

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2021. november 17-i ülésére

Tárgy: **Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter utca 34. fsz. 4. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására**

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

Készítette: Kardos Noémi 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 Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 34. fsz. 4.** szám alatti 35709/0/A/4 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 20 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **egyéb helyiség** megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 25 db albetét található, amelyből 4 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízórás helyiségre vonatkozóan 3.500,- Ft/hó.

A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre.

Az ingatlan bejárata a Nagy Templom utcáról nyílik. Belső kialakítása üzlettér, a hátsó részen leválasztott mosdó és WC. Az üzlettér fölött fa szerkezetű galéria került kialakításra, melyre fa lépcső vezet. Önálló víz, villany és gáz mérőórával rendelkezik. A helyiség közepes műszaki és esztétikai állapotú.

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat a Budapest VIII. kerület, Práter utca 34. fsz.4. szám alatti 35709/0/A/4 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 20 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre 2006. július 12. napján bérleti szerződést kötött **Mátyás Éva egyéni vállalkozóval** (székhely: 1118 Budapest, Bethlen Gábor utca 22.; nyilvántartási szám: 2732458; adószám: 62804136-1-43) 2011. december 31. napjáig. A szerződő felek 15.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjat határoztak meg. Bérelő a helyiséget női fodrászat tevékenység céljára használja. Bérelő a helyiségbe pályázati eljárásán kívül jutott.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 29. §-a szerint a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a Bérelőnek nincs az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Tekintve, hogy a Bérelőnek az Önkormányzattal, a bérbeadó

szervezettel szemben nem volt, nincs tartozása, a bérleti jogviszony meghosszabbításra került 2016. december 31. napjáig. A szerződés 2016. december 16. napján ismét meghosszabbításra került 2021. december 31. napjáig. Az infláció miatt a bérlő jelenlegi bérleti díja 24.513,- Ft/hó + ÁFA.

Mátyás Éva egyéni vállalkozó 2021. október 19. napján **kérelmezte a szerződés meghosszabbítását újabb 5 évre, női fodrászati tevékenység céljára. A kérelmező 45.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.** Ajánlatát azzal indokolta, hogy a helyiséget 10 éve saját költségén korszerűsítette. A korszerűsítéssel a helyiség forgalmi értéke növekedett, ezért indokolatlannak tartja, a több mint kétszeresésre emelt bérleti díjat.

A HESZTIA 2000 Bt. (Leveleki Tünde) által 2021. augusztus 19. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2021. szeptember 2. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 11.800.000,- Ft** (590.000,- Ft/m²). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a sport tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 59.000,- Ft/hó + ÁFA.**

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Práter utca 34. fsz. 4. szám alatti 35709/0/A/4 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 20 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbításához Mátyás Éva egyéni vállalkozóval (székhely: 1118 Budapest, Bethlen Gábor utca 22.; nyilvántartási szám: 2732458; adószám: 62804136-1-43) 2026. december 31-ig szóló határozott időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **lakossági kisipari tevékenység céljára (női fodrászat) a veszélyhelyzet megszűnését követő 90. napig bezárólag a jelenleg fizetett 24.513,-Ft/hó + ÁFA** összegben, a **veszélyhelyzet megszűnését követő 91. naptól kezdődően általa megajánlott 45.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

A 609/2020. (XII.18.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése alapján a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a nemzeti vagyronról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze. Fentiekre tekintettel a bérleti szerződés csak abban az esetben hosszabbítható meg, ha a bérleti díj a veszélyhelyzet megszűnésétől számított 90 napig a jelenlegi bérleti díjon kerül megállapításra.

Azért javasoljuk ezen az összegben történő bérbeadást, mivel így a bérleti díj fizetése folyamatos lesz, mindezen felül a bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérleti szerződés meghosszabbításából befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A bérlő által megajánlott bérleti díj elfogadásával a bérlő díj fizetési kötelezettsége 84 %-kal emelkedik, és ennyivel nő az Önkormányzat bérleti díj bevétele. Az emelés ilyen módon történő meghatározása az Önkormányzat számára kedvező.

A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Kt. határozat) alapján számított bérleti díj meghaladja a piacon elérhető bérleti díjat, az azon történő bérbeadás nem valószínű. A bérlő által ajánlott bérleti díj viszont attól elmarad, a kettő közötti bérleti díjon történő bérbeadás mindkét fél számára kielégítő mértéket jelent. A forgalmi érték mértéke a bérlő bérbeadó által meg nem térített folyamatos karbantartásának köszönhető.

Amennyiben a helyiségbérleti szerződés nem kerül meghosszabbításra, az Önkormányzatot kiadásként közös költség fizetési kötelezettség terhelné, valamint a helyiség állaga romolhat.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2022. évi bérleti díj bevételét. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogsabályi környezet

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.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

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

A Rendelet 29. §-a alapján határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejáró bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. Ettől eltérő esetben a bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 11. § (10) bekezdése szerint a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

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, a lakossági kisipari tevékenység esetén a bérleti díj szorzó 6 %.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdet ki.

A 609/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése alapján a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze. Fentiekre tekintettel a bérleti szerződés csak abban az esetben hosszabbítható meg, ha a bérleti díj a veszélyhelyzet megszűnésétől számított 90 napig a jelenlegi bérleti díjon kerül megállapításra.

A Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése szerint a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság/2021. (XI. 17.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Práter utca 34. fsz. 4. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításáról

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


- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Práter utca 34. fsz. 4. szám alatti 35709/0/A/4 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 20 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbításához Mátyás Éva egyéni vállalkozóval** (székhely: 1118 Budapest, Bethlen Gábor utca 22.; nyilvántartási szám: 2732458; adószám: 62804136-1-43) 2026. december 31-ig szóló határozott időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **tevékenység céljára a veszélyhelyzet megszűnését követő 90. napig bezárólag a jelenleg fizetett 24.513,- Ft/hó + ÁFA** összegben, a **veszélyhelyzet megszűnését követő 91. naptól kezdődően általa megajánlott 45.000,- Ft/hó + ÁFA** + közüzemi és költszolgáltatási díjak összegben.
- 2.) **felkéri** a 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 feltöltését, 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. december 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2021. november 8.


Kovács Ottó
igazgatósági elnök

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTÓ CSILLA
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

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





Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatószám:
2021-09-06	HG/438-5/2021
ügyintéző	
melléklet	

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

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

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1083 BUDAPEST, Práter utca 34. fszt. 4.

szám alatti egyéb helyiségről.

Hrsz.: 35709/0/A/4



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

1. példány

2021. augusztus 19.


TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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


2
7

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. : Vagyongazdálkodási igazgatóság
Megbízó címe	: 1084 Budapest, Őr utca 8.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: 1083 BUDAPEST
Utca, házsám	: Práter utca 34. fszt. 4.
Hrsz.	: 35709/0/A/4 Alaprajzon és Társasházi alapító okiratban 4. jelű
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: egyéb helyiség
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: fodrász üzlet

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2021. augusztus 6.
Értékelés fordulónapja:	: 2021. augusztus 6.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2022. február 2.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	11 800 000 Ft : azaz Tizenegymillió-nyolcszázezer- Ft .
---	--

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (Ft/m²)	590 000 Ft : azaz Ötszázkilencvenezer- Ft .
---	--

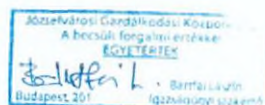
Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	3 150 000 Ft : azaz Hárommillió-egyszázötvenezer- Ft .
---	---

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 65%-a)	7 670 000 Ft : azaz Hétmillió-hatszázhetvenezer- Ft .
--	--

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021. SZEPT. 02.



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

Budapest, 2021. augusztus 19.



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, Ór u. 8.) Megbízási keretszerződése alapján az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, bérbeadás céljából.

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	: 20 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 595 m ²
Egyéb helyiség redukált hasznos alapterülete	: 20 m ²
Védettség	: nincs
Közművesítettség	: víz, villany, gáz, csatorna
Övezeti besorolás	: L1-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóövezet
Eszmei hányad	: 134/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 7,97 m ²
Belső műszaki állapot	: közepes



4 g

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:

1083 BUDAPEST, Práter utca 34. fszt. 4.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, Megrendelő tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők: Bérló: Mátyás Éva
Ingatlanvagyon-értékelő: Leveleki Tünde

