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

1. 7.

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

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2021. november 03-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 24. szám alatti, földszinti, 34681/0/A/5 helyrajzi számú irodahelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására

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

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 24. szám alatti, 34681/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, 25 m^2 alapterületű (az alapító okiratban és a valóságban 26 m^2), a közös tulajdonból hozzá tartozó 68/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, földszinti, utcai bejáratú irodahelyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2020. február 7. napján határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött a Rauf Műszaki Kft-vel (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 24.; adószám: 24810432-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-183546; képviseli: Maknse Beatrix). Bérlő a helyiséget virágüzlet tevékenység céljára vette bérbe.

Bérlő képviseletében Maknse Beatrix 2020. június 17. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta. A bizottság a kérelmet 347/2020. (IX.23.) sz. határozatával elutasította.

Bérlő képviseletében Maknse Beatrix 2021. szeptember 10. napján ismét vételi kérelmet nyújtott be. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket csatolta.

A helyiség a Népszínház negyedben, az 1920-as évek elején épült lakóház földszintjén helyezkedik el, utcafrontról önállóan megközelíthető, iroda, mosdó, wc. galéria helyiségekből áll. A falak festettek, vizes helyiségben és annak előterében csempézettek, a padló kerámiával burkolt, állapotuk közepes. A nyílászárók jó állapotú műanyag szerkezetű ablakok, az utcafronti nyílászáró vasráccsal ellátott. A melegvizet két darab elektromos bojler biztosítja. Az ingatlanban egy könnyűszerkezetes galéria lett kialakítva, szerkezete kevés anyagi ráfordítással elbontható. Az ingatlan önálló mérőórákkal rendelkezik.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a Helt-Expert Kft. (Leveleki Tünde) készítette el 2021. szeptember 28-án. Az ingatlan forgalmi értékét 15.860.000 Ft (601.200 Ft/m^2) összegben állapította meg, melyet Bártfai László független szakértő 2021. október 12. napján jóváhagyott.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **15.860.000 Ft**.

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

A 60 albetétből álló társasházban 7 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 1.111/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

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:	51.650 Ft
A vízórával rendelkező albetét havi közös költsége:	6.120 Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 3,3 % inflációval számolva):	5.570.494 Ft
8 évre számított közös költség (átlag ,3,3 % inflációval számolva):	660.047 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	**4.910.447 Ft**
Forgalmi érték:	**15.860.000 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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 5. § (5) bekezdésében foglaltak szerint a 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetőek:

a) a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 15% vagy,

b) a helyiség forgalmi értéke legfeljebb 16 millió forint.

A fenti ingatlan tekintetében, a Rendelet 5. § (5) bekezdésének a) és b) pontja alapján van lehetősége az Önkormányzatnak a helyiség elidegenítésére.

A helyiség elidegenítése az Önkormányzat számára előnyös. Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 34681/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 24. szám alatti, 25 m^2 alapterületű (alapító okirat szerint és a valóságban 26 m^2) 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 15.860.000 Ft összegben történő közlése mellett.

II. A beterjesztés indoka

A helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

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 4. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 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 5. § (5) bekezdése alapján a 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetőek:

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

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

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

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

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2021. (XI.03.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 24. szám alatti, földszinti, 34681/0/A/5 helyrajzi számú irodahelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról

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

1.) **hozzájárul** az eladási ajánlat bérlő – Rauf Műszaki Kft (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 24.; adószám: 24810432-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-183546; képviseli: Maknse Beatrix) – részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a **34681/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 24.** szám alatti, 25 m^2 alapterületű (alapító okirat szerint és a valóságban 26 m^2), nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a forgalmi értékbecslésben meghatározott **15.860.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.

2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében 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: 2. pont esetében: 2022. február 28.

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. október 28.

Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: T.-ügyi

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

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

R

HELT-EXPERT Kft.

1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10.
Cégjegyzékszám: 01-09-386623
Adószám: 29311897-1-42

Iroda:
1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.
Tel.: +36 1 794 5434

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS

1081 BUDAPEST, Népszínház utca 24. földszint

szám alatti irodáról.

