

1.18

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

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, Rozgonyi u. 2-6. szám alatti, földszinti, 36021/0/A/16 helyrajzi számon nyilvántartott, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Balaton Boglárka 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, Rozgonyi u. 2-6. szám alatti, földszinti, 36021/0/A/16 helyrajzi számon nyilvántartott, 33 m² alapterületű, utcai bejáratú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 85/10.000 tulajdoni hányadú üzlethelyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2016. december 7. napjától határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött a Hungarian Intertourist Souvenir Kft.-vel (székhely: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 50. 2. üzl.; adószám: 25180130-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-204463; képviseli: Surányi Veronika ügyvezető). A cég a bérleményt csemege- és édességbolt, kávé, cukrászati termékek helyben és elvitelre történő fogyasztása, bonbonok, ajándéktárgyak értékesítése (szeszesital árusítása nélkül) céljára vette bérbe.


Bérlő 2021. október 15. napján vételi kérelmet nyújtott be fenti helyiségre. A szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolás, hitelesített bérleti szerződés) csatolta.

Az ingatlan az Orczy negyedben helyezkedik el, bejárata utcafronti, ajtaja hőszigetelt, műanyag szerkezetű. Belmagassága 3 m, a mosdóban álmennyezet kialakítása miatt 2,5 m. A helyiség kávézóként üzemel, a felújítást és az átalakítást bérlő saját költségén végezte el. Valamennyi közmű rendelkezésre áll, villany-, gáz-, vízóra van. Fűtését parapetes gáz cirkó berendezés, meleg víz ellátását villanybojler biztosítja. Összességében az ingatlan felújított, jó műszaki és esztétikai állapotú.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést a HELT-EXPERT Kft. (Leveleki Tünde) készítette el 2021. november 17-én. Az ingatlan forgalmi értékét 19.300.000 Ft összegben (584.800 Ft/m²) állapította meg, amelyet Bártfai László független szakértő 2021. december 7. napján jóváhagyott.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 19.300.000 Ft.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint.



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

A 84 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 185/10.000 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:	56.153 Ft
A vízórával rendelkező albetét havi közös költsége:	6.930 Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 3,3 % inflációval számolva):	7.832.356 Ft
10 évre számított közös költség (átlag 3,3 % inflációval számolva):	966.613 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	6.865.743 Ft
Forgalmi érték:	19.300.000 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.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 36021/0/A/16 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Rozgonyi u. 2-6. 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 19.300.000 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. § Ha az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő helyiséget az e törvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.”

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot hatalmazza fel.

A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: „A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.”

A Rendelet 5. § (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 elidegeníthetők.

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, Rozgonyi utca 2-6. szám alatti, földszinti, 36021/0/A/16 helyrajzi számon nyilvántartott, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról

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

- 1.) **hozzájárul** az eladási ajánlat Hungarian Intertourist Souvenir Kft. (székhely: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 50. 2. üzl.; adószám: 25180130-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-204463; képviseli: Surányi Veronika ügyvezető) bérlet részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a **36021/0/A/16** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Rozgonyi utca 2-6. szám alatti, földszinti, 33 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség** vonatkozásában a forgalmi értékbecslésben meghatározott **19.300.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: a 2. pont esetében: 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 10.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

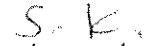
ELLENŐRIZTE: 

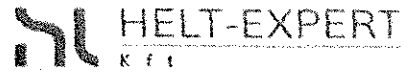
DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTÓ CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

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



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

Iroda:

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

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1089 BUDAPEST, Rozgonyi utca 2-6. lph.: 4. földszint

szám alatti üzlethelyiségről.

Hrsz.: 36021/0/A/16



Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2021. november 17.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

Megbízó neve	: Hungarian Intertourist Souvenir Kft.
Megbízó címe	: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 50.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: 1089 BUDAPEST
Utca, házzszám	: Rozgonyi utca 2-6. lph.: 4. földszint
Hrsz.	: 36021/0/A/16
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: Alapító okiratban és az alaprajzon 16-os számmal jelölt üzlethelyiség
Az értékelt ingatlan jelenlegi hasznosítása	: bérlős ingatlan

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2021. november 6.
Értékelés fordulónapja:	: 2021. november 6.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2022. május 5.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	: 19 300 000 Ft azaz Tizenkilencmillió-háromszázezer Ft.
--	---

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (Ft/m ²)	: 584 800 Ft azaz Ötszáznyolcvannégyezer-nyolcszáz Ft.
--	---

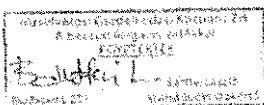
Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	: 3 900 000 Ft azaz Hárommillió-kilencszázezer Ft.
--	---

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 65%-a)	: 12 550 000 Ft azaz Tizenkettőmillió-ötszázötvenezer Ft.
---	--

A megállapított értékek bruttó értékek.

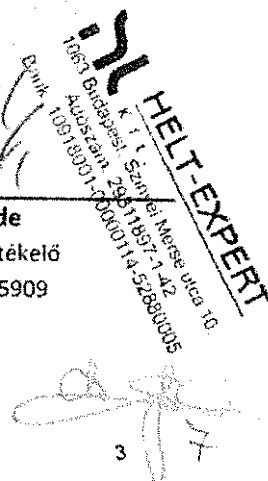
Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021 DEC 14.



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

Budapest, 2021. november 17.



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, Ős u. 8.) Megbízási keretszerződése alapján az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljából.

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	: 33 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 1 779 m ²
Üzlethelyiség redukált hasznos alapterülete	: 33 m ²
Közművesítettség	: víz, villany, gáz, csatorna
Övezeti besorolás	: L1-VIII-2 jelű nagyvárosias lakóterület
Eszmei hányad	: 85/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 15,12 m ²
Belső műszaki állapot	: jó



1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Hungarian Intertourist Souvenir Kft.**

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

1089 BUDAPEST, Rozgonyi utca 2-6. lph.: 4. földszint

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

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

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

A helyszíni szemlén résztvevők: **Bérlő**
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):	1089 BUDAPEST, Rozgonyi utca 2-6. lph.: 4. földszint
Ingatlan címe (természetbeni):	1089 BUDAPEST, Rozgonyi utca 2-6. lph.: 4. földszint
Helyrajzi száma:	36021/0/A/16
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	üzlethelyiség
Jelenlegi hasznosítása:	bérlős ingatlan
Tulajdoni lap szerinti alapterület:	33 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:	Orczy negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 4,5 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 20%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, 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-2 jelű nagyvárosias lakóterület
Beépíthetőség:	terepszint alatt 100%, terepszint felett 75% (saroktelek)
Beépítési mód:	zárt sorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	15 %
Szintterületi mutató:	4 m ² /m ² (saroktelek)
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	csaknem szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	DNy-i és DK-i utcafronti tájolású, sík felszínű saroktelek
Növényzet:	fák és dísznövények
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1927
Épület jellege:	belső udvaros, bérház jellegű többlakásos társas lakóház
Az értékelt ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 4 emelet
Alapozás:	tégla sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos tégla felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vasbeton gerendás, béltestes közbenső fődém, borított gerendás zárófődém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Épület fizikai állapota:	közepes
Üzