

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

1. 15.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2022. február 16-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Lujza utca 1. szám alatti, földszinti, 35359/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, határozott időre szóló bérleti joggal terhelt üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értébecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Lujza utca 1. (valóságban Lujza utca 1/C.) szám alatti, földszinti, 35359/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, 35 m² alapterületű, utcai bejáratú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 213/10.000 tulajdoni hányadú üzlethelyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 1998. április 16. napjától határozott időre, 2008. április 30-ig, majd lejártá után 2008. április 1-től 2013. december 31-ig, végül 2014. április 7. napján kelt, 2023. december 31. napjáig szóló bérleti szerződést kötött a FIKASZ Műszaki és Kereskedelmi Bt.-vel (székhely: 1086 Budapest, Lujza utca 1/b. II. 19.; adószám: 28295350-2-42; cégjegyzékszám: 01-06-210489; képviseli: Nemes Károlyné képviselő). A cég a bérleményt iroda tevékenység (társasházi közös képviselet) céljára vette bérbe.

Bérlő 2021. december 13. napján vételi kérelmet nyújtott be fenti helyiségre. A szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolás, hitelesített bérleti szerződés) csatolta.

Az ingatlan a Magdolna negyedben helyezkedik el a Lujza utca 1/C. szám alatti társasház földszintjén a Teleki tér közelében. A helyiség utcai bejáratú, belmagassága 3,85 – 4,15 m között változó. Fűtése 1 db gázkonvektorral megoldott, a használati melegvizet villanybojler biztosítja. A homlokzati nyílászárók hagyományos üvegezésű, fa szerkezetű bejáratú ajtó és portálablak, kívülről vagyonsvédelmi ráccsal védve. A helyiségben bérlő által szabálytalanul kialakított WC található, a raktár részéből leválasztva. Összességében az ingatlan felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést a Helt-Expert Kft. (Leveleki Tünde) készítette el 2021. január 18-án. Az ingatlan forgalmi értékét 15.080.000 Ft összegben (432.463 Ft/m²) állapította meg, amelyet Bártfai László független szakértő 2022. január 27. napján jóváhagyott.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 15.080.000 Ft.

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

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

Az 50 albetétből álló társasházban 5 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 1.335/10.000 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 10 év tekintetében kell vizsgálni.

2022. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	50.851 Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	9.240 Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 5,1 % inflációval számolva):	7.711.100 Ft
10 évre számított közös költség (átlag 5,1 % inflációval számolva):	1.401.164 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	6.309.936 Ft
Forgalmi érték:	15.080.000 Ft

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

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

A benyújtott iratok és a Rendelet 5. § (3) bekezdés alapján az elidegenítést kizáró feltétel a határozott idő tekintetében áll fenn, amely alól a Tisztelt Bizottság felmentést adhat.

A felmentés megadása és a helyiség elidegenítése az Önkormányzat számára előnyös.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 35359/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Lujza utca 1. (valóságban Lujza utca 1/C.) szám alatti, földszinti 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 15.080.000 Ft összegben történő közlése mellett.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

IV. Jogszabályi környezet

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

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján a Képviselő-testület tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsága a tulajdonosi joggyakorló a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű - az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén.



A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 60. §-a 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. § (3) bekezdése alapján a (1) bekezdés d) pontja szerinti kizáró feltétel alkalmazása alól a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az értékhatártól függően a Képviselő-testület, vagy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság adhat felmentést.

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

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 bérbe adott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díjat 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbe adott helyiségek esetében 10 évre számítva.

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

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

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2022. (.....) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Lujza utca 1. (valóságban Lujza utca 1/C.) szám alatti, földszinti, 35359/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, határozott időre szóló bérleti joggal terhelt üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról



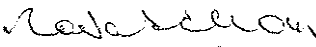
A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy



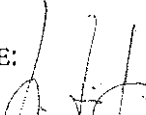

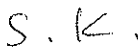
- 1.) felmentést ad az ingatlan-nyilvántartásban 35359/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Lujza utca 1. (valóságban Lujza utca 1/C.) szám alatti, 35 m² alapterületű, nem lakás célú helyiségre fennálló bérleti szerződés határozott időtartamára vonatkozó elidegenítést kizáró ok alól.
- 2.) **hozzájárul** az eladási ajánlat a FIKASZ Bt (székhely: 1086 Budapest, Lujza utca 1/b. II. 19.; adószám: 28295350-2-42; cégjegyzékszám: 01-06-210489; képviseli: Nemece Károlyné képviselő) bérlő részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a **35359/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Lujza utca 1. (valóságban Lujza utca 1/C.)** szám alatti, **földszinti, 35 m²** alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a forgalmi értékbecslésben meghatározott **15.080.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.
- 3.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: a 3.) pont esetében: 2022. április 30.

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

Budapest, 2022. február 9.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS: 	
JOGI KONTROLL: 	
ELLENŐRIZTE: 	
DR. VÖRÖS SZILVIA ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 DR. SAJTOS CSILLA ALJEGYZŐ	VERES GÁBOR  A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Melléklet
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 - ÉRTÉKEKELÉS



1086 BUDAPEST, Lujza utca 1. földszint

szám alatti üzlethelyiségről.

Hrsz.: 35359/0/A/2



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

1. példány

2022. január 18.

ingatlanerteke.hu

F

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

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	: FIKASZ Bt. (Nemec Károlyné)
Megbízó címe	: 1086 Budapest, Lujza utca 1/B. II/19.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: 1086 BUDAPEST
Utca, házsám	: Lujza utca 1. földszint
Hrsz.	: 35359/0/A/2
	: alaprajzon és alapító okiratban 2-es számmal jelölt
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: üzlethelyiség
Az értékelt ingatlanrész jelenlegi hasznosítása	: iroda

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2022. január 7.
Értékelés fordulónapja:	: 2022. január 7.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2022. július 6.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	: 15 080 000 Ft azaz Tizenötmillió-nyolcvanezer- Ft .
--	--

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (Ft/m ²)	: 432 463 Ft azaz Négyszázharminckettőezer-négyszázhatvanhárom Ft .
--	--

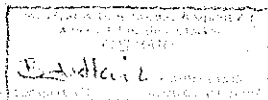
Az eszmei hányadhoz tartozó telek becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	: 7 200 000 Ft azaz Hétmillió-kettőszázezer- Ft .
--	--

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 65%-a)	: 9 800 000 Ft azaz Kilencmillió-nyolcszázezer- Ft .
---	---

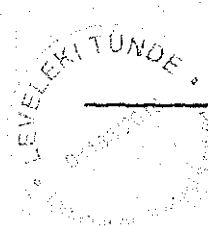
A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült:
elektronikusan hitelesített példányban
és 1 db. eredeti példányban

2022. JAN 27.



Készítette:



Leveleki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

Tel.: + 36 70 330 5909

Budapest, 2022. január 18.

HELT-EXPERT
KFT.
1063 Budapest Szinyei Merse utca 10
Adószám: 29311897-1-42
Cégek: 10918001-00002114-5250000

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, értékesítés céljából.

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	: 35 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 774 m ²
Üzlethelyiség redukált hasznos alapterülete	: 35 m ²
Közművesítettség	: víz, villany, gáz, csatorna
Övezeti besorolás	: L1-VIII-2 jelű nagyvárosias lakóterület
Beépíthetőség	: 60%
Eszmei hányad	: 213/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 16,49 m ²
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Komfortfokozat	: komfortos



1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **FIKASZ Bt. (Nemec Károlyné)**

A Megbízó megbízta a **HELT-Expert Kft.** képviselőjében **Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt** az alábbi ingatlan értékelésével:

1086 BUDAPEST, Lujza utca 1. 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 értékelt ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia. Az értékbecslés az ingatlan értékesítéséhez kerül felhasználásra.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

A helyszíni szemlén résztvevők:	Megbízó képviselőjében:	FIKASZ Bt. (Nemec Károlyné)
	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):	1086 BUDAPEST, Lujza utca 1. földszint
Ingatlan címe (természetbeni):	1086 BUDAPEST, Lujza utca 1. földszint
Helyrajzi száma:	35359/0/A/2
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	üzlethelyiség
Jelenlegi hasznosítása:	iroda
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	35 m ²
Tulajdonviszony:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes

Megjegyzés:

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



4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

Szűkebb terület bemutatása:

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Magdolna negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 3,5 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 20%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	többségében lakóingatlanok
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz, metró
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	alacsony
Infrastruktúra:	jó
Parkolási övezet:	fizető

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	L1-VIII-2 jelű nagyvárosias lakóterület
Beépíthetőség:	terepszint alatt 85%, terepszint felett 60%
Beépítési mód:	zárt sorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	15 %
Szintterületi mutató:	3,5 m ² /m ² (saroktelek)
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	ÉK-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Növényzet:	néhány fa
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, függőfolyosós, többlakásos lakóház
Az értékelt ingatlant befogadó épület színhelyi kialakítása:	alagsor, földszint és 3 emelet
Alapozás:	tégla sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet:	feltehetőleg acélgerendás közbenső födém és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Épület fizikai állapota:	közepes
Felújítás (év, jelleg):	-
Egyéb:	az utcai homlokzat rossz állapotú, elkoszolódott, nagyobb felületeken a vakolat lepergett

Az üzlethelyiség adatai:

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata	utcáról	nyílik
Tájolás:	ÉK-i			
Komfort fokozat:	komfortos			
Bruttó hasznos területe:	35 m ²			
Redukált hasznos területe:	35 m ²			
Belmagasság:	átlagosnál magasabb		3,85-4,15 m. közt változó	
Fűtési rendszer:	gázkonvektor			
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs			
Használati meleg víz:	villanybojler			
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fa tokozatú		bejárati ajtó
	és portál ablak, kívülről vagyondédelmi ráccsal védve			
Belső terek felületképzése:	falfesték			
Belső terek aljzatburkolata:	padlószőnyeg, kő burkolatra fektetve			
Vizes helyiségek burkolata:	kőburkolat			
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van		gáz: van
Elektromos hálózat		kiépítve működőképés		
Víz és csatorna rendszer		kiépítve működőképés		
Gáz szolgáltatás		kiépítve működőképés		
Garázs / parkoló:	utcai parkolás			
Extra felszereltség:	riasztó			
Egyéb:	WC szabálytalanul kialakított			
Felújítás év/jelleg:	-			
Műszaki állapot:	felújítandó			
Esztétikai állapot:	felújítandó			



4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

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

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerületében, "Magdolna negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, a Lujza utca 1. szám alatt fekszik. Az utca nagyvárosi viszonylatban alacsony forgalmú, sík felszínű, szilárd út- és járda burkolattal ellátott mellékút. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbussz, villamos és trolibusz járáttal, valamint az M3 jelzésű metró járataival. A megálló az ingatlantól 300-500 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthető.

A területen jellemzően zártosú, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók. Az épületek építési kora többségében az 1900-as évek elejére tehető, de a környéken található néhány új építésű lakóház is. A zöld terület aránya kevesebb, mint 20%. Az épületek állapota többségében felújítandó, vagy közepes. A terület köztisztviselői, infrastrukturális ellátottsága jó, az alapellátást biztosító szolgáltatások az ingatlantól 500-1000 méteren belül elérhetők. A területen a parkolás megengedett, fizető parkolási övezet.

4.2.2. A telekíngatlan rövid leírása:

A telek összközműves, ÉK-i utcafronti tájolású. Felszíne sík, szabályos téglalap alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Lujza utca felől kialakított.

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

4.2.3. Az épület és az üzlethelyiség általános leírása:

Az értékelte ingatlant befogadó épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglalap építési technológiával, magas tetős cserépfedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett, az utcai oldalon a homlokzati vakolat elkoszolódott, nagyobb felületeken hiányos. Az épület pincésint, földszint és 3 emelet szintbeli kialakítású, belső udvaros, függőfolyosós többalakos, lakóház. Az épület közepes műszaki állapotú.

Az értékelte üzlethelyiség az épület földszintjén található, bejárata az utcáról nyílik. Az ingatlan jelenleg társasházi közös képviselőként működő vállalkozás irodájaként hasznosított.

Fűtése 1 db. gázkonvektorral megoldott. A használati meleg vizet villanybojler biztosítja.

