

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

I. 11. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2021. október 6-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Nap utca 21. szám alatti üres földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

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

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Értékbecsülés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Nap utca 21. szám alatti 35676 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 36 m² alapterületű, üres, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban kivett lakóház udvar megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 18 db önkormányzati albetét található, amelyből 13 db lakás, 1 db közszolgálati lakás, 4 db, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre. A helyiség 2011. április 22. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

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

A bejárati ajtó kétrétegű üvegezésű, fa szerkezetű, mellette fa szerkezetű ablak található, kívülről lehúzható fém redőnnel védve. Belső kialakítása első és hátsó üzlettér a hátsó részben leválasztott mosdó és WC. A hátsó üzlettér álmennyezetes, mely egy nagyobb részen beázás okán leszakadt. A falfelület ezen részen penészes.

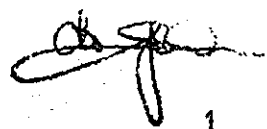
Lakatos Ildikó egyéni vállalkozó (székhely: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 17/A. fsz.1. nyilvántartási szám: 56242407; adószám: 57599104-2-42) 2021. augusztus 9. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre régiségek javítása, restaurálása tevékenység céljára. A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett, 40.000,- Ft/hó + ÁFA összegben.

A HESZTIA 2000 Bt. (Leveleki Tünde) által 2021. szeptember 8. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2021. szeptember 9. napján jóváhagyott értékbecsülés szerint a helyiség forgalmi értéke 16.220.000,- Ft (450.555,- Ft/m²). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, nem nevesített szeszarusítást nem tartalmazó tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva a havi bérleti díj 81.100,- Ft/hó + ÁFA.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 8. a) pontja alapján az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség

ÉRKEZETT

2021 OKT 01 12:00



esetén a Kt. határozatban meghatározott szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Tekintettel arra, hogy a tárgyi helyiség több mint tíz éve üresen áll a bérbeadás elősegítése érdekében **javasoljuk a bérleti díj 50%-kal történő csökkentését. Az így csökkentett bérleti díj összege 40.550,- Ft/hó.**

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Nap utca 21. szám alatti 35676 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 36 m² alapterületű, üres, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Lakatos Idikó egyéni vállalkozó (székhely: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 17/A. fsz.1. nyilvántartási szám: 56242407; adószám: 57599104-2-42) részére régiségek javítása, restaurálása tevékenység céljára határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével tevékenység céljára a csökkentett 40.550,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlet gondoskodna a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról. A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2021. évi bérleti díj előirányzatot. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

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

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

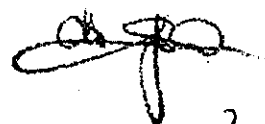
Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlet kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

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

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, nem nevesített szeszarusítást nem tartalmazó tevékenységhez kapcsolódó bérleti díj szorzó 6%.

Fentiek alapján kérem a tisztelt Bizottságot, hogy döntését meghozni szíveskedjen



Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2021. (X.06.) számú határozata

Budapest VIII. kerület, Nap utca 21. szám alatti üres földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozataláról

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

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Nap utca 21. szám alatti 35676 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 36 m² alapterületű, üres, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Lakatos Ildikó egyéni vállalkozó (székhely: 1089 Budapest, Diószegei Sámuel utca 17/A. fsz.1. nyilvántartási szám: 56242407; adószám: 57599104-2-42) részére régiségek javítása, restaurálása tevékenység céljára határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével a csökkentett 40.550,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén**
2. **felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 2.) pont esetében 2021. november 30.

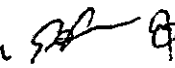
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

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

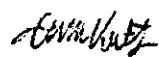
Budapest, 2021. szeptember 30.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

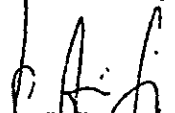
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

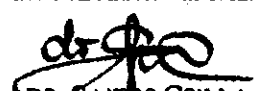
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

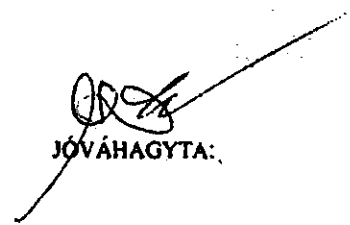
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEJYZŐ

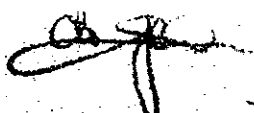
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTÓ CSILLA
JEJYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR

A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

 3

Jószefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	aktatószerinti:
2021-09-15	HG/374-2/2021
Ügyintéző:	
melléklet:	

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

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

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKEKÉLÉS



1082 BUDAPEST, Nap utca 21. földszint

sám alatti helyiségről.