Hrsz.: 34681/0/A/5

LEVELEKI TÜNDE • 06183/2010 • Ingatlanértékelési szakértő

Készítette:
LEVELEKI TÜNDE
ingatlanvagyon-értékelő
Engedély száma: 06183/2010
Tel.: + 36 70 330 5909
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2021. szeptember 28.

ingatlanerteke.hu

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	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

Megbízó neve	:	***RAUF Kft.***
Megbízó címe	:	1081 Budapest, Népszínház utca 24.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	:	***1081 BUDAPEST***
Utca, házszám	:	***Népszínház utca 24. földszint***
Hrsz.	:	34681/0/A/5
	:	Alapító okiratban és az alaprajzon 5-ös számmal jelölt
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	:	iroda
Az értékelt ingatlan jelenlegi hasznosítása	:	bérlős

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	:	piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	:	átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	:	2021. szeptember 17.
Értékelés fordulónapja:	:	2021. szeptember 17.
A szakvélemény érvényességi ideje:	:	2022. március 16.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	:	**15 860 000 Ft** azaz **Tizenötmillió-nyolcszázhatvanezer- Ft .**

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (Ft/m²)	:	**601 200 Ft** azaz **Hatszázegyezer-kettőszáz Ft .**

Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	:	**2 200 000 Ft** azaz **Kettőmillió-kettőszázezer- Ft .**

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 65%-a)	:	**10 310 000 Ft** azaz **Tízmillió-háromszáztízezer- Ft .**

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021 OKT 12.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A becsült forgalmi értékkel
EGYETÉRTEK
Budapest, 201 Bartfai László igazságügyi szakértő

LEVELEKI TÜNDE
06183/2010
Ingatlanértékelési szakértő

Készítette:

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

Budapest, 2021. szeptember 28.

HELT-EXPERT Kft.
1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10.
Adószám: 29311897-1-42
Bank: 10918001-00000114-52880005

7

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad	:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes
Értékelt jog	:	tehermentes tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	:	1/1
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)	:	**25 m²**
Telek területe (tul. lap szerint)	:	1 145 m²
Iroda redukált hasznos alapterülete	:	**26 m²**
Közművesítettség	:	víz, villany, gáz, csatorna
Övezeti besorolás	:	L1-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóterület
Eszmei hányad	:	68/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	:	7,79 m²
Belső műszaki állapot	:	közepes

8

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **RAUF Kft.**

A Megbízó megbízta a **HELT-Expert Kft.** képviseletében **Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt** az alábbi ingatlan értékelésével:
1081 BUDAPEST, Népszínház utca 24. 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:	Bérlő	Maknse Beatrix RAUF Kft.
	Ingatlanvagyon-értékelő:	Leveleki Tünde

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

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

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1081 BUDAPEST, Népszínház utca 24. földszint
Ingatlan címe (természetbeni):	1081 BUDAPEST, Népszínház utca 24. földszint
Helyrajzi száma:	34681/0/A/5
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	iroda
Jelenlegi hasznosítása:	bérlős
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	25 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.

9

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

Szűkebb terület bemutatása:

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

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	L1-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóterület
Beépíthetőség:	terepszint alatt 85%, terepszint felett 75% (saroktelek)
Beépítési mód:	zártsorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	15 %
Szintterületi mutató:	4,5 m2/m2 (saroktelek)
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	csaknem szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	DNy-i és D-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Növényzet:	burkolt belső udvar, növényzet nincs
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1879-től több ütemben 1957-ig
Épület jellege:	belső udvaros, függőfolyosós, bérház jellegű többlakásos társas lakóház
Az értékelt ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 5 emelet
Alapozás:	feltehetőleg tégla sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos tégla felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszsüveg közbenső födém és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett az utcai homlokzati vakolat elkoszolódott, néhány helyen lepergett
Épület fizikai állapota:	közepes
Üzlethelyiség:	van utcai bejáratos
Egyéb:	-

10

Az iroda adatai:

Elhelyezkedés:	földszint bejárata utcáról nyílik
Tájolás:	D-i
Bruttó hasznos területe:	46 m^2
Redukált hasznos területe:	26 m^2
Belmagasság:	átlagosnál magasabb 4,65 m. galéria fölött 2,45 m.
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve
Használati meleg víz:	villanybojler Hajdu tipusú átfolyós bojler
Hűtés:	nincs klíma
Homlokzati nyílászárók:	2 rétegű hőszigetelt üvegezésű műanyag tokozatú bejárati ajtó és fix ablakok vagyonvédelmi ráccsal védve
Beltéri ajtók:	fa szerkezet
Belső terek felületképzése:	fűrészporos tapéta festve és csempeburkolat
Belső terek burkolata:	kerámia járólap, galérián laminált parketta
Önálló mérőórák:	víz: van villany: van gáz: nincs 3 db. vízóra
Elektromos hálózat	kiépítve működöképes
Víz és csatorna rendszer	kiépítve működöképes
Gáz szolgáltatás	nincs kiépítve
Garázs / parkoló:	utcai parkolás
Extra felszereltség:	fa szerkezetű galéria, fa lépcsővel
Egyéb:	több helyen, nagyobb felületen aljzat felőli vizesedés látható
Műszaki állapot:	közepes
Esztétikai állapot:	közepes