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

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

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1083 BUDAPEST, Práter utca 34. fszt. 4.
Ingatlan címe (természetbeni): 1083 BUDAPEST, Práter utca 34. fszt. 4.
Helyrajzi száma: 35709/0/A/4
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint): egyéb helyiség
Jelenlegi hasznosítása: fodrász üzlet
Tulajdoni lap szerinti alapterület : 20 m²
Tulajdonviszony: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Szélgjeg tartalma: nincs
Bejegyzett terhek és jogok: tehermentes

Megjegyzés:

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

10

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

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Corvin negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 2 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zártosú 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:	közepes
Infrastruktúra:	jó
Parkolási övezet:	fizető

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	L1-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóövezet
Beépíthetőség:	terepszint alatt 85%, terepszint felett 75% (saroktelek)
Beépítési mód:	zártosú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	15 %
Szintterületi mutató:	4,5 m ² /m ²
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	D-i és K-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 értékelt ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 3 emelet
Alapozás:	tégla, vagy kő sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglafalmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	feltehetőleg a közbelső födém acélgerendás téglabéltestes, a zárófödém fafödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, a homlokzat jó állapotú
Épület fizikai állapota:	közepes
Üzlethelyiség:	van utcai bejáratos
Egyéb:	-



Az "egyéb helyiség" adatai:

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata	utcáról	nyílik
Tájolás:	K-i			
Benapozottság:	közepes			
Bruttó hasznos területe:	<u>32 m²</u>			
Redukált hasznos területe:	<u>20 m²</u>			
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	teljes belmagasság 3,9 m.	galéria alatt 2,5 m	galéria fölött 1,3 m.
Fűtési rendszer:	gázkonvektor			
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs			
Használati meleg víz:	villanybojler			
Hűtés:	nincs klíma			
Homlokzati nyílászárók:	kétrétegű üvegezésű és ablak, kívülről vagyónvédelmi ráccsal felszerelve	fa tokozatú	bejárati ajtó	
Beltéri ajtók:	fa szerkezet			
Belső terek felületképzése:	tapéta	és csempeburkolat		
Belső terek burkolata:	kerámia járólap, galéria nincs burkolva			
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van	gáz: van	
Elektromos hálózat	kiépítve működőképes			
Víz és csatorna rendszer	kiépítve működőképes			
Gáz szolgáltatás	kiépítve működőképes			
Extra felszereltség:	nincs			
Egyéb:	fa szerkezetű galéria, fa lépcsővel			
<u>Műszaki állapot:</u>	közepes			
<u>Esztétikai állapot:</u>	közepes			



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, Práter utca 34. szám alatt fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a József körút - Práter utca útvonalon, melyek jó minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkező utak. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbussz járáttal, villamossal, trolibuszsal, valamint az M3 és M4 jelzésű metróval. A megálló az ingatlantól 150-850 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthető.

A területen többségében zártos, 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, D-i és K-i utcafronti tájolású, sík felszínű, szabályos alakú saroktelek, a Práter utca és a Nagy templom utca találkozásánál. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Práter 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 "egyéb helyiség" általános leírása:

Az értékelt ingatlant befogadó épület feltehetőleg az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglá építési technológiával, magas tetős cserépfedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett, utcai oldalon diszkrét stukkós díszítő elemekkel, a homlokzat jó állapotú. Az épület pinceszint, földszint és 3 emelet szintbeli kialakítású, klasszikus belvárosi bérház jellegű, belső udvaros, többlakásos lakóépület. Az épület földszintjén utcai bejáratos üzlethelyiségek kerültek kialakításra. Az épület állaga masszív, közepes állapotú.

Az értékelt ingatlan a társasházi alapító okiratában 4. számmal jelölt, az alaprajzon a 4. jelű, földszinti, utcai bejáratos, "egyéb helyiség" megnevezésű. Az ingatlan a helyszíni szemlekor fodrász üzletként volt hasznosítva.

Az ingatlan bejárata a Nagy Templom utcáról nyílik. A bejárati ajtó kétrétegű üvegezésű, fa szerkezetű, mellette és fölötté ablak található, kívülről vagyoni védelmi ráccsal felszerelt.

Belső kialakítása üzlettér, a hátsó részen leválasztott mosdó és WC. Az üzlettér fölött fa szerkezetű galéria került kialakításra, melyre fa lépcső vezet. A galéria fölötti belmagasság 1,3 m.