Hrsz.: 35676



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

1. példány

2021. szeptember 8.

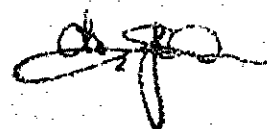
TARTALOMJEGYZÉK

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 véleményezhető
Övezeti besorolás	x	
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

Megbízó neve	Józsefvárosi Gondálkodási Központ Zrt.
Megbízó címe	Vagyongazdálkodási Igazgatóság
	1084 Budapest, Őr utca 8.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	1082 BUDAPEST
Utca, házszám	Nap utca 21. földszint
Hrsz.	35676
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	kivett lakóház, udvar
Az értékelt ingatlanrész jelenlegi hasznosítása	nincs hasznosítva

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	2021. augusztus 27.
Értékelés fordulónapja:	2021. augusztus 27.
A szakvélemény érvényességi ideje:	2022. február 23.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	16 220 000 Ft
	azaz Tizenhatmillió-kettőszázhuszezer- Ft .

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (Ft/m ²)	450 600 Ft
	azaz Négy százötvenezer-hatszáz Ft .

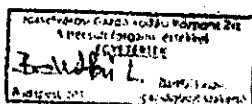
A telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	176 000 000 Ft
	azaz Egy százhetvenhatmillió- Ft .

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 65%-a)	10 540 000 Ft
	azaz Tízmillió-öttszáznegyvenezer- Ft .

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021. SZEPTEMBER 16.



Leveleki Tünde
Ingatlanvagyon-értékelő
Tel.: ...

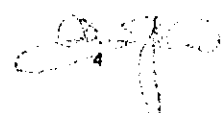
Budapest, 2021. szeptember 8.

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe (tul. lap szerint)	: 427 m ²
Az értékelt helyiség redukált hasznos alapterülete	: 36 m ²
Védettség	: nincs
Közművesítettség	: víz, villany, gáz, csatorna
Övezeti besorolás	: L1-VIII-2 jelű nagyvárosias lakóövezet
Belső műszaki állapot	: közepes



1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási igazgatóság

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

1082 BUDAPEST, Nap utca 21. 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 képviseletében:

Dóka László

Ingatlanvagyon-értékelő:

Leveleki Tünde

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

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

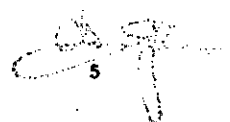
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1082 BUDAPEST, Nap utca 21. földszint
Ingatlan címe (természetbeni):	1082 BUDAPEST, Nap utca 21. földszint
Helyrajzi száma:	35676
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett lakóház, udvar
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Tulajdoni lap szerinti alapterület:	427 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.



4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

Szűkebb terület bemutatása:

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Corvin negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 2,5 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zártosorú 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-2 jelű nagyvárosias lakóövezet
Beépíthetőség:	terepszint alatt 85%, terepszint felett 75% (saroktelek)
Beépítési mód:	zártosorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	15 %
Szintterületi mutató:	4 m ² /m ² (saroktelek)
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	É-i és Ny-i utcafronti tájolású, sík felszínű saroktelek
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek első felére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, többlakásos lakóház
Az értékelte ingatlan befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 2 emelet
Alapozás:	tégla, vagy kő sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglafalmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	feltehetőleg a közbelső földem acélgerendás téglafalmenő, a záróföldem fáföldem
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, a homlokzat elhanyagolt, rossz állapotú
Épület fizikai állapota:	felújítandó
Egyéb:	.

