

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

2. 13.

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., Somogyi Béla utca 21. földszint 4. szám alatti, 36468/0/A/4
helyrajzi számon nyilvántartott, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt
üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.,

Kovács Ottó igazgatósági elnök

Készítette: Balaton Boglárka 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, Somogyi Béla utca 21. földszint 4. szám alatti, 36468/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, 22 m² alapterületű, 91/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező üzlethelyiségre vonatkozóan 2020. február 17. napjától határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött Smodics Zsuzsanna egyéni vállalkozóval (székhelye: 1085 Budapest, Röck Szilárd u. 11.; adószáma: 55527385-1-42; nyilvántartási száma: 54222111), aki a bérleményt használatra-kiegészítő kiskereskedelme céljára vette bérbe.

Bérlő 2021. június 16. napján vételi kérelmet nyújtott be fenti helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolás, hitelesített bérleti szerződés) csatolta.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Palotanegyedben helyezkedik el. Bejárata utcafronti, mellette díszráccsal fedett nagyméretű ablak található. Belmagassága 4,2 m. Az üzlethelyiség egy légtérű, galériázott, vizesblokkal ellátott. Fűtése és meleg víz vételi lehetősége nem megoldott, villany- és vízórája van. Összességében közepes műszaki és jó esztétikai állapotú.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést a HESZTIA 2000 Bt. (Leveleki Tünde) készítette el 2021. július 12-én. Az ingatlan forgalmi értékét 16.870.000 Ft összegben (766.800 Ft/m²) állapította meg, amelyet Bártfai László független szakértő 2021. július 22. napján jóváhagyott.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 16.870.000 Ft.

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

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

A 42 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 261/10.000 tulajdoni hányad tartozik, az önkormányzati tulajdon mértéke 2,61 %.

ÉRKEZETT

2021. Szept. 10.

A helyiség bérleti díja a bérleti szerződéssel 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 8 év tekintetében kell vizsgálni.

2021. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	67.178 Ft
A vízórával rendelkező albetét havi közös költsége:	4.988 Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 3,3 % inflációval számolva):	7.245.201 Ft
8 évre számított közös költség (átlag 3,3 % inflációval számolva):	537.960 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	6.707.242 Ft
Forgalmi érték:	16.870.000 Ft

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

A Rendelet 5. § (5) bekezdése alapján: A 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegeníthetők, amennyiben a helyiséget is magába foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 15 %, vagy a helyiség forgalmi értéke legfeljebb 16 millió forint.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 36468/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 21. földszint 4. szám alatti 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 16.870.000 Ft összegben történő közlése mellett.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut, illetve az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken.

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 bérelő vásárolhatja meg.

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

A Rendelet 5. § (5) bekezdése alapján: A 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetők:

- a) a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 15 %, vagy
- b) a helyiség forgalmi értéke legfeljebb 16 millió forint.

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 bérelője marad.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján a fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, amely az (1) bekezdésben meghatározott elővásárlási jogot megelőzi.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg. A (4) bekezdés alapján a (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

Fenti rendelkezések alapján javasolom 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, Somogyi Béla utca 21. földszint 4. szám alatti, 36468/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról



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

- 1.) **hozzájárul** az eladási ajánlat Smolics Zsuzsanna egyéni vállalkozó (székhelye: 1085 Budapest, Röck Szilárd u. 11.; adószáma: 55527385-1-42; nyilvántartási száma: 54222111) bérlo részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a **36468/0/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 21. földszint 4.** szám alatti, 22 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a forgalmi értébecslésben meghatározott **16.870.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

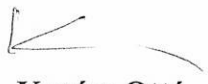
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

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

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

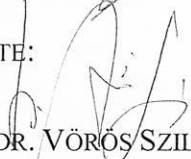
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS 

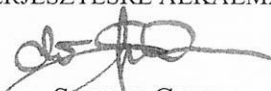
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

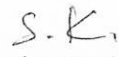
ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEJYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTOS CSILLA
JEJYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

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

R



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



1085 BUDAPEST, Somogyi Béla utca 21. Ü. 4.

szám alatti üzlethelyiségről.

Hrsz.: 36468/0/A/4



Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2021. július 12.