A helyiség fűtését 1 db. gázkonvektor, a használati meleg vizet villanybojler biztosítja. Önálló víz, villany és gáz mérőórával rendelkezik. A helyiség teljes belmagassága 3,9 m. a galéria alatt 2,5 m.

Jövőbeni hasznosításának legoptimálisabb formája a jelenlegi funkciót megtartva, üzlethelyiségként érhető el.

Közepes műszaki és esztétikai állapotú.

8
13

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
Földszint 4.					
üzlettér	kerámia járólap	tapéta, a vizes blokk mellett, galéria alatt csempe	16,81	100%	16,81
mosdó-WC	kerámia járólap	csempe	2,72	100%	2,72
galéria	nincs burkolva	tapéta	12,36	0%	0,00
Összesen:			31,89		19,53

Alapterületek összesen:		31,89		19,53
--------------------------------	--	--------------	--	--------------

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	20,0
--	-------------

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 lakótelekek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

A módszer fő lépései:

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

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

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

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú 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 előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

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

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

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

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

Ilyen eset lehet:

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

Három fő eleme:

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

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

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

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

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

- Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a 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.

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:	1083 BUDAPEST, Práter utca 34. fszt. 4.	VIII., Corvinnegyed	VIII., Baross utca	VIII., Üllői út	VIII., Vig utca
az ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	utcai bejáratos üzlethelyiség	utcai bejáratos üzlethelyiség	utcai bejáratos üzlethelyiség	utcai bejáratos üzlethelyiség
ingatlan korr. területe (m ²)	20	23	16	34	33
kínálat K /tényl.adásvétel 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. aug..	2021. aug..	2021. aug..	2021. máj..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		760 870	743 750	600 000	587 879
kínálati / eltelt 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	0%	-5%	10%	10%
építészeti szempontok	építés ideje	0%	0%	0%	0%
műszaki szempontok	galéria	-10%	5%	5%	5%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-10%	0%	0%	-10%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	-10%	-10%	0%
építészeti szempontok	félszuterén	0%	0%	0%	10%
műszaki szempontok	műszaki tartalom	5%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-15%	-10%	5%	15%
Korrigált fajlagos alapár:		582 065	602 438	567 000	608 455
Átlagár kerekítve:		589 989			
Ingatlan számított értéke:		11 799 786 Ft			

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

11 800 000 Ft

azaz Tizenegymillió-nyolcszázezer- Ft .

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1083 BUDAPEST, Práter utca 34. fszt. 4.	VIII., Nap utca	VIII., Üllői út	VIII., Corvin köz
hasznosítható terület (m ²)	20	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	-10%	-20%	-15%
galéria	0%	0%	5%
eltérő műszaki állapot	0%	-10%	0%
Összes korrekció:	-5%	-25%	5%
Korrigált fajlagos alapár:	4 104	2 078	2 686
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	2 956		



Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	20	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	2 956	
Kihasználtság:	95%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		673 945 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	20 218 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	20 218 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	20 218 Ft
Költségek összesen:		60 655 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		613 290 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték:		8 761 290 Ft
Korrigált bruttó tőkésített érték:		11 126 838 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

11 130 000 Ft

azaz Tizenegymillió-egyszázharmincezer- Ft .

Megjegyzés:

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

16
21

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:	1083 BUDAPEST, Práter utca 34. fszt. 4.	VIII., Csarnok negyed	VIII., Csarnok negyed	VIII., József utca	VIII., Víg utca
telek területe (m ²)	595	578	864	870	680
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		262 500 000	310 000 000	290 000 000	235 000 000
kínálat / 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
kínálati / 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.	Blaha Lujza 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	0%	10%	10%	5%
Használati szempontok:	besorolás	10%	10%	10%	10%
Jogi szempontok:	engedély	-10%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		5%	25%	20%	25%
Korrigált fajlagos alapár:		429 174	403 646	360 000	388 787
Átlagár kerekítve:		395 402			
Telek számított értéke:		235 263 963 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		7,97			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		3 152 537 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értéke kerekítve:		3 150 000 Ft			



6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

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

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

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

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	11 800 000 Ft	100%	11 800 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	11 130 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				11 800 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

11 800 000 Ft

azaz Tizenegymillió-nyolcszázezer- 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: 11 800 000 Ft

Korrekción mértéke (levonás): 35%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 7 670 000 Ft

azaz Hétmillió-hatszázhetvenezer- Ft .