6

A helyiség adatai:

Eihelyezkedés:	földszint	bejárata	utcáról	nyílik
Tájolás:	É-l			
Benapozottság:	gyenge			
Bruttó hasznos területe:	36 m ²			
Redukált hasznos területe:	36 m ²			
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	4,15 m.	álmennyezet alatt 2,45 m.	
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve			
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs			
Használati meleg víz:	nincs kiépítve	(villanybojler leszerelve)		
Hűtés:	nincs klíma			
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fa tokozatú	ablak(ok)	
	udvari ablak gerébtokos, vagyonvédelmi ráccsal védve, fa szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű bejárati ajtó és fa szerkezetű ablak külső redőnnyel az utcai oldalon.			
Beltéri ajtók:	fa szerkezet			
Belső terek felületképzése:	falfesték	és csempeburkolat		
Belső terek burkolata:	kerámia járólap			
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van	gáz: nincs	
Elektromos hálózat	kiépítve működőképes			
Víz és csatorna rendszer	kiépítve működőképes			
Gáz szolgáltatás	nincs kiépítve			
Extra felszereltség:	nincs			
Egyéb:	hátsó helyiségben beázás miatt leszakadt álmennyezet			
<u>Műszaki állapot:</u>	közepes			
<u>Esztétikai állapot:</u>	felújítandó			

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

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

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerületében, "Corvin negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, a Nap utca 21. szám alatt fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a Baross utca - Futó utca - Nap utca útvonalon, melyek jó minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkező utak. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbussz járat, villamossal, trolibusszal, valamint az M3 és M4 jelzésű metróval. A megálló az ingatlantól 150-850 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthető.

A területen többségében zártkörű, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók. Az épületek építési kora többségében az 1800-as évek végére, vagy az 1900-as évek elejére tehető. A zöld terület aránya 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, É-i és Ny-i utcafronti tájolású, sík felszínű, szabályos alakú saroktelek, a Nap utca és a Vajdahunyad utca találkozásánál. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Nap utca felől kialakított.

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

4.2.3. Az épület és az értékelte helyiség általános leírása:

Az értékelte helyiséget befogadó épület feltehetőleg az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglapépítési technológiával, magas tetős cserépfedéses kivitelben. Homlokzata rossz állapotú, a vakolat nagyrészt lepergett. Az épület pincésint, földszint és 2 emelet szintbeli kialakítású, klasszikus belvárosi bérház jellegű, belső udvaros, többlakásos lakóépület. Az ingatlan 1/1 arányban a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában áll, társasházi alapító okirat nem készült. Az épület állaga masszív, felújítandó állapotú.

Az értékelte terület az épület földszintjén található, a bejárati kaputól balra eső 1. számú helyiségcsoport. Utcai bejárattal rendelkezik, a helyszíni szemlekor hasznosítás alatt nem állt, korábbi hasznosítási formája nem ismert, feltehetőleg üzlethelyiségként működött.

A bejárati ajtó kétrétegű üvegezésű, fa szerkezetű, mellette fa szerkezetű ablak található, kívülről lehúzható fém redőnnel védve.

Belső kialakítása első és hátsó üzlettér, a hátsó részen leválasztott mosdó és WC. A hátsó üzlettér álmennyezetes kialakítású, mely egy nagyobb részen beázás okán leszakadt. A falfelület ezen a részen penészes.

A helyiségben fűtésre és meleg víz vételre alkalmas készülék nincs, a villanybojlert leszerelték. A helyiség önálló víz és villany mérőórával rendelkezik, teljes belmagassága 4,15 m. az álmennyezetes részen 2,45 m.

Jövőbeni hasznosításának legoptimálisabb formája üzlethelyiségként, esetleg műhelyként érhető el.

Közepes műszaki és felújítandó esztétikai állapotú.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
Földszint bal oldali 1. helyiségcsoport					
üzlettér	kerámia járólap	falfesték	20,87	100%	20,87
üzlettér	kerámia járólap	falfesték	11,80	100%	11,80
mosdó - WC	kerámia járólap	1,4 m.lg csempe, felette falfesték	1,36	100%	1,36
tároló (zuhanyzó)	kerámia járólap	2 m.lg csempe, felette falfesték	2,07	100%	2,07
Összesen:			36,10		36,10
Alapterületek összesen:			36,10		36,10
Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:					36,0

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.



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 előirányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vételezni, 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 miatt 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 mobilákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

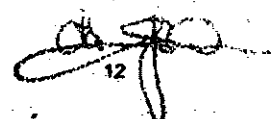
Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Ilyen eset lehet:

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

Három fő eleme:

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



Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

- A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest 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 eredményul a költségáron számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

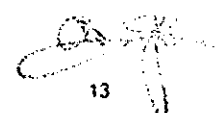
- A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségápolú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.