A homlokzati nyílászárók hagyományos üvegezésű fa szerkezetű bejárati ajtó és portálablak, kívülről vagyoni védelmi ráccsal védve. A helyiségben bérlő által szabálytalanul kialakított WC található, a raktár részből leválasztva.

Az üzlethelyiség felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.



4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
földszinti üzlethelyiség					
eladótér	padlószőnyeg, kő burkolatra fektetve	falfesték	23,40	100%	23,40
raktár	padlószőnyeg, kő burkolatra fektetve	falfesték	10,67	100%	10,67
WC	kőburkolat	1,5 m-ig lambéria, fölötté falfesték	0,80	100%	0,80
Összesen:			34,87		34,87

Alapterületek összesen:		34,87	34,87
--------------------------------	--	--------------	--------------

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	35
--	-----------

Megjegyzés:

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



5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
- költség alapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
- hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

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

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

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a 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 modosítása, 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 hasznáinak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket.

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

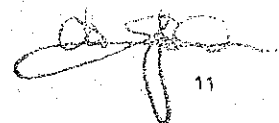
A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

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

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



11

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 mobilájakat 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 többszörösített szolgáltatásait, 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 igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.
- Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.


13

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:	1086 BUDAPEST, Lujza utca 1. földszint	VIII. kerület, Karácsony Sándor utca	VIII. kerület, Népszínház utca	VIII. kerület, Karácsony Sándor utca	VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca
az ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
ingatlan korr. területe (m ²)	35	56	39	60	28
kinálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kinálati ár /adásvételi ár (Ft)		28 000 000	24 200 000	21 990 000	19 000 000
kinálat / adásvétel ideje (év, hó)		2022. jan..	2022. jan..	2022. jan..	2022. jan..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		500 000	620 513	366 500	678 571
kinálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-15%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		450 000	558 462	311 525	610 714

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	A Teleki téri piac közelében utcai bejáratos, portál ablakos, felújított, klimatizált, 20 m ² álló galériás üzlethelyiség konyhával, fürdőszobával.
Ingatlan 2.	Blaha Lujza tér közelben, utcai bejáratos, portál ablakos, felújított, klimatizált üzlethelyiség. Közel 20 m ² -es eladó tér és 19 m ² iroda helyiséggel.
Ingatlan 3.	Földszinti, utcai bejáratos, 5 méteres belmagasságú, közepes állapotú üzlethelyiség mosdóval.
Ingatlan 4.	Földszinti, utcai bejáratos, 6 nm-es galériával rendelkező, közepes állapotú üzlethelyiség. Jelenleg élelmiszer üzletként hasznosított.
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				
építészeti szempontok	alapterület	20%	5%	25%	-5%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	10%	-5%	10%	-5%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-15%	-15%	-10%	-10%
használati szempontok	galéria	-5%	5%	0%	-3%
műszaki szempontok	vizes blokk	-7%	-7%	-3%	-3%
Összes korrekció:		3%	-17%	22%	-26%
Korrigált fajlagos alapár:		463 500	463 523	380 061	451 929
Átlagár kerekítve:		439 753			
Ingatlan számított értéke:		15 334 188 Ft			

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

15 330 000 Ft

azaz Tizenötmillió-háromszázharmincezer- Ft .



Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1086 BUDAPEST, Lujza utca 1. földszint	VIII. kerület, Kis Fuvaros utca	VIII. kerület, Karácsony Sándor utca	VIII. kerület, Kálvária tér	VIII. kerület, Lujza utca
hasznosítható terület (m ²)	35	23	56	30	34
kinálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		85 000	120 000	100 000	110 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó)		2022. jan..	2022. jan..	2022. jan..	2022. jan..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		3 696	2 143	3 333	3 235
kinálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
kinálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		3 511	2 036	3 167	3 074