11

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, "Népszínház negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, Népszínház utca 24. szám alatt fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a Rákóczi út - Kiss József utca - Népszínház utca útvonalon, melyek jó minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkező utak. Az értéket ingatlan a II. János Pál pápa tér szomszédságában található. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járattal, villamossal, trolibusszal, valamint az M4 és M2 jelzésű metróval. A megállók az ingatlantól 50-650 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthetők.
A területen többségében zártsorú, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók. Az épületek építési kora többségében az 1800-as évek végére, vagy az 1900-as évek elejére tehető. A zöld terület aránya kevesebb, mint 10%, kivéve a közeli zöld parkot. 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, D-i és DNy-i utcafronti tájolású saroktelek, a Kiss József utca és a Népszínház utca találkozásánál. Felszíne sík, csaknem szabályos téglalap alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Népszínház 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 iroda általános leírása:

Az értékelt ingatlant befogadó épület több ütemben épült 1957-ig bezárólag. Az eredeti épület építési ideje 1879. A lakóház hagyományos tégla építési technológiával készült, magas tetős cserépfedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett. Az utcai homlokzat elkoszolódott, néhol lepergett. Az épület pinceszint, földszint és 5 emelet szintbeli kialakítású, belső udvaros, függőfolyosós, többlakásos társas lakóház. Földszintjén utcai bejáratos üzlethelyiségek kerültek kialakításra. Az épület állaga masszív, esztétikai szempontból közepesnek mondható.

Az értékelt ingatlan az épület földszintjén található "iroda" megnevezésű, az alapító okiratban és az alaprajzon 5-ös számmal jelölt. Az ingatlan utcai bejáratos, iroda, mosdó, WC és galéria helyiségekből áll.
A bejárati ajtó hőszigetelt üvegezésű, műanyag szerkezetű, mellette és fölötte hőszigetelt üvegezésű ablakok találhatók. A helyiségben fűtésre alkalmas készülék jelenleg nincs. A WC helyiségben található egy lemezradiátor, de gáz bekötés nem látható, ezért feltételezem, hogy korábban házközponti, vagy távfűtéses endszer üzemelt. A meleg vizet 1 db. Hajdu típusú villanybojler biztosítja. A belmagasság az átlagosnál nagyobb, 4,65 m., a galéria feletti belmagasság 2,45 m. Az ingatlan önálló víz (3 db.) és villany mérőórákkal rendelkezik. Az elektromos hálózat, valamint a víz- és csatornarendszer kiépített, működőképes.
Az ingatlan a helyszíni szemlekor bérlős helyiség volt. Jövőbeni hasznosításának legoptimálisabb formája üzlethelyiségként, vagy irodaként érhető el.
Közepes műszaki és esztétikai állapotú.

12

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m2]	Módosító tényező	Korrigált terület [m2]
Földszint 5. iroda					
iroda		2,2 m-ig lambéria, felette falfesték	23,95	100%	23,95
WC előtér		lambéria	1,47	100%	1,47
WC		falfesték	0,96	100%	0,96
galéria		falfesték és 3 sor csempe	20,11	0%	0,00
összesen:			***46,49***		***26,38***

Alapterületek összesen:		**46,49**		**26,38**

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m^2]:	**26**

Megjegyzés:

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

13

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

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

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

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

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

<u>A módszer fő lépései:</u>

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

<u>Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:</u>

- 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.