- 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 igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

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



5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1082 BUDAPEST, Nap utca 21. földszint	VIII., Corvinnegyed	VIII., Baross utca	VIII., Üllői út	VIII., Vig utca
az ingatlan megnevezése:	kivett lakóház, udvar	utcai bejáratos üzlethelyiség	utcai bejáratos üzlethelyiség	utcai bejáratos üzlethelyiség	utcai bejáratos üzlethelyiség
ingatlan korr. területe (m ²)	36	23	16	34	33
kínálat K /tényleges vétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		17 500 000	11 900 000	20 400 000	19 400 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021. szept..	2021. szept..	2021. szept..	2021. szept..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		760 870	743 750	600 000	587 879
kínálati / eltelit idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		684 783	669 375	540 000	529 091

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	1950 előtt épült társasház földszintjén, utcai bejáratos, felújított üzlethelyiség, teljes területen, teljes értékű galériával.
Ingatlan 2.	1900-as évek elején épült lakóépület földszintjén, utcai bejáratos, nagy belmagasságú, közepes állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 3.	1950 előtt épült társasház földszintjén, utcai bejáratos, jelenleg irodaként működő, közepes állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 4.	1900-as évek elején épült lakóépületben utcai bejárattal rendelkező, jelenleg lakásnak kialakított, félszuterén, 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%	-15%	0%	0%
építészeti szempontok	építés ideje	0%	0%	0%	0%
műszaki szempontok	galéria	-10%	0%	0%	0%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-15%	-5%	-5%	-15%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	-10%	-10%	0%
építészeti szempontok	félszuterén	0%	0%	0%	10%
műszaki szempontok	műszaki tartalom	0%	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-35%	-35%	-20%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:		445 109	435 094	432 000	476 182
Átlagár kerekítve:		447 096			
Ingatlan számított értéke:		16 095 458 Ft			

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

16 100 000 Ft

azaz Tizenhatmillió-egyszázezer- Ft .



Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

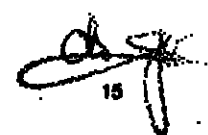
Értékmódosító tényezők megnevezése	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1082 BUDAPEST, Nap utca 21. földszint	VIII., Nap utca	VIII., Üllői út	VIII., Corvin köz
hasznosítható terület (m ²)	36	25	24	26
kínálat K / tényl. adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		120 000	70 000	70 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2021. aug.	2021. aug.	2021. aug.
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		4 800	2 917	2 692
kínálat / eltelt idő korrekció		-10%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		4 320	2 771	2 558

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, utcai bejáratos, galériázott, jó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	Földszinti, utcai bejáratos, galériázott, jó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 3.	Félszuterén, utcai bejáratos, 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	-5%	-5%	-5%
szuterén	0%	0%	10%
elhelyezkedés	0%	-15%	-10%
galéria	-5%	-5%	0%
eltérő műszaki állapot	-5%	-15%	-5%
Összes korrekció:	-15%	-40%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:	3 672	1 663	2 302
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	2 545		



Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	36	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	2 545	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		989 680 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	29 690 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	29 690 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	29 690 Ft
Költségek összesen:		89 071 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		900 609 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték:		12 865 846 Ft
Korrigált bruttó tőkésített érték:		16 339 624 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

16 340 000 Ft

azaz Tizenhatmillió-háromszáznegyvenezer- Ft .

Megjegyzés:

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

16

A telek értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1082 BUDAPEST, Nap utca 21. földszint	VIII., Csarnok negyed	VIII., Csarnok negyed	VIII., József utca	VIII., Vig utca
telek területe (m ²)	427	578	864	870	680
kinálat K /tényleg.adásvétel T		K	K	K	K
kinálati ár /adásvételi ár (Ft)		262 500 000	310 000 000	290 000 000	235 000 000
kinálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021.08	2021.08	2021.08	2021.08
fajlagos alapár (Ft/m ²)		454 152	358 796	333 333	345 588
kinálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		408 737	322 917	300 000	311 029