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
6

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

Megbízó neve	: Smodics Zsuzsanna e.v.
Megbízó címe	: 1085 Budapest, Röck Szilárd utca 11.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: 1085 BUDAPEST
Utca, házszám	: Somogyi Béla utca 21. Ü. 4.
Hrsz.	: 36468/0/A/4
	Alaprajzon és Társasházi alapító okiratban 4. jelű
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: üzlethelyiség
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: üzlethelyiség

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2021. július 2.
Értékelés fordulónapja:	: 2021. július 2.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2021. december 29.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	: 16 870 000 Ft
	azaz Tizenhatmillió-nyolcszázhetvenezer- Ft .

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (Ft/m ²)	: 766 800 Ft
	azaz Hétszázhatvanhatezer-nyolcszáz Ft .

Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	: 3 780 000 Ft
	azaz Hárommillió-hétszáznyolcvanezer- Ft .

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 65%-a)	: 11 000 000 Ft
	azaz Tizenegymillió- Ft .

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021 JÚL 22.



Leveleki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

Tel.: + 36 70 330 5909

Budapest, 2021. július 12.

HESZTIA 2000 Bt.
1063 Budapest, Szinyei Merse u. 10.
Adószám: 22244837-1-42
Bank: 10403239-50526754-54501009

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)	: 22 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 937 m ²
Üzlethelyiség redukált hasznos alapterülete	: 22 m ²
Védettség	: nincs
Közművesítettség	: víz, villany, csatorna
Övezeti besorolás	: VK-VIII-1 városközponti terület
Eszmei hányad	: 91/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 8,53 m ²
Belső műszaki állapot	: közepes



1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Smodics Zsuzsanna e.v.**

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

1085 BUDAPEST, Somogyi Béla utca 21. Ü. 4.

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:	Smodics Zsuzsanna
	Ingatlanvagyon-értékelő:	Leveleki Tünde

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

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

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

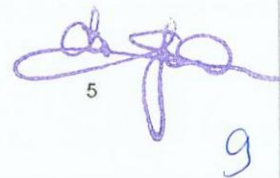
4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1085 BUDAPEST, Somogyi Béla utca 21. Ü. 4.
Ingatlan címe (természetbeni):	1085 BUDAPEST, Somogyi Béla utca 21. Ü. 4.
Helyrajzi száma:	36468/0/A/4
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	üzlethelyiség
Jelenlegi hasznosítása:	üzlethelyiség
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	22 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.

5



9

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

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Palota negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 2 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:	VK-VIII-1 városközponti terület
Beépíthetőség:	terepszint alatt 85%, terepszint felett 75%, saroktelek 80%
Beépítési mód:	zárt sorú
Épület magasság:	min. 16, max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	10 %
Szintterületi mutató:	4 m ² /m ² saroktelek esetén 4,5 m ² /m ²
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	csaknem szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	K-i és D-i utcafronti tájolású, sík felszínű saroktelek
Növényzet:	nincs
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, többlakásos lakóház
Az értékelt ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 3 emelet
Alapozás:	tégla sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos tégla felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	földszint fölött boltíves födém, az emelet fölött feltehetőleg acélgerendás födém és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, utcai oldalon stukkós díszítő elemekkel
Épület fizikai állapota:	közepes
Üzlethelyiség:	van utcai bejáratos
Egyéb:	-



Az étterem adatai:

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata	utcáról	nyílik
Tájolás:	K-i			
Benapozottság:	gyenge			
Bruttó hasznos területe:	22 m ²			
Redukált hasznos területe:	22 m ²			
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	4,2 m.		galéria alatt 2,05 m.
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve			
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs			
Használati meleg víz:	nincs kiépítve			
Hűtés:	nincs klíma			
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fém tokozatú		kétszárnyas bejárati ajtó
	fa szerkezetű külső ajtó, gerébtokos, hagyományos üvegezésű ablak			
Beltéri ajtók:	fa szerkezet			
Belső terek felületképzése:	falfesték és csempe			
Belső terek burkolata:	laminált parketta és kőburkolat			
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van		gáz: nincs
Elektromos hálózat	kiépítve működőképes			
Víz és csatorna rendszer	kiépítve működőképes			
Gáz szolgáltatás	nincs kiépítve			
Extra felszereltség:	-			
Egyéb:	fa szerkezetű galéria, fa lépcsővel			
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, "Palota negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, Somogyi Béla utca 21. szám alatt fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a Rákóczi út - Somogyi Béla utca útvonalon, melyek jó minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkező utak. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járással, villamossal, trolibusszal az M4 és M2 jelzésű metróval. A megálló az ingatlantól 150-500 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthető.