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

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

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

15

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

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

A módszer fő lépései:

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

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

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

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

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

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

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

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

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

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

16

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

- A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.
- A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.
- Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.
- Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

- A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.
- Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.
- Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.
- A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.
- Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

17

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:	1081 BUDAPEST, Népszínház utca 24. földszint	VIII., Koszorú utca	VIII., Kálvária tér	VIII., Baross utca	VIII., Baross utca
az ingatlan megnevezése:	iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
ingatlan korr. területe (m^2)	26	**20**	**32**	**27**	**13**
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		**11 500 000**	**21 500 000**	**17 900 000**	**10 900 000**
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021. szept..	2021. szept..	2021. szept..	2021. szept..
fajlagos alapár (Ft/m^2)		575 000	671 875	662 963	838 462
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m^2)		**517 500**	**604 688**	**596 667**	**754 615**

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, utcai bejáratos, nagy belmagasságú, víz, villany, csatorna közművekkel rendelkező, fűtetlen, felújítandó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	Földszinti, utcai bejáratos, részlegesen galériázott, élelmiszer üzletként működő, felújítandó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 3.	Földszinti, utcai bejáratos, részlegesen galériázott, igényesen felújított, fürdőszobával, konyhával felszerelt, fűtött üzlethelyiség.
Ingatlan 3.	Földszinti, utcai bejáratos, galériázott, felújított 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 3.
szempontok	**részletezése**				
környezeti szempontok	elhelyezkedés	5%	0%	-5%	-5%
építészeti szempontok	alapterület	3%	5%	0%	-5%
műszaki szempontok	műszaki állapot	10%	5%	-10%	-10%
műszaki szempontok	műszaki tartalom	5%	-5%	-5%	0%
használati szempontok	galéria	3%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		**26%**	**5%**	**-20%**	**-20%**
Korrigált fajlagos alapár:		652 050	634 922	477 333	603 692
Átlagár kerekítve:		**591 999**			
Ingatlan számított értéke:		**15 616 944 Ft**			

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

15 620 000 Ft

azaz **Tizenötmillió-hatszázhúszezer- Ft .**

18

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1081 BUDAPEST, Népszínház utca 24. földszint	VIII., Kis Fuvaros utca	VIII., Népszínház utca	VIII. Teleki László tér
hasznosítható terület (m^2)	26	**33**	**38**	**30**
kínálat **K** / tényl.adásvétel **T**		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		**130 000**	**161 000**	**100 000**
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2021. szept..	2021. szept..	2021. szept..
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó)		3 939	4 237	3 333
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m^2/hó)		**3 742**	**4 025**	**3 167**

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, utcai bejáratos, berendezett, felújított fodrászat, szépségszalon.
Ingatlan 2.	Földszinti, utcai bejáratos, portálablakos, galériázott, jó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 3.	Földszinti, utcai bejáratos, portálablakos, közepes állapotú üzlethelyiség, a Teleki téri piac területén.
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%	7%	3%
galéria	3%	0%	3%
elhelyezkedés	5%	0%	0%
eltérő műszaki állapot	-10%	-10%	0%
Összes korrekció:	**3%**	**-3%**	**6%**
Korrigált fajlagos alapár:	3 855	3 904	3 357
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m^2/hó)	**3 705**		

19

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m^2):	26	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	3 705	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		996 982 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	29 909 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	29 909 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	5%	49 849 Ft
Költségek összesen:		109 668 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		887 314 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Nettó tőkésített érték:		12 675 909 Ft
Bruttó tőkésített érték:		16 098 405 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

16 100 000 Ft

azaz **Tizenhatmillió-egyszázezer- Ft .**

Megjegyzés:

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

20

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:	1081 BUDAPEST, Népszínház utca 24. földszint	VIII., Dobozi utca	VIII., Karácsony Sándor utca	VIII., Magdolna-negyed	VIII., Népszínház-negyed
telek területe (m^2)	1 145	2 276	752	901	964
kínálat **K** /tényl.adásvétel **T**		**K**	**K**	**K**	**K**
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		**460 000 000**	**223 996 500**	**310 000 000**	**304 500 000**
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021. szept..	2021. szept..	2021. szept..	2021. szept..
fajlagos alapár (Ft/m^2)		202 109	297 868	344 062	315 871
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m^2)		**181 898**	**268 081**	**309 656**	**284 284**

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	LI VIII-5 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 50%, összközműves telek.
Ingatlan 2.	LI VIII-2 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 60%, összközműves telek.
Ingatlan 3.	Övezet: L1-VIII-5 Beépítettség: 50 % Pinceszinti beépíthetőség: 70 % Szintterület: 3,5 közművek az utcában
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%	0%	-10%	0%
Telekadottságok:	telek területe	5%	-5%	0%	0%
Használati szempontok:	besorolás	20%	15%	5%	10%
Jogi szempontok:	engedély	0%	0%	0%	-5%
Összes korrekció:		**30%**	**10%**	**-5%**	**5%**
Korrigált fajlagos alapár:		236 467	294 889	294 173	298 498
Átlagár kerekítve:			**281 007**		
Telek számított értéke:			321 753 038 Ft		
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m^2):			**7,79**		
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:			2 187 921 Ft		
Telek értéke kerekítve:			**2 200 000 Ft**		