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, utcai bejáratos, lakásnak kialakított, központi fűtéses, felújított üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	A Teleki téri piac közelében utcai bejáratos, portál ablakos, felújított, klimatizált, 20 m ² álló galériás üzlethelyiség konyhával, fürdőszobával.
Ingatlan 3.	Új építésű társasház földszintjén, utcai bejáratos, zuhanyzóval, WC-vel felszerelt üzlethelyiség.
Ingatlan 4.	Földszinti, utcai bejáratos, teljes értékű galériával rendelkező, konyhával, zuhanyzóval, WC-vel felszerelt, klimatizált, 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 4.
eltérő alapterület	-5%	20%	-3%	0%
utcai bejárat	0%	0%	0%	0%
műszaki állapot	-15%	-10%	-20%	-20%
fűtés	-5%	0%	-5%	-5%
galéria	0%	-5%	0%	0%
elhelyezkedés	-5%	10%	0%	5%
Összes korrekció:	-30%	15%	-28%	-20%
Korrigált fajlagos alapár:	2 458	2 341	2 280	2 459
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	2 384			

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	35	
Bevételek:		
Megjévő szerződések/piaci adatok szerint:	2 384	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		897 946 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	26 938 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	26 938 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	26 938 Ft
Költségek összesen:		80 815 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		817 131 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték (nettó):		11 673 304 Ft
Tőkésített érték (bruttó):		14 825 096 Ft

Az ingatlan hozamszámításán alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

14 830 000 Ft

azaz Tizennégymillió-nyolcszázharmincezer- Ft .

Megjegyzés:

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

A telek értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1086 BUDAPEST, Lujza utca 1. földszint	VIII. kerület, Magdolna utca	VIII. kerület, Lovassy László utca	VIII. kerület, Bauer Sándor utca	VIII. kerület, Bókay János utca
telek területe (m ²)	774	1 868	531	1 036	407
kinálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kinálati ár /adásvételi ár (Ft)		999 000 000	200 000 000	693 000 000	360 000 000
kinálat / adásvétel ideje (év, hó)		2022. jan..	2022. jan..	2022. jan..	2022. jan..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		534 797	376 648	668 919	884 521
kinálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		481 317	338 983	602 027	796 069

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Saroktelek L1-VIII-2 övezet , az új szabály szerint Ln-1/M-2 A szintterületi mutató 4-es, 7512 nm bruttó építhető.
Ingatlan 2.	L1 VIII-2 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 60%, összközműves telek.
Ingatlan 3.	Övezet: L1 Szintterület: 4, összközműves építési telek, jogerős építése engedéllyel, 48 lakásos társasház építésére.
Ingatlan 4.	L1-VIII-7 építési övezetben, összközműves telek, jogerős építési engedéllyel. Szintterületi mutató: 4,5.
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%	-5%	-15%
Telekadottságok:	telek területe	15%	-5%	5%	-7%
Használati szempontok:	besorolás	-10%	0%	-10%	-15%
Jogi szempontok:	engedély	0%	0%	-10%	-5%
Összes korrekció:		0%	-5%	-20%	-42%
Korrigált fajlagos alapár:		481 317	322 034	481 622	461 720
Átlagár kerekítve:		436 673			
Telek számított értéke:		337 984 967 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		16,49			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		7 199 080 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 újraelállítási költségéből indul ki, albetétes ingatlanok esetében elvégzése nehézkes, nem ad megfelelő megközelítést az ingatlan piaci-forgalmi értékére vonatkozóan, ezért ezt a módszert nem alkalmaztam.

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

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

Az ingatlan egyeztetett piaci-forgalmi értéke:

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	15 330 000 Ft	50%	7 665 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	14 830 000 Ft	50%	7 415 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				15 080 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

15 080 000 Ft

azaz Tizenötmillió-nyolcvanezer- 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: 15 080 000 Ft

Korrektció mértéke (levonás): 35%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 9 800 000 Ft

azaz Kilencmillió-nyolcszázézer- Ft .

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő befolyásoló 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 rendeltetészerű 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 értébecsítés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.**

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

Budapest, 2022. január 18.



Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

HELT-EXPERT
KFT.
1063 Budapest Szinyai Merse utca 10.
Adószám 29311897-1-42
Bank: 10518001-00000114-52330005

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelési szám: 6000004/608895/2021

2021.12.20

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35359/C/A/2 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Lujza utca 1. földszint, "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fel	eszaki hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

székhelyiség	35	0 0	213/10000	önkormányzati
--------------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999989/1999/1999.02.22

2. bejegyző határozat: 500008/530/1997/97.09.14

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 103164/1996/1996.05.09

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 VEGE

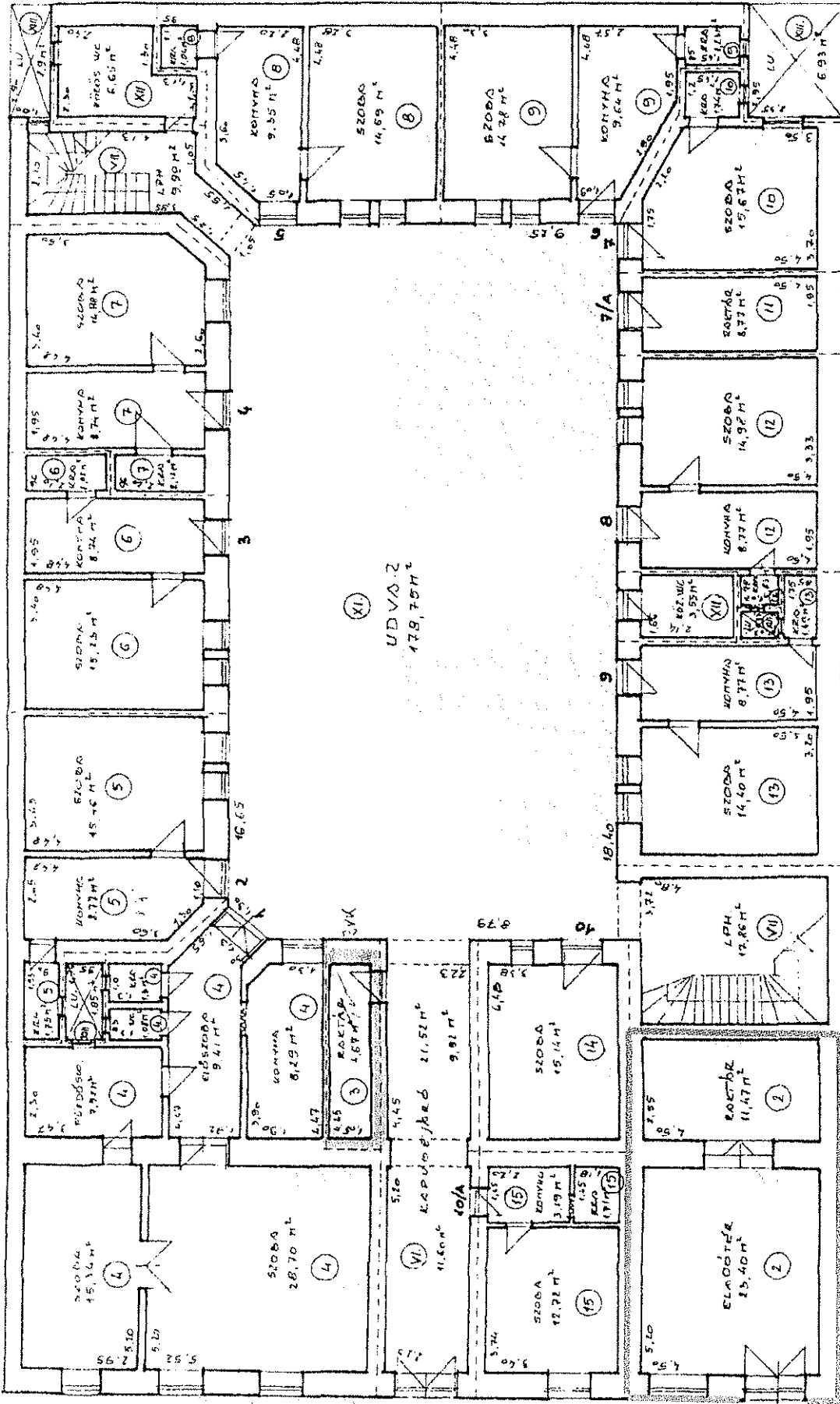
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





LUJZA UTCA

KÖZÖS TULAJDON:

