40			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		5 658 982 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értéke kerekítve:		5 660 000 Ft			



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

Megbízó tájékoztatása szerint az értékelést az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához kívánja használni. Ennek megfelelően a szakértői feladat az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása, mely érték meghatározására a piaci adatokon alapuló összehasonlító elemzéses 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. 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	42 190 000 Ft	50%	21 095 000 Ft
Ingatlan értéke költség alapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozam alapú módszerrel:	fő módszer	42 770 000 Ft	50%	21 385 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				42 480 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

42 480 000 Ft

azaz **Negyvenkettőmillió-négyszáznolcvanezer- Ft .**

6.2. Likvid érték meghatározása

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

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

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

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

Az ingatlan likvid értéke:

Az ingatlan egyeztetett értéke: 42 480 000 Ft

Korrekció mértéke (levonás): 35%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 27 610 000 Ft

azaz **Huszonhétmillió-hatszáztízezer- Ft .**

18

23

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

Alulírott LEVELEKI TÜNDE (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 8.



Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

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


49
24

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/229720/2021

2021.05.18

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 34938/0/A/3 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. Déri Miksa utca 6. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

egyéb helyiség	84	0 0	2023/100000	önkormányzati
----------------	----	-----	-------------	---------------

Bejegyző határozat: 999983/1999/1999.03.01

2. bejegyző határozat: 160805/1993/1993.06.23

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pitó okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 160805/1993/1993.06.23

oktatóterem.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 160805/1993/1993.06.23

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 160805/1993/1993.06.23

jogcím: eredeti felvétel 160805/1993/1993.06.23

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Alulírott szerződő felek, mint a Budapest város VIII. kerület 34938. helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest, VIII. kerület Déri Miksa u. 6. (Tolnai u.31-33.) szám alatti Társasház tulajdonosai, a Társasház Alapító Okiratukat, a 2004. november 15. napján megtartott Közgyűlésének 2. számú határozatával - a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvényben (a továbbiakban Tv.) meghatározott rendelkezések figyelembevételével -, az alábbiak szerint módosítják, és egységes szerkezetbe foglalják:

A tulajdonostársak az egyes öröklakásokat és az önálló, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a Tv., valamint az alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint külön tulajdont tartják tulajdonukban azzal, hogy a mindenkorai tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Tv. és az Alapító Okirat szabályozza.

A társasházközösség megnevezése:

Budapest VIII. kerület Déri Miksa utca 6. (Tolnai u. 31-33.) Társasház

A tulajdonjogi helyzetet nem érintő – a társasházközösség szerveire, azok hatáskörére, jogaira és kötelezettségeire, továbbá a közös költségnek a tulajdoni hányadtól eltérő viselésére vonatkozó – szabályokat a tulajdonostársak Szervezeti és Működési Szabályzatban állapítják meg.

I.

Közös és külön tulajdon

a.)

Közös tulajdon

1./Oszthatlan közös tulajdonban maradnak -a Fővárosi Kerületek Földhivatalához már benyújtott- a műszaki leírásban körülírt és az alaprajzon feltüntetett telek, a következő építményrészek, felszerelések és berendezések:

- I. Telek, mely 959 négyzetméter alapterületű
- II. A lakóház belső udvara, burkolatokkal (82,0 nm)
- III. Az I. emeletről induló légudvar (37,30 nm)
- IV. Alapok, felmenő fala, pillérek, kémények, szellőzők, lépcsőházak falai, lakások közötti válaszfalak, közös helyiségek falai,
- V. Födémek – közbensők burkolat nélkül, zárófödémek burkolattal, áthidalók, koszorúk
- VI. Az erkélyek épületszerkezetei, az egyes külön tulajdoni illetőségeknél a korlátok és burkolatok kivételével
- VII. Homlokzatok, burkolóelemek, lábazattal, párkányokkal, a külön tulajdoni illetőségű albetétek nyílászárói és elsötétítő szerkezetei kivételével.
- VIII. A magastető ácsszerkezettel, héjazattal tetőfelépítményekkel, továbbá a padlások területek (486 nm)

21
26

XXXI. Elektromos fővezeték a kábelfejtől a külön tulajdoni illetőségű fogyasztásmérőig, továbbá közös tulajdonú terek, helyiségek és berendezések hálózata és szerelvényei

XXXII. Gáz alap- és felszállóvezeték a külön tulajdoni illetőségű fogyasztói vezetéktől (gázmérőig)

b.)