A területen többségében zártosított, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók. Az épületek építési kora az 1800-as évek végére, vagy az 1900-as évek elejére tehető, az épületek földszintjén jellemzően utcai bejáratos üzlethelyiségek kerültek kialakításra. A zöld terület aránya kevesebb, mint 20%. A terület köztisztviselői, 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, K-i és D-i utcafronti tájolású saroktelek a Somogyi Béla utca és a Gutenberg tér találkozásánál. Felszíne sík, csaknem szabályos téglalap alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Somogyi Béla utca felől kialakított.

A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 85%. A beépítetlen burkolt belső udvar, növényzet nincs.

4.2.3. Az épület és az üzlethelyiség általános leírása:

Az értékelt ingatlant befogadó épület feltehetőleg az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglalap építési technológiával, magas tetős cserépfedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett, az utcai oldalon stukkós díszítő elemekkel. A homlokzat közepes állapotú, a színezés elkoszolódott, de a vakolat ép. Az épület pincészet, földszint és 3 emelet szintbeli kialakítású, klasszikus belvárosi bérház jellegű, belső udvaros, többlakásos lakóépület. Az épület állaga masszív, esztétikai szempontból közepesnek mondható.

Az értékelt ingatlan a társasházi alapító okiratában 4. számmal jelölt, az alaprajzon a 4. jelű, földszinti, utcai bejáratos, üzlethelyiség" megnevezésű. Bejárata a Somogyi Béla utca felől kialakított. Az ingatlan a helyszíni szemlekor használatra üzletként hasznosítás alatt állt.

Dupla bejárat ajtóval rendelkezik. A külső kétszárnyas, fa szerkezetű, a belső kétszárnyas, kétrétegű üvegezéssel ellátott, fém szerkezetű. Az ajtó mellett nagy méretű gerébtokos ablakkal rendelkezik, kívülről dísz ráccsal.

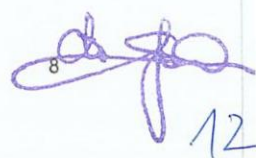
Az ingatlan egy légterű üzlethelyiségből, galériából és vizes blokkból áll. Fűtés nincs kiépítve, meleg víz vételre alkalmas készülék nincs.

Víz és villany önálló mérőórákkal rendelkezik, az áram és vízszolgáltatás üzemképes.

Az üzlethelyiség boltíves kialakítású, teljes belmagassága a legmagasabb ponton 4,2 m. A galéria fa szerkezetű, melyre fa lépcső vezet. A galéria alatt a belmagasság 2,05 méter, a galéria fölött a legmagasabb ponton is 2 méteres a belmagasság.

Az ingatlan jövőbeni hasznosításának legoptimálisabb formája jelenlegi funkciót megtartva, üzlethelyiségként érhető el. Közepes műszaki és jó esztétikai állapotú.

8



4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
Ü. 4.					
üzlet	kőburkolat	falfesték	20,97	100%	20,97
galéria	laminált parketta	falfesték	17,64	0%	0,00
mosdó-WC	kerámia járólap	1,4 m-ig csempe, felette falfesték	1,20	100%	1,20
Összesen:			39,81		22,17

Alapterületek összesen:		39,81		22,17
--------------------------------	--	--------------	--	--------------

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	22,0
--	-------------

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 alapiál 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

14

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 díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.



5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú 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 összehasonlítható 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 előíranyozni, 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 épületgépezetet 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 többszolgáltatásait, 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 költségápon számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

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

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

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

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

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

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1085 BUDAPEST, Somogyi Béla utca 21. Ü. 4.	VIII., Gyulai Pál utca	VIII., Baross utca	VIII., József körút	VIII., Bérkocsis utca
az ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
ingatlan korr. területe (m ²)	22	59	16	34	23
kínálat K /tényleg.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		59 900 000	11 900 000	29 900 000	20 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021. júl..	2021. júl..	2021. júl..	2021. júl..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 015 254	743 750	879 412	869 565
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		913 729	669 375	791 471	782 609

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, utcai bejáratos, két önálló részre osztott, jó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	Forgalmas utcában, földszinti, utcai bejáratos, közepes állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 3.	Földszinti, utcai bejáratos, jelenleg fodrász salonként működő, galériázott, felújított üzlethelyiség.
Ingatlan 4.	Földszinti, utcai bejáratos, teljes értékű, 22 nm-es galériával bővített, közepes állapotú üzlethelyiség.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