- 2. sz. ALBETÉL FÜTŐK ÜZLET : 54,87 m²
- 4. sz. ALBETÉL FÜTŐK LOKÁL : 72,10 m²
- 6. sz. ALBETÉL FÜTŐK LOKÁL : 25,99 m²
- 8. sz. ALBETÉL FÜTŐK LOKÁL : 15,08 m²
- 10. sz. ALBETÉL FÜTŐK LOKÁL : 17,41 m²
- 12. sz. ALBETÉL FÜTŐK LOKÁL : 24,58 m²
- 14. sz. ALBETÉL FÜTŐK LOKÁL : 15,14 m²
- KÖZÖS TULAJDON : 21,52 m²
- VII. KÖZÖS WC : 178,75 m²
- XI. UDVAR : 12,43 m²
- XII. LEGYUVOLA

- 3. sz. ALBETÉL, BATHÁZ : 4,67 m²
- 5. sz. ALBETÉL FÜTŐK LOKÁL : 25,92 m²
- 7. sz. ALBETÉL FÜTŐK LOKÁL : 25,73 m²
- 9. sz. ALBETÉL FÜTŐK LOKÁL : 25,65 m²
- 11. sz. ALBETÉL FÜTŐK LOKÁL : 9,77 m²
- 13. sz. ALBETÉL FÜTŐK LOKÁL : 24,86 m²
- 15. sz. ALBETÉL FÜTŐK LOKÁL : 17,62 m²
- VIII. LEGYUVOLA : 77,85 m²
- XII. KÖZÖS WC : 10,20 m²

TÉRTEL:	TÁRSASÁGI ALAPÍTÓ OKIRAT	Rejzisszám:	E-2.
Földrajzi:	BUDAPEST VIII. KER. LUJZA UTCA 1/C	Városi JM Kft.	
Földrajzi:	FÖLDSSZINT ALAPRAJZ	Méretarány:	M:1:100
Földrajzi:		Dátum:	1996. február

25

Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, VIII. ker., Lujza utca 1/c****I. Általános rendelkezések**

Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT. (1084. Bp. VIII.ker. Ór u. 8.sz.), mint az ingatlan kezelője az ingatlannylévántartásban Budapest VIII. ker. 788i/számú tulajdoni lapon, 35359/ hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Lujza utca 1/c. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete elidegenítésre kijelölt - a 1993. évi LXXVIII. sz. II és III. azt módosító 1994. évi XVII. sz. II. és a 4/1995 (II. 28.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tvr.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása,
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:**1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:**

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

I.	Telek:	774 m ² ✓
II.	Alap- és felmenőfalak, kémények	
III.	Pince, közbenső és zárófödém	
IV.	Tetőszerkezet héjalással	
V.	Homlokzat	
VI.	Kapubejáró:	21.52 m ²
VII.	Lépcsők, lépcsőház korlátokkal:	103.69 m ²
VIII.	Pincelejáró:	2.6 m ²
IX.	Pincerekeszek:	153.67 m ²
X.	Pincefolyosók:	67.43 m ²

XI.	Üdvar:	178.75 m ² ✓
XII.	Közös WC:	40.80 m ² ✓
XIII.	Légudvar:	14.05 m ² ✓
XIV.	Körfolyosó:	187.41 ✓
XV.	Padlásfeljáró	5.25 ✓
XVI.	Padlástér ebből hasznos	536.23 ✓ 413.863 ✓
XVII.	Tetőn kívüli szerkezetek, felszerelések	
XVIII.	Elektromos fővezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig	
XIX.	Víz- csatornavezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig	
XX.	Gázvezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig	

2. A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer hányadból áll.

A társasházhoz összesen 50 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B. Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 788/1 számú tulajdoni lapon 35359/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Lujza utca 1/c pincei, 128 m² alapterületű nem lakás célú helyiség-csoport (raktár) és a közös tulajdonból 779/10000 hányad.
2. Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 788/2 számú tulajdoni lapon 35359/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Lujza utca 1/c fszt-i, 35 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (üzlet) a hozzá tartozó mellékkelhelyiséggel és a közös tulajdonból 213/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 788/3 számú tulajdoni lapon 35359/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Lujza utca 1/c fszt-i, 5 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (raktár) és a közös tulajdonból 29/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 788/4 számú tulajdoni lapon 35359/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Lujza utca 1/c fszt. 1. sz. alatti 2 szobás, 72 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 441/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 788/5 számú tulajdoni lapon 35359/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Lujza utca 1/c fszt. 2. sz. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 159/10000 hányad.