Külön tulajdonba kerülő részek

1./ Az alaprajzon 1. sorszámmal jelölt pince és földszinti garázs, mely áll a pincszinten garázból, szellőzőgépházból, WC-ből összesen: 572,00 nm alapterülettel; a földszinten garázból, két irodából, irányítóhelyiségből, közlekedőből, előtérből, Wc-ből, zuhanyozóból, szellőzőgépházból, összesen: 310 nm alapterülettel, mindösszesen: 882,00 nm alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 21146/100.000 rész, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 34.938/A-1 hrsz.

2./ Az alaprajzon 2. sorszámmal jelölt földszinti üzlet, mely áll eladótérből, két raktárból, konyhából, előtérből, zuhanyozóból, két WC-ből, összesen: 146,20 nm alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 3505/100.000 rész, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 34.938/A-2. hrsz.

3./ Az alaprajzon 3. sorszámmal jelölt földszinti oktatási részleg, mely áll előadóteremből, két tárgyalóból, ruhatárból, előtérből, zuhanyozó helyiségekből, WC-ből, összesen: 84,36 nm alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 2023/100.000 rész, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 34.938/A-3. hrsz.

4./ Az alaprajzon 4. sorszámmal jelölt földszint 1. ajtószámú lakás, mely áll két szobából, konyhából, előszobából, fürdőszobából, WC-ből, összesen: 58,25 nm alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 1397/100.000 rész, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 34.938/A-4. hrsz.

5./ Az alaprajzon 5. sorszámmal jelölt földszint 2. ajtószámú lakás, mely áll egy szobából, konyhából, összesen 24,20 nm alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 580/100.000 rész, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 34.938/A-5. hrsz.

6./ Az alaprajzon 6. sorszámmal jelölt I. lépcsőház I. emelet 1. ajtószámú lakás, mely áll két és fél szobából, konyhából, előszobából, fürdőszobából, WC-ből, összesen: 56,76 nm alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 1361/100.000 rész, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 34.938/A-6. hrsz.

7./ Az alaprajzon 7. sorszámmal jelölt I. lépcsőház I. emelet 2. ajtószámú lakás, mely áll két szobából, hallból, konyhából, előszobából, étkezőből, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, összesen: 78,55 nm alapterülettel, a hozzátartozó 6,20 nm-es erkéllyel, valamint a közös tulajdonból 1958/100.000 rész, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 34.938/A-7. hrsz.

8./ Az alaprajzon 8. sorszámmal jelölt I. lépcsőház I. emelet 3. ajtószámú lakás, mely áll két szobából, hallból, konyhából, előszobából, étkezőből, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, összesen: 68,30 nm alapterülettel, a hozzátartozó 4,20 nm-es erkéllyel, valamint a közös tulajdonból 1688/100.000 rész, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 34.938/A-8. hrsz.

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

22.§

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

1. sz. táblázat

Az építési övezet jele		a telek megengedett						az épület megengedett	
		legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szinterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
L1	beépítési mód	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00 ¹⁰³	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s 70	3,50 s 4,00	80 100 ^[1]	20 0 ^[1]	12,5	16,0
L1-VIII-5	Z	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70	20	12,5	19,5

⁹⁹ Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2015. április 3-tól.

¹⁰⁰ Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 12.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

¹⁰¹ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (1) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

¹⁰² Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (2) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

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

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Déri Miksa utca 6. fszt.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



02. utcakép



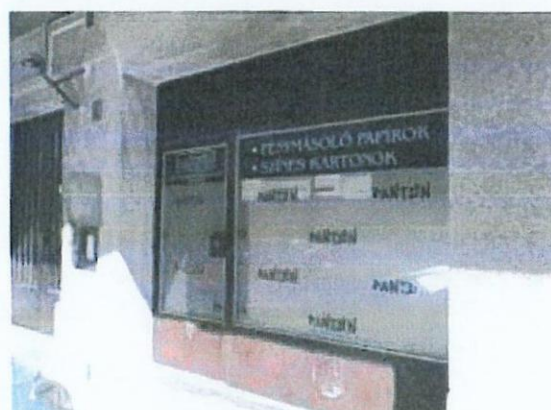
03. épület utcai homlokzata



04. egyéb helyiség az utca felől



05. portálablakok



06. egyéb helyiség bejárata

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Déri Miksa utca 6. fszt.