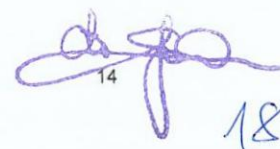
Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
építészeti szempontok	alapterület	10%	-3%	5%	0%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-10%	0%	-10%	0%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	-5%	10%	-5%	5%
használati szempontok	két részre osztott	-10%	0%	0%	0%
használati szempontok	galéria	2%	5%	0%	-5%
Összes korrekció:		-13%	12%	-10%	0%
Korrigált fajlagos alapár:		794 944	749 700	712 324	782 609
Átlagár kerekítve:		759 894			
Ingatlan számított értéke:		16 717 670 Ft			

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

16 720 000 Ft

azaz Tizenhatmillió-hétszázhuszezer- Ft .



Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1085 BUDAPEST, Somogyi Béla utca 21. Ü. 4.	VIII., Baross utca	VIII., Horánszky utca	VIII., Bródy Sándor utca
hasznosítható terület (m ²)	22	18	32	20
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		140 000	170 000	145 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2021. júl..	2021. júl..	2021. júl..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		7 778	5 313	7 250
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		7 389	5 047	6 888

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Alapterülete 18 nm, galériája 16 nm. utcai bejáratral rendelkezik. Mindkét szinten mosdóhelyiség.
Ingatlan 2.	Földszinti, utcai bejáratos, 16 nm-es galériával rendelkező, közepes állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 3.	Földszinti, utcai bejáratos, 18 nm-es galériával rendelkező, közepes állapotú 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	0%	5%	0%
elhelyezkedés	-10%	10%	0%
eltérő műszaki állapot	0%	0%	0%
Összes korrekció:	-10%	15%	0%
Korrigált fajlagos alapár:	6 650	5 804	6 888
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	6 447		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	22	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	6 447	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 531 839 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	5%	76 592 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	5%	76 592 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	5%	76 592 Ft
Egyéb költségek (%)	15%	229 776 Ft
Költségek összesen:		459 552 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 072 288 Ft
Tőkésítési ráta (%)	8,0%	
Tőkésített érték:		13 403 595 Ft
Korrigált nettó tőkésített érték:		13 403 595 Ft
Korrigált bruttó tőkésített érték:		17 022 565 Ft

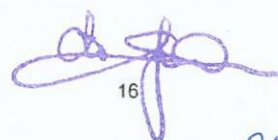
Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

17 020 000 Ft

azaz Tizenhétmillió-húszezer- Ft .

Megjegyzés:

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



Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1085 BUDAPEST, Somogyi Béla utca 21. Ü. 4.	VIII., Bókay János utca	VIII., Csarnoknegyed	VIII., Lovassy László utca	VIII., Orczynegyed
telek területe (m ²)	937	407	578	535	1 400
kínálat K /tényleg.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		342 000 000	349 250 000	199 000 000	480 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021.06	2021.06	2021.06	2021.01
fajlagos alapár (Ft/m ²)		840 295	604 239	371 963	342 857
kínálati / eltelit idő korrekció		-15%	-15%	-10%	0%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		714 251	513 603	334 766	342 857

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Corvin sétány területén L1-VIII-7 építési övezetben, szintterületi mutató: 4,5. Jóváhagyott 30 és 23 lakásos társasház tervvel.
Ingatlan 2.	Összközműves építési telek, 27 lakásos társasház terveivel. Építési övezet: LI-VIII-1
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	-5%	15%	15%	10%
Telekadottságok:	telek területe	-15%	-5%	-5%	15%
Használati szempontok:	besorolás	-5%	0%	10%	0%
Jogi szempontok:	engedély	-10%	-10%	0%	-10%
Összes korrekció:		-35%	0%	20%	15%
Korrigált fajlagos alapár:		464 263	513 603	401 720	394 286
Átlagár kerekítve:		443 468			
Telek számított értéke:		415 529 324 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		8,53			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		3 781 317 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értéke kerekítve:		3 780 000 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 csekély 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	16 720 000 Ft	50%	8 360 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	17 020 000 Ft	50%	8 510 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				16 870 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

16 870 000 Ft

azaz Tizenhatmillió-nyolcszázhetvenezer- 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 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: 16 870 000 Ft

Korrekció mértéke (levonás): 35%

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

azaz Tizenegymillió- Ft .

18

22

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

Alulírott LEVELEKI TÜNDE (szül.: 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. július 12.



Leveleki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

06183/2010

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

19

23

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: 8000004/285586/2021

2021.06.17

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 36468/0/A/4 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII.KER. Somogyi Béla utca 21. ajtó: 4. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	22	0 0	91/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999997/1999/

1.

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 80047/2/1998/97.11.10

bejegyző határozat, érkezési idő: 91955/1991.06.07.

törölő határozat: 80047/2/1998/97.11.10

jogcím: államosítás 4/1952.tvr.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 10085/1974.01.18.

törölő határozat: 80047/2/1998/97.11.10

jogcím:

jogállás: kezelő

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 80047/2/1998/97.11.10

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. XIII-358/6/1997

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 111257/1/2010/10.05.06

törölő határozat: 111257/2/2010/10.05.06

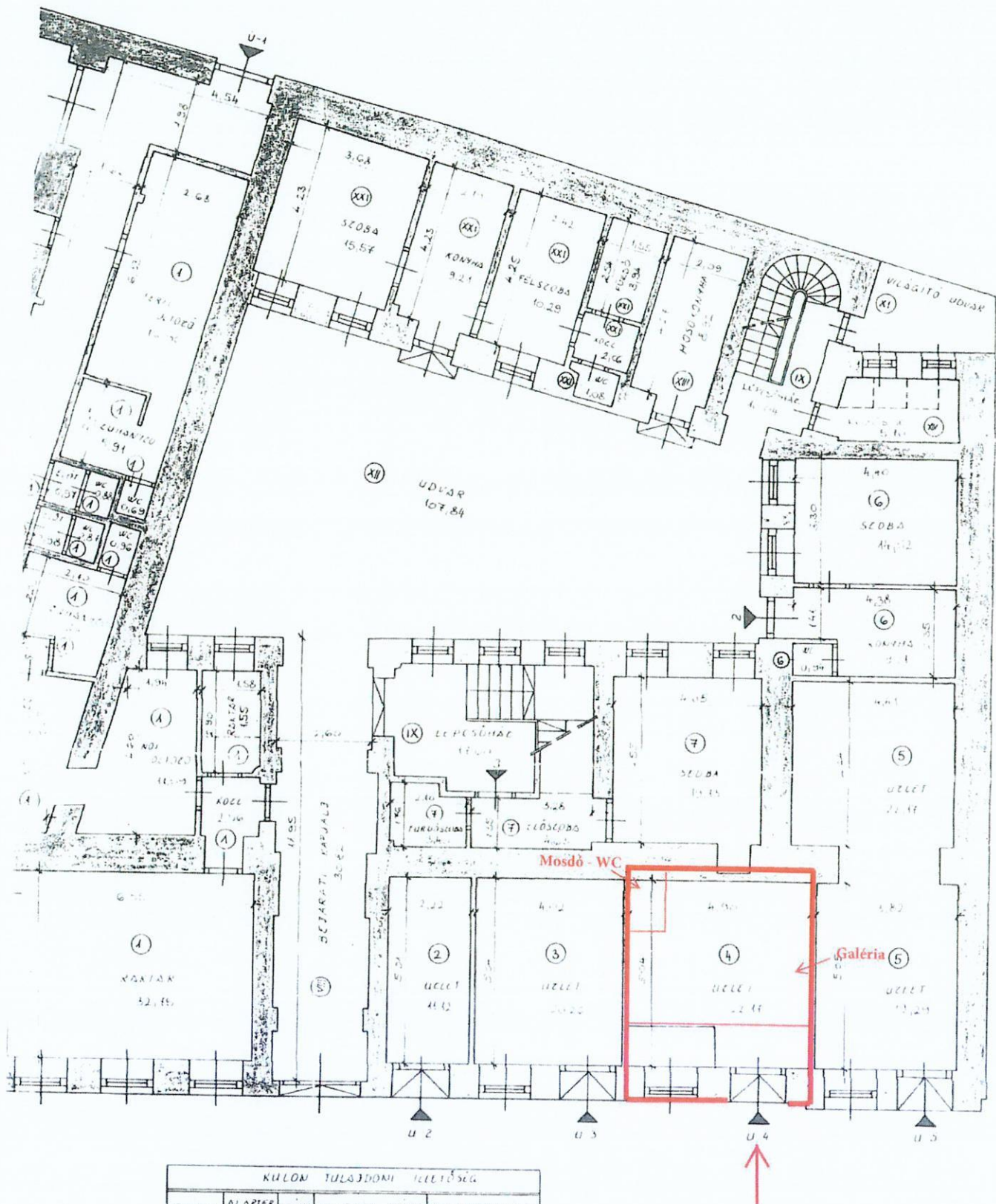
Társasház bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT ÉS TÁRSAI