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 pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szinterület legfeljebb 1.000 m² lehet.
 - d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.
 - e)¹⁰⁰ Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szinterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
 - f)¹⁰¹ alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értékének legalább 6.00 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.
- (2)¹⁰² Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 1. számú táblázat tartalmazza.

1. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legnagyobb	
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szinterületi mutatója	terepszim 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	85 100 ¹⁰¹	15 0 ¹⁰¹	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100 ¹⁰¹	15 0 ¹⁰¹	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00 ¹⁰³	85 100 ¹⁰¹	15 0 ¹⁰¹	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s 70	3,50 s 4,00	80 100 ¹⁰¹	20 0 ¹⁰¹	12,5	16,0
L1-VIII-5	Z	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70	20	12,5	19,5

⁹⁹ Módosította a 18/2015 (III.14.) 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

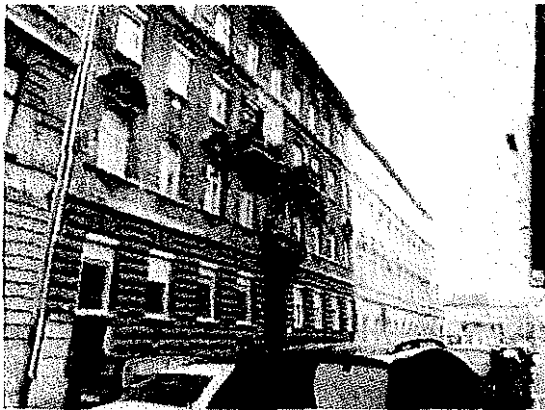
¹⁰² Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (2) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től

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

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Lujza utca 1. földszint

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



02. épület utcai homlokzata



03. értékelt ingatlan az utca felől



04. üzlethelyiség bejárata



05. üzlethelyiség, gázkonvektor



06. üzlethelyiség

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Lujza utca 1. földszint

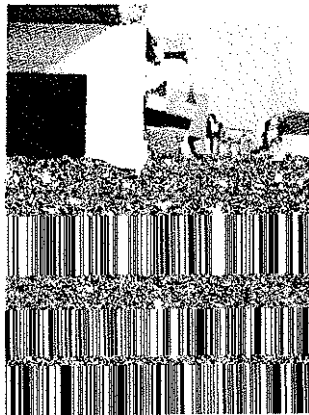
ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. teakonyha



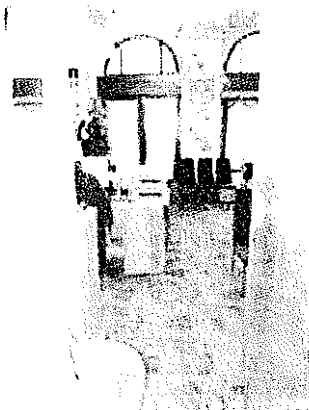
08. Leválasztott WC



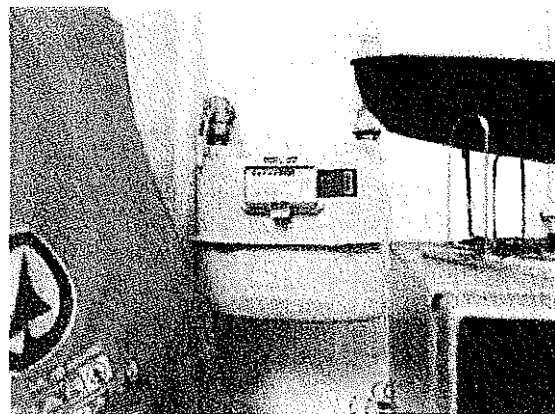
09. Leválasztott WC



10. WC



11. üzlethelyiség



12. gázóra


26

Földrajzi térkép:

1086 Budapest, Lujza utca 1. földszint



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



[Handwritten signature]