18



23

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

Alulírott LEVELEKI TÜNDE (szül.: 1963-01-26, an.: Bán Erika), az OKJ 53-341-01(ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert vagyok, jó referenciákkal rendelkezem.

Budapest, 2021. augusztus 19.



Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

**HESZTIA 2000 Bt.**
1063 Budapest, Szinyei Merse u. 10
Adószám: 22244837-1-42
Leír. 10-103239-50526754-5450100

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/366944/2021

2021.08.04

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35709/0/A/4 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII KER. Práter utca 34. földszint. ajtó:4. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	20	0 0	134/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 43041/1/1997/1997.01.28

1. bejegyző határozat: 43041/1/1997/97.04.15
Társasház

2. bejegyző határozat: 43041/1/1997/97.04.15
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 43041/1/1997/97.04.15
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

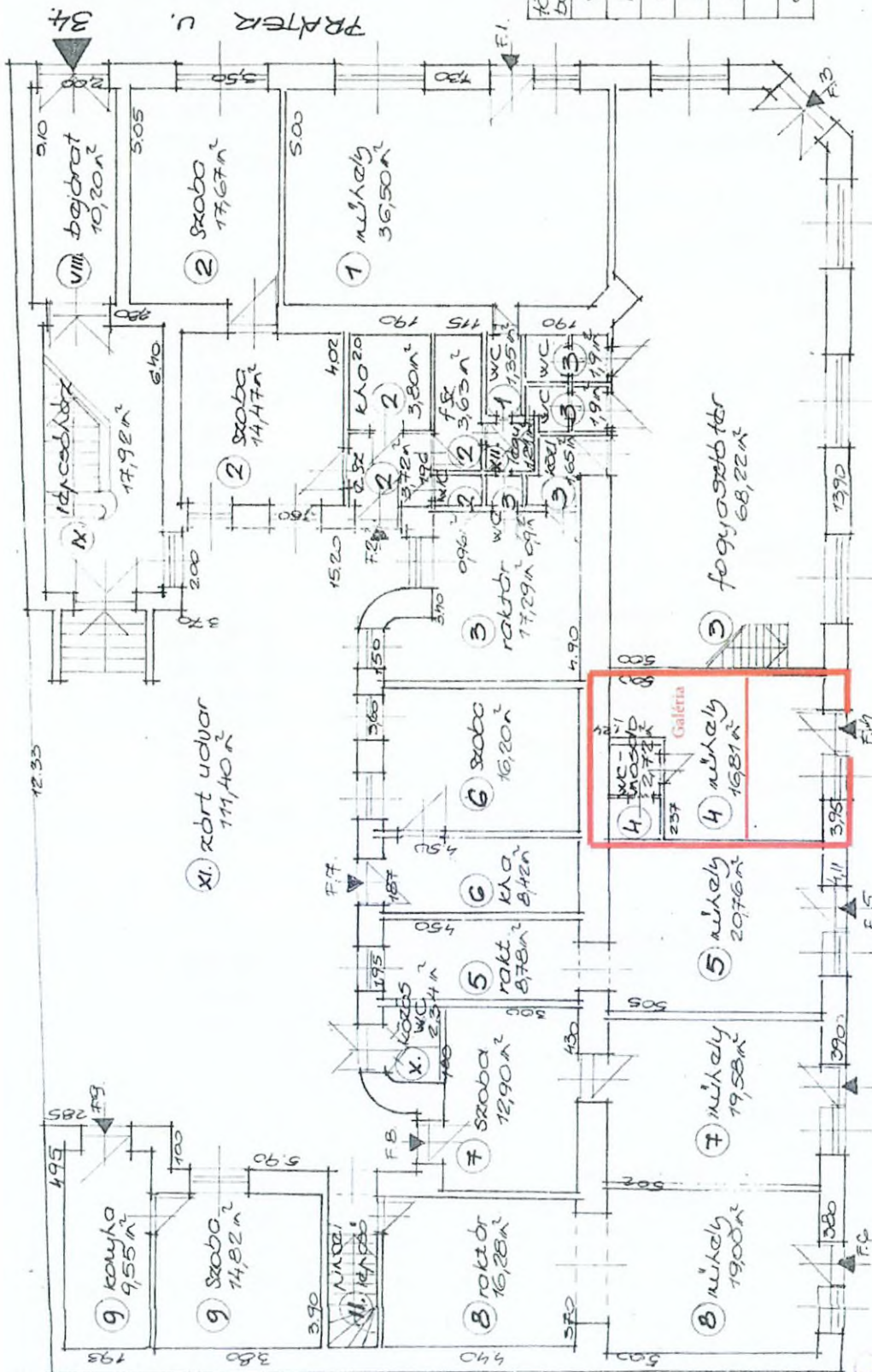
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