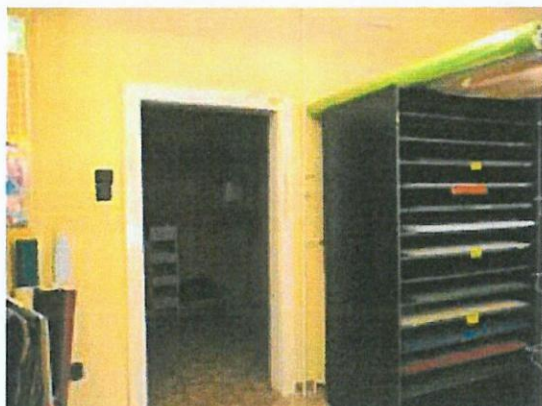
ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



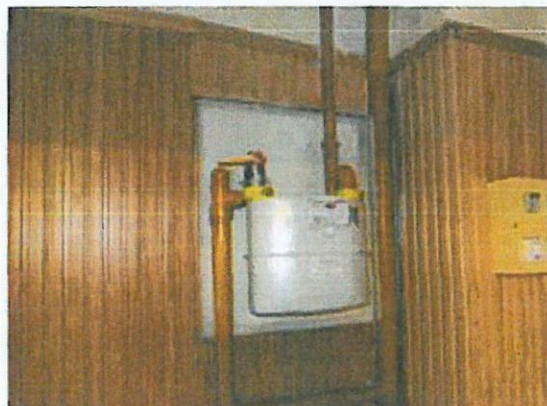
07. üzlettér



08. üzlettér



09. üzlettér



10. gázóra



11. villanyóra



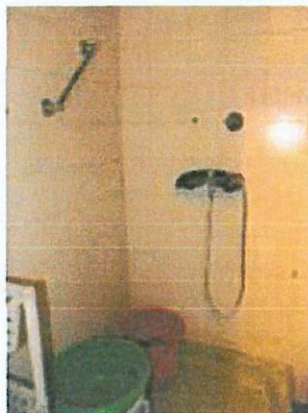
12. mosdó

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Déri Miksa utca 6. fszt.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

13. WC



14. zuhanyzó



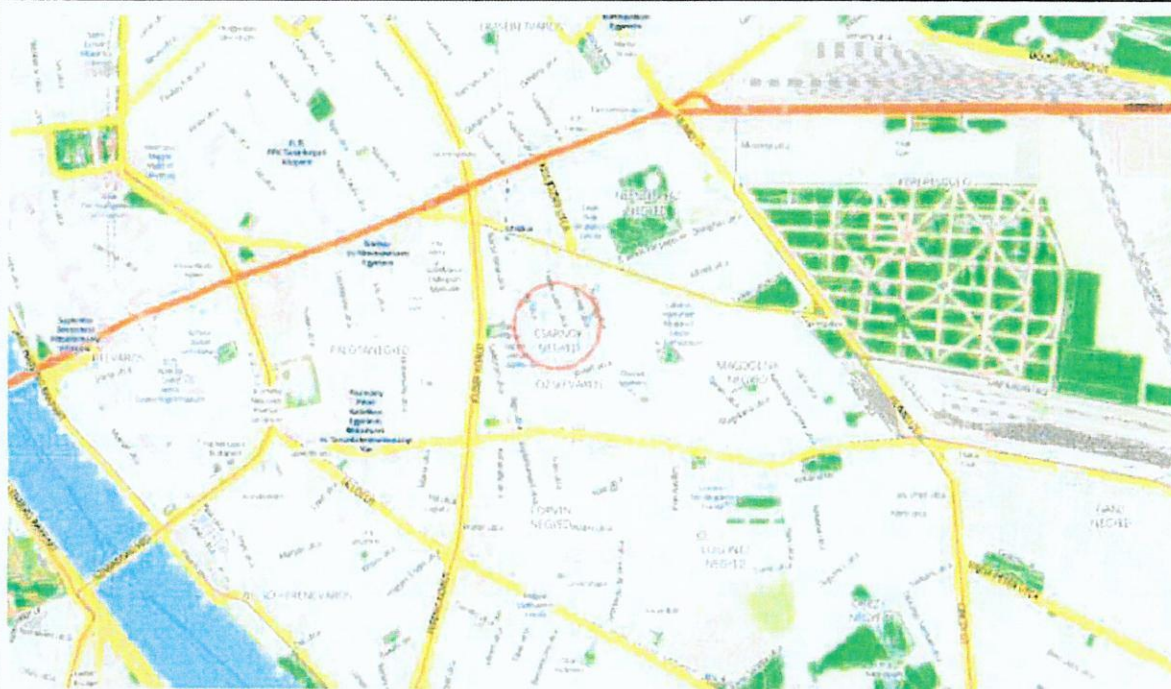
15. villanybojler



16. üzlettér bejárati ajtó

Földrajzi térkép:

1084 Budapest, Déri Miksa utca 6. fszt.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