21

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

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

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

Az ingatlan piaci forgalmi értékét legjobban az összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározás fejezi ki. A hozam alapon számított érték mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A piaci érték is tartalmazza a befektetők megtérülési elvárását is.

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

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	15 620 000 Ft	50%	7 810 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	16 100 000 Ft	50%	8 050 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				**15 860 000 Ft**

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

15 860 000 Ft

azaz **Tizenötmillió-nyolcszázhatvanezer- Ft .**

22

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:	15 860 000 Ft
Korrekció mértéke (levonás):	35%
Az ingatlan likvid értéke (kerekítve):	**10 310 000 Ft**

azaz **Tízmillió-háromszáztízezer- Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A **HELT-Expert Kft.** által készített értékbecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

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

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

Alulírott LEVELEKI TÜNDE (szül.: 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.

LEVELEKI TÜNDE • 06183/2010 • Ingatlanértékelési szakértő

Budapest, 2021. szeptember 28.

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

HELT-EXPERT Kft.
1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10.
Adószám: 29311897-1-42
Bank: 10918001-00000114-52880005

24

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

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

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/432420/2021

2021.09.13

BUDAPEST VIII.KER.
Belterület 34681/0/A/5 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII.KER. Népszínház utca 24. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
iroda	25	0	0	68/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999993/1999/1999.02.17

2. bejegyző határozat: 62572/2/1994/1994.02.14
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pitó okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 62572/2/1994/1994.02.14
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246817/1993/1993.12.06
jogcím: eredeti felvétel 62572/2/1994/1994.02.14
jogállás: tulajdonos
név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Közös tulajdoni illetőségek

Közös illetőségü területek

I.	Telek	1145 m2

Pince

II.	Pincerekeszek	364,02 m2
III.	Légakna	10,68 m2
Pince összesen		374,70 m2

Földszint

IV.	Udvar	246,04 m2
V.	Lépcsőház	5,27 m2
VI.	Légakna	2,10 m2
VII.	Légakna	1,05 m2
VIII.	Kocsiáthajtó	32,20 m2
IX.	Lépcsőház	6,89 m2
X.	Liftakna	2,60 m2
XI.	Orsótér	1,54 m2
XII.	WC	11,22 m2
XIII.	Raktár	9,09 m2
Földszint összesen		318,00 m2

26

3./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 3. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt **Bp. VIII. Népszínház u. 24. pinceszintjén** lévő utcai bejáratú **98 m2** alapterületű lépcső, előtér, raktárakból álló **nem lakás célját szolgáló helyiségcsoport**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **254/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