 25



KÜLÖN TULAJDON

ol-berlet	ca./o	terület m ²
1	F.1.	37,85
2	F.2.	44,21
3	F.3.	164,82
4	F.4.	19,53
5	F.5.	29,54
6	F.7.	24,62
7	F.8.	32,48
8	F.6.	35,28
9	F.9.	24,37

KÖZÖS TULAJDON

köz-berlet	magnevezés	terület m ²
VIII.	bejárati	10,20
IX.	időcsobdó	17,92
X.	körös WC	2,34
XI.	szót udvar	111,40
XII.	legudvar	1,21
összesen		143,07

INVESTÁRÉ RIJ	
Dp. VIII. PRATER U.34.	
FŐIDŐSRIJ - OIÓSRIJ	
TERVEZŐS IADÓRIJ	TERVEZŐS IADÓRIJ
2006.11.11.	2006.11.11.
M 1:100	M 1:100
LAP 2	

NAGYTEMPLOM UTCA

2.7. közös tulajdoni illetőség

I. Telek 595,00 m²

Pince:

II.	Pincei lépcső	5,17 m ²
III.	Raktár	63,84 m ²
IV.	Mosókonyha	11,31 m ²
V.	Száritó	11,19 m ²
VI.	Közlekedők	88,94 m ²
VII.	Tárolók	70,60 m ²

összesen: 251,05 m²

Földszint:

VIII.	Bejárat	10,20 m ²
IX.	Lépcsőház	17,92 m ²
X.	Közös Wc	2,34 m ²
XI.	Zárt udvar	111,40 m ²
XII.	Légudvar	1,21 m ²

összesen: 143,07 m²

I. Emelet:

IX.	Lépcsőház	17,92 m ²
XIII.	Légudvar	0,96 m ²
XIV.	Légudvar	0,90 m ²
XV.	Légudvar	1,22 m ²
XVI.	Függőfolyosó	21,50 m ²

összesen: 42,50 m²

II. Emelet:

IX.	Lépcsőház	17,92 m ²
XVII.	Függőfolyosó	21,50 m ²

összesen: 39,42 m²

III. Emelet:

IX.	Lépcsőház	17,92 m ²
XVIII.	Függőfolyosó	21,50 m ²

összesen: 39,42 m²

- 4./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 4. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 4. számmal jelölt Bp. VIII. Práter u. 34. - Nagytemplom u. 10. fsz. 4. szám alatt található /Nagytemplom u. felőli bejáratú/ 20 m² alapterületű műhelyből, Wc-mosdóból álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 134/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 5./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 5. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 5. számmal jelölt Bp. VIII. Práter u. 34. - Nagytemplom u. 10. fsz. 5. szám alatt található /Nagytemplom u. felőli bejáratú/ 30 m² alapterületű műhelyből, raktárból álló nem lakás célját szolgáló helyiség, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő X. sz. WC használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 201/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 6./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 6. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 6. számmal jelölt Bp.VIII. Práter u. 34. - Nagytemplom u. 10. fsz. 7. szám alatt található 25 m² alapterületű szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő X. sz. WC használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 168/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 7./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 7. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 7. számmal jelölt Bp.VIII. Práter u.34. - Nagytemplom u. 10. fsz. 8. szám alatt található 32 m² alapterületű szobából, műhelyből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő X. sz. WC használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 215/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 8./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 8. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 8. számmal jelölt Bp.VIII. Práter u. 34. - Nagytemplom u. 10. fsz. 6. szám alatt található 35 m² alapterületű műhely, raktár helyiségekből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő X. sz. WC használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 235/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

L1-VIII jelű zárt sorú beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai
22.§