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	LI VIII-1 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 65%, összközműves telek, jogerős építési engedéllyel.
Ingatlan 2.	LI VIII-1 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 65%, összközműves telek.
Ingatlan 3.	Építési övezet: LI-VIII-1. Beépíthetőség 65 % Szintterületi mutató: 4 Összközműves építési telek.
Ingatlan 4.	Blaža Tujza térhez 2 percre 7 lakásos földszintes társasház eladó, a lakók együttes eladási szándékával.
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				
Használati szempontok:	bontandó épület	0%	0%	0%	10%
Környezeti szempontok	elhelyezkedés	5%	5%	0%	0%
Telekadottságok:	telek területe	5%	15%	15%	10%
Használati szempontok:	besorolás	10%	10%	10%	10%
Jogi szempontok:	engedély	-10%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		10%	30%	25%	30%
Korrigált fajlagos alapár:		449 611	419 792	375 000	404 338
Átlagár kerekítve:		412 185			
Telek számított értéke:		176 003 062 Ft			
Telek értéke kerekítve:		176 000 000 Ft			

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

Megbízó tájékoztatása szerint az értékelést az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához kívánja használni. Ennek megfelelően a szakértői feladat az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása, mely érték meghatározására a piaci adatokon alapuló összehasonlító elemzéses és a hozam alapú módszert fő módszerként alkalmaztam.

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

Az ingatlan piaci forgalmi értékét legjobban az összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározás fejezi ki. A hozam alapon számított érték mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. Tekintve, hogy a két módszer által kapott érték csak kis mértékben tér 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	16 100 000 Ft	50%	8 050 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	16 340 000 Ft	50%	8 170 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				16 220 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

16 220 000 Ft

azaz Tizenhatmillió-kettőszázhuszezer- 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. 16 220 000 Ft

Korrekció mértéke (levonás): 35%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 10 540 000 Ft

azaz Tízmillió-ötszáznegyvenezer- Ft .

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A HESZTIA 2000 Bt. által készített értébecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

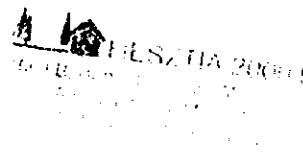
- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) szakértő 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 értébecslés értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.**

Alulírott LEVELEKI TÜNDE (szül.: , an.: , az OKJ 53-341-01(ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert vagyok, jó referenciákkal rendelkezem.

Budapest, 2021. szeptember 8.



Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafok ut 59 1519 Budapest, Pf 415

Csúcs: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelési szám: 8000004/383499/2021

2021.08.13

Szektör : 53

BUDAPEST VIII. KER.

Kösterület 35676 helyrajzi szám

1092 BUDAPEST VIII. KER. Nap utca 21.

LEÍRÁS

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min. o

terület

ha m2

kat. t. jöv.

k. fill.

alrészlet adatai

kat. jöv.

ha m2 k. fill.

Kivett lakóház, udvar

0

427

0.00

LEÍRÁS

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érzékelési idő: 246817/1993/1993.12.06

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

LEÍRÁS

1. bejegyző határozat, érzékelési idő: 38904/1/2012/11.02.21

Vezetékjog

3 m2 területre VMB-177/2010.

jogosult:

név: ELNŐ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érzékelési idő: 141741/2/2012/12.07.13

Vezetékjog

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

jogosult:

név: ELNŐ HÁLÓZATI KFT.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

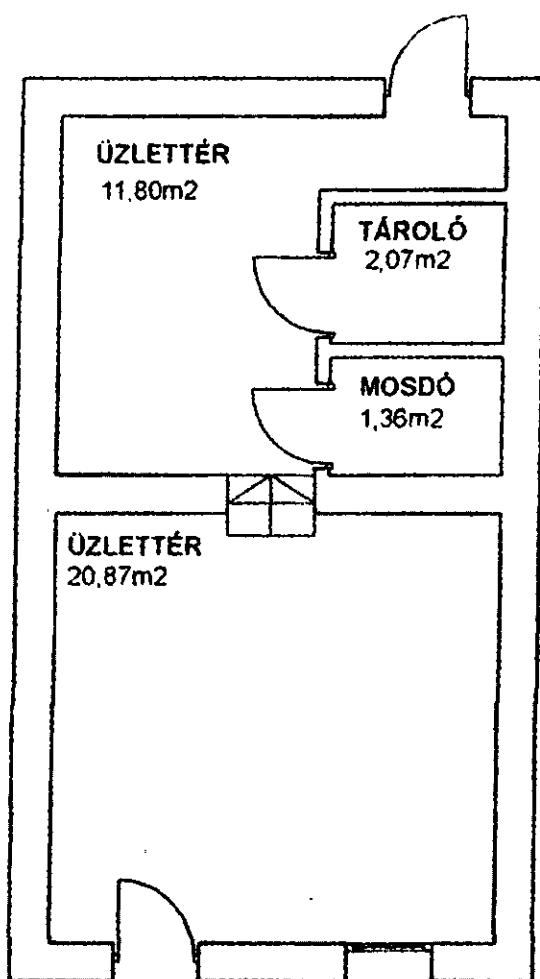
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