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

TULAJDONI LAP VÉGE



KÜLÖN TULAJDONI HELYSÉGEK				
HELYNÉV	ALAPTER (m ²)	SCÉNIO	HELYNÉV SCÉNIO	TULAJDONI HATÁROZAT
U 1	554,54	(1)	36 468/A 1	22,77/10 000
U 2	41,12	(2)	36 468/A 2	46/10 000
U 3	20,26	(3)	36 468/A 3	83/10 000
U 4	22,7	(4)	36 468/A 4	91/10 000
U 5	41,46	(5)	36 468/A 5	170/10 000
FSC 1	42,15	(XXI)	HÁZFELÜLVÉDEL	36 468
FSC 2	24,67	(6)	36 468/A 6	101/10 000
FSC 3	24,10	(7)	36 468/A 7	112/10 000

TULAJDONI ALAPRAJZ M: 1:100 2

Cím: BP. VIII. SOROSZATI B U 21. HRSZ: 36 468
 TÁRSASÁGI ALAPÍTÓI: DR. KAT. HELYKÉZELŐ
 TERVEZŐ: TERVEZŐI IRODA
 TERVEZŐ: TERVEZŐI IRODA
 DR. E. P. TERVEZŐ

Főv. VIII. ker. 'Magánkezelő Vállalat'
 Budapest, VIII. ker. Baross u. 11.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Fővárosi VIII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat (1082 Budapest, Baross u. 65 - 67. sz.) a 32/1969./IX.30./ Korm. sz. rendelet 2. § /1/ bekezdésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. 1766 tulajdoni lap és 36468 hrsz., 937 m² kiterjedésű, a Magyar Állam tulajdonában és a Fővárosi VIII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat kezelésében álló, természetben a Budapest, VIII. Somogyi Béla u. 21. szám alatti ingatlant a mellékelt tervrajz alapján társasházzá alakítja át.

A társasház lakásait és helyiségeit az 1977. évi 11. sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakásokat és helyiségeket természetben megosztva, a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával a kijelölt elidegenítő szerv útján értékesítve a vevők személyi tulajdonába adja át azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszony az 1977. évi 11. sz. tvr., és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

Egy üzlethelyiségből áll. Alapterülete 11,12 m². Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekből 46/1000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

3./ A Magyar Állam tulajdonát képezi a 3. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 3. számmal jelölt, Ü-3 jelű üzlethelyiség, amely az utcáról nyílóan helyezkedik el. Egy üzlethelyiségből áll. Alapterülete 20,62 m². Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekből 83/10000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

4./ A Magyar Állam tulajdonát képezi a 4. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 4. számmal jelölt, Ü-4 jelű üzlethelyiség, amely az utcáról nyílóan helyezkedik el. Egy üzlethelyiségből áll. Alapterülete 22,17 m². Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekből 91/10000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

5./ A Magyar Állam tulajdonát képezi az 5. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 5. számmal jelölt, Ü-5 jelű üzlethelyiség, amely az utcáról nyílóan helyezkedik el. Kettő üzlethelyiségből áll. Alapterülete: 41,46 m². Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekből 170/10000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

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

6. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		terület	szélesség	beépítési mérték	szintterületi mutatója	terepszinti alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagasság	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
VK-VIII-1	Z	800 / 20.0 00	18	75 s 80	4,00 s 4,50 5,50 ^[1]	85 100 ^[2]	10 0 ^[2]	16,0	23,0
VK-VIII-5	Z	800 / 20.0 00	18	75 s 80	5,5 ^[4]	85 100 ^[2]	10 0 ^[2]	16,0	30,0
VK-VIII-2	Z	800 / 20.0 00	18	65 s 75	3,50 s 4,00 5,50 ^[1]	80 100 ^[2]	10 0 ^[2]	16,0	23,0
VK-VIII-3	Z	800 / 20.0 00	18	60 s 75 ^[1]	2,50 s 4,00	70 100 ^[2]	30 0 ^[2]	12,0	23,0

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

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

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

FOTÓMELLÉKLET:

1085 Budapest, Somogyi Béla utca 21. fszt. 4.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



02. utcakép



03. épület utcai homlokzata



04. üzlethelyiség az utca felől



05. üzlethelyiség bejárata



06. üzlethelyiség - vitrin

FOTÓMELLÉKLET:

1085 Budapest, Somogyi Béla utca 21. fszt. 4.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. bejárat ajtó



08. ablak



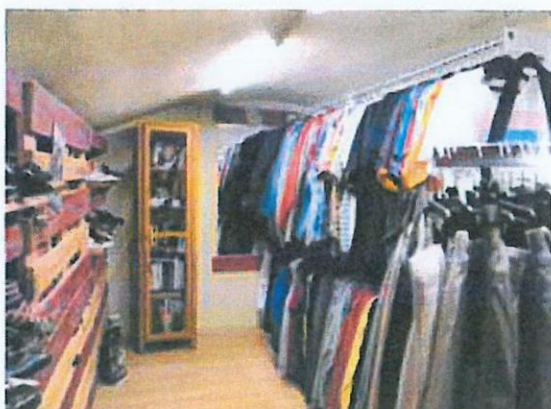
09. üzlethelyiség



10. üzlethelyiség



11. feljárt a galériára



12. galéria

FOTÓMELLÉKLET:

1085 Budapest, Somogyi Béla utca 21. fszt. 4.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



13. galéria feljárat



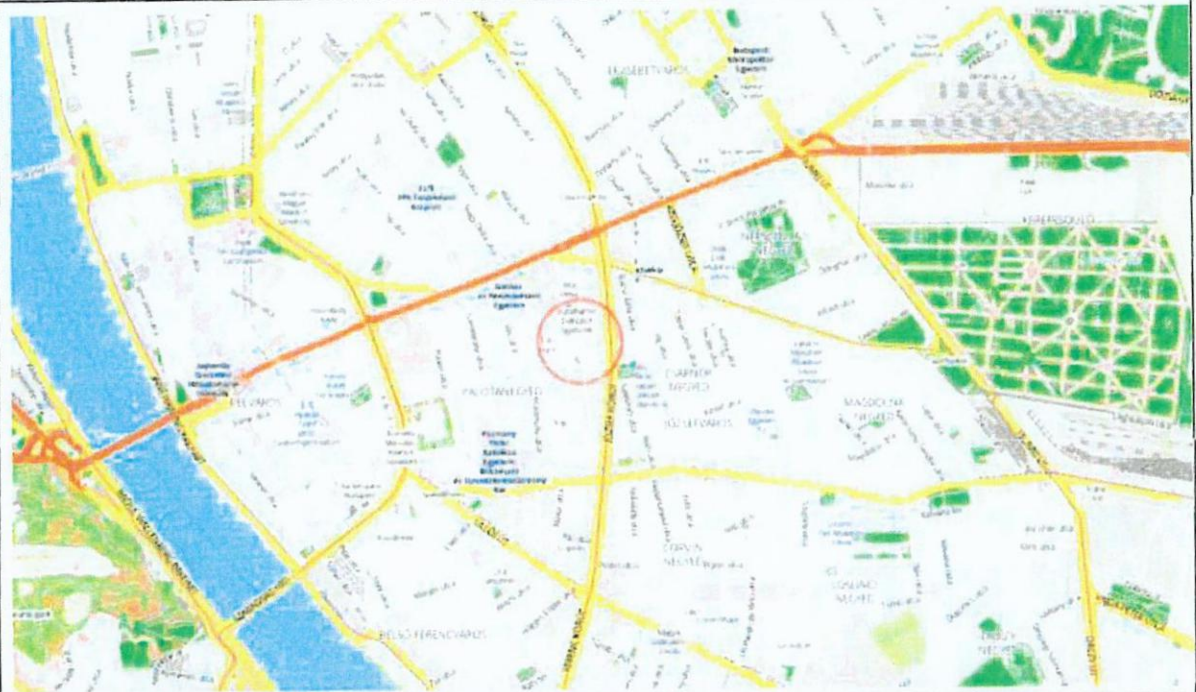
14. mosdó - WC



15. villanyóra

Földrajzi térkép:

1085 Budapest, Somogyi Béla utca 21. fszt. 4.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