- (1) Az L1-VIII jelű építési övezetek területén
- a) Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivételével – elérheti a 100%-ot.
 - b) A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
 - c)⁹⁹ Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pincszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szinterület legfeljebb 1.000 m² lehet.
 - d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.
 - e)¹⁰⁰ Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös 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	legnagyobb	
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szinterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
L1	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m		
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00 ¹⁰³	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s 70	3,50 s 4,00	80 100 ^[1]	20 0 ^[1]	12,5	16,0
L1-VIII-5	Z	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70	20	12,5	19,5

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

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

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

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

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

FOTÓMELLÉKLET:

1083 Budapest, Práter utca 34. földszint 4.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



02. utcakép



03. épület utcai homlokzata



04. üzlethelyiség bejárata



05. üzlethelyiség



06. üzlethelyiség

FOTÓMELLÉKLET:

1083 Budapest, Práter utca 34. földszint 4.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



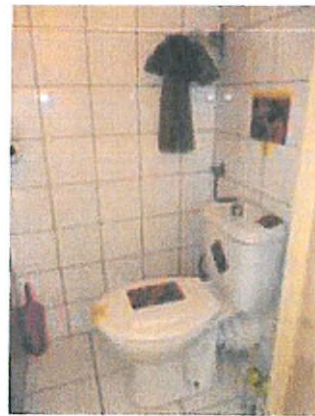
07. üzlethelyiség galéria alatti része



08. üzlethelyiség galéria alatti része



09. mosdó



10. WC



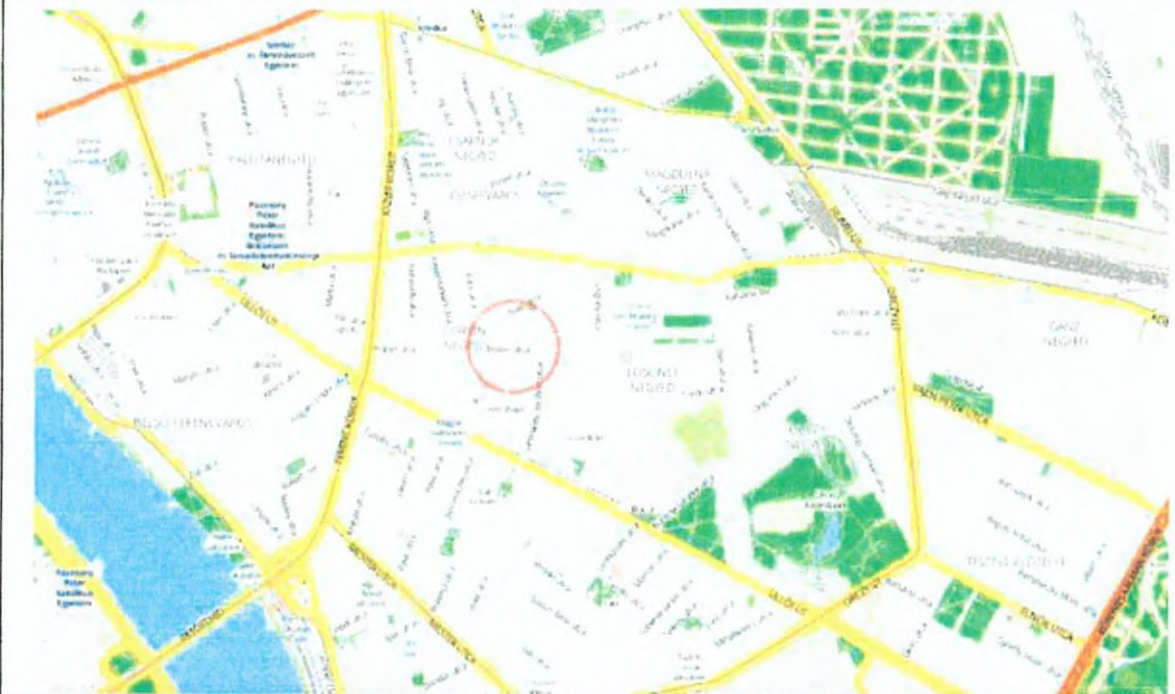
11. gázkonvektor



12. galéria

Földrajzi térkép:

1083 Budapest, Práter utca 34. földszint 4.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



[Handwritten signature]
27 32