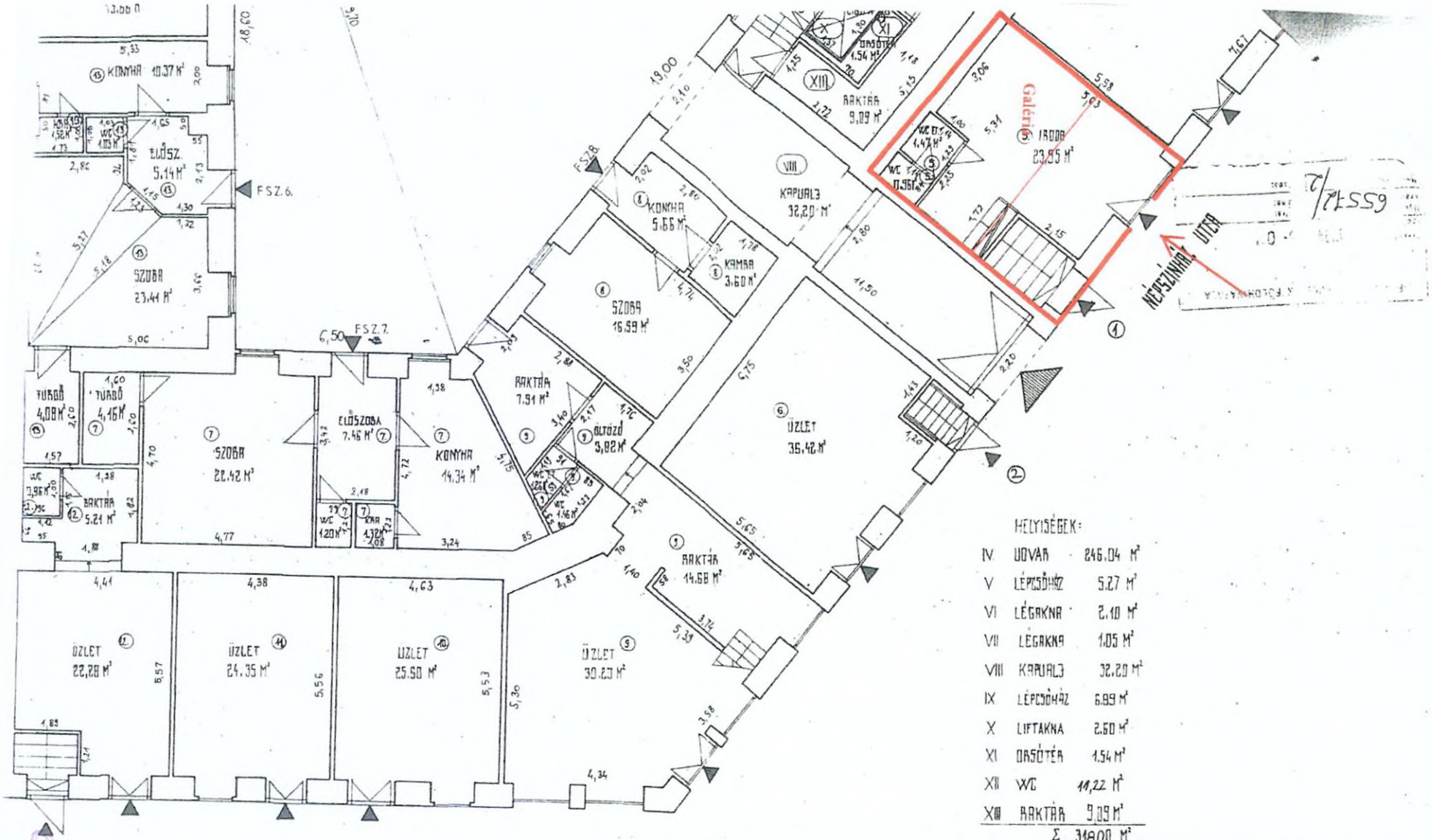
FÖLDSZINT

4./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 4. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 4. számmal jelölt **Bp. VIII. Népszínház u. 24. földszintjén** lévő utcai bejáratú **77 m2** alapterületű üzlet, iroda, 2 raktár, öltöző, kézmosó, WC-ből álló **nem lakás célját szolgáló helyiségcsoport**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **200/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

5./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 5. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 5. számmal jelölt **Bp. VIII. Népszínház u. 24. földszintjén** lévő utcai bejáratú **26 m2** alapterületű iroda, WC, előtérből álló **nem lakás célját szolgáló helyiségcsoport**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **68/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

6./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 6. számú társasháztulajdoni illetéséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 6. számmal jelölt **Bp. VIII. Népszínház u. 24. földszintjén** lévő utcai bejáratú **36 m2** alapterületű üzletből álló **nem lakás célját szolgáló helyiség**, a XII. sz. közös WC használati jogával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **93/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

27



HELYISÉGEK:

IV	UDVAR	246.04 M²
V	LÉPCSŐHÁZ	5.27 M²
VI	LÉGAKNA	2.10 M²
VII	LÉGAKNA	1.05 M²
VIII	KAPUALJ	32.20 M²
IX	LÉPCSŐHÁZ	6.99 M²
X	LIFTAKNA	2.60 M²
XI	ORSÓTÉR	1.54 M²
XII	WC	11,22 M²
XIII	BAKTÁR	9.09 M²
	Σ	318.00 M²

ETALON Kft.
Tel: 1-371-003

MEGRENDELŐ: INVESTATE RT.		RAJZSZÁM: E-2.
BP. VIII. NÉPSZÍNHÁZ U. 24. HRSZ. 34681 FELMÉRÉSI TERV TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRATHOZ FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M=1:100		
TERVEZŐ: PAULINA A.	SZERKESZTŐ: DARABOS B.	RAJZOLÓ:
DÁTUM: 1993. XII.	LB. TAG	

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

22.§

(1) Az **L1-VIII** jelű építési övezetek területén

a) Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivételével – elérheti a 100%-ot.

b) A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.

c)[99] Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1.000 m^2 lehet.

d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.

e)[100]Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.

f)[101] alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értékének legalább 6,00 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.