FELMÉRÉSI VÁZRAJZ

VIII. kerület Budapest, Nap utca 21. földszint bal oldali 1. helyiségcsoport



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 pincés szintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület 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 szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
- f)¹⁰¹ alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értékének legalább 6.00 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.

- (2)¹⁰² Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 1. számú táblázat tartalmazza.

1. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		terület	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszinti alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100 ¹⁰¹	15 0 ¹⁰¹	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100 ¹⁰¹	15 0 ¹⁰¹	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00 ¹⁰³	85 100 ¹⁰¹	15 0 ¹⁰¹	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s 70	3,50 s 4,00	80 100 ¹⁰¹	20 0 ¹⁰¹	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:	ingatlanerteke.hu
1082 Budapest, Nap utca 21. földszint	tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



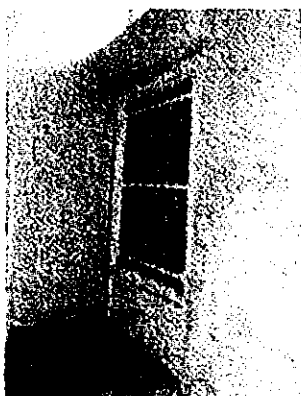
02. utcakép



03. épület utcai homlokzata



04. helyiség bejárata



05. helyiség utcai ablaka



06. helyiség

[Handwritten signature]

FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Nap utca 21. földszint

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. helyiség



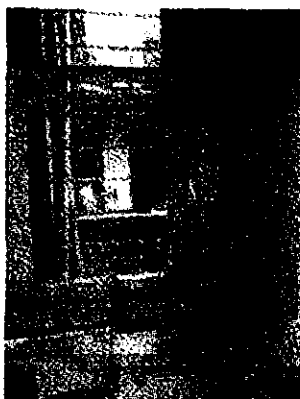
08. helyiség



09. bedzött, penészes falfelület



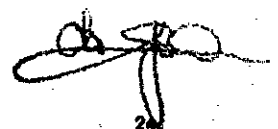
10. hátsó helyiség



11. udvari nyílászáró



12. zuhanyzó

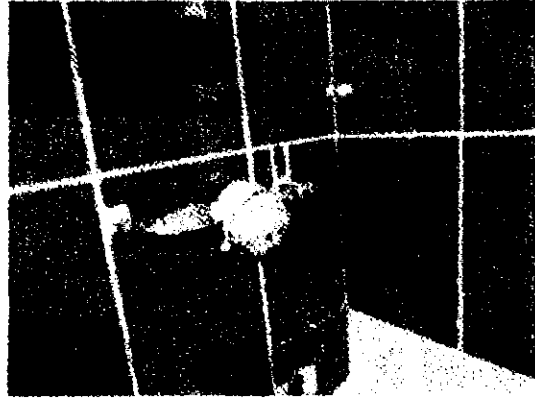

24

FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Nap utca 21. földszint

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

13. villanyóra



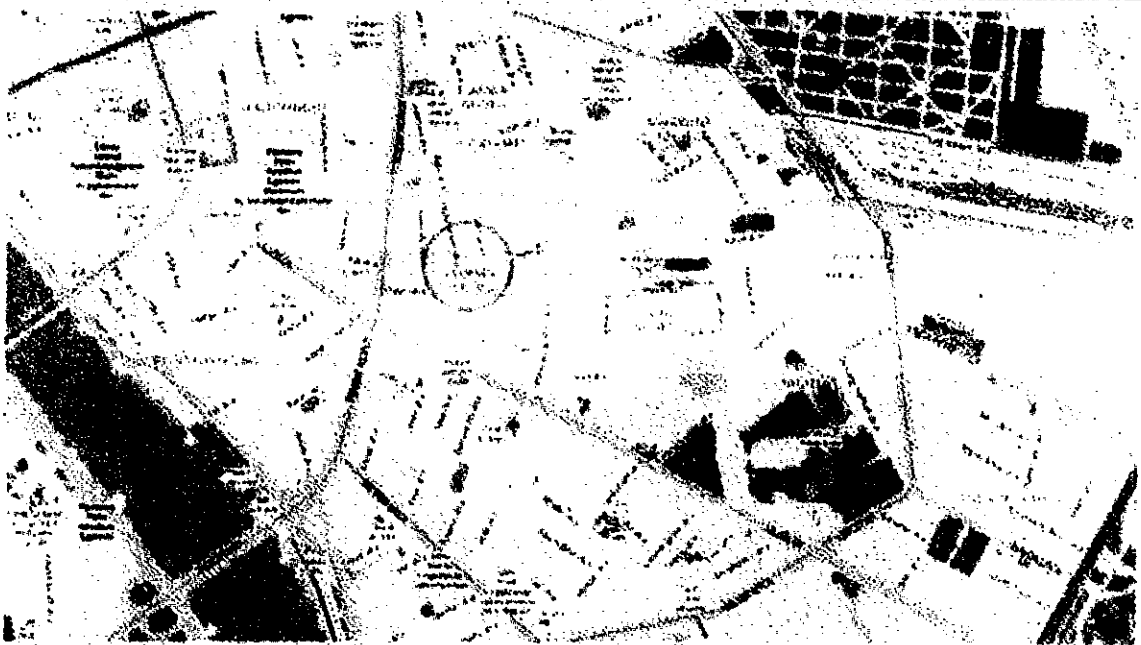
14. vízóra



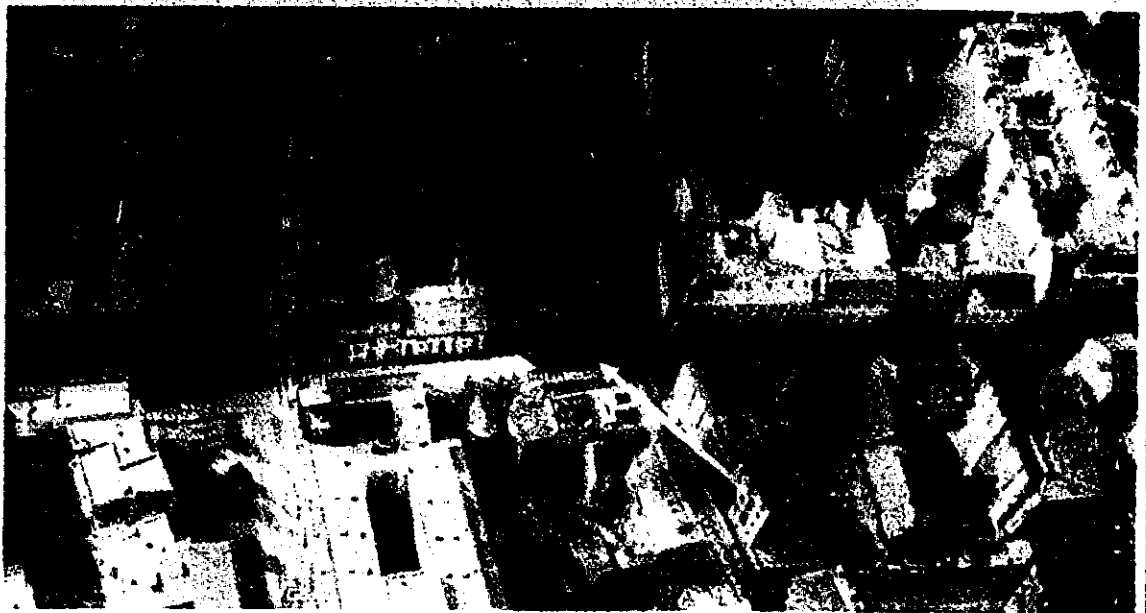
15. WC

Földrajzi térkép:

1082 Budapest, Nap utca 21. földszint



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



[Handwritten signature]