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

1. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett							az épület megengedett	
		legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
L1	beépítési mód	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100[1]	15 0[1]	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100[1]	15 0[1]	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00[103]	85 100[1]	15 0[1]	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s70	3,50 s 4,00	80 100[1]	20 0[1]	12,5	16,0
L1-VIII-5	Z	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70	20	12,5	19,5

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

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

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

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

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

FOTÓMELLÉKLET:	ingatlanerteke.hu tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu
1081 Budapest, Népszínház utca 24. földszint	

01. utcakép

02. utcakép

03. épület utcai homlokzata

04. épület utcai homlokzata

05. „iroda" az utca felől

06. iroda

30

FOTÓMELLÉKLET:	ingatlanerteke.hu tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu
1081 Budapest, Népszínház utca 24. földszint	

07. bejárati ajtó

08. iroda

09. mosdó

10. WC

11. vízóra

12. aljzat felőli vizesedés

31

13. feljárat a galériára

14. galéria

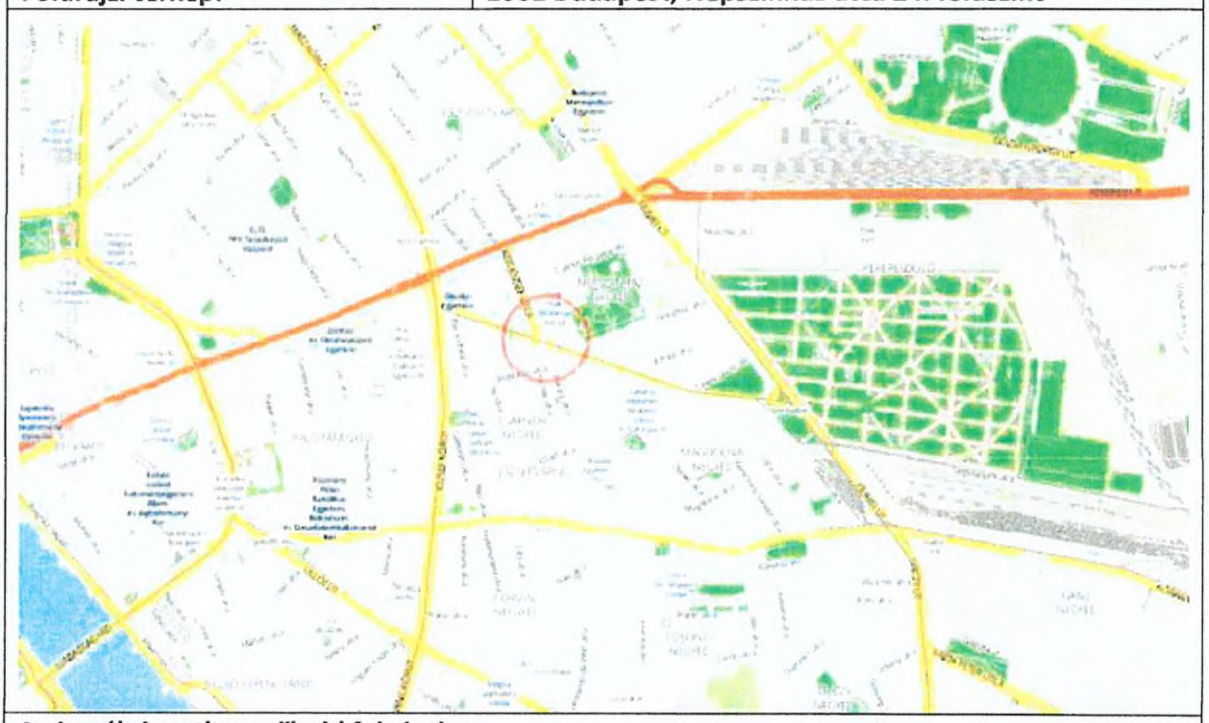
15. galéria

16. mosdó a galérián

17. villanyóra

31

Földrajzi térkép:	1081 Budapest, Népszínház utca 24. földszint



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

33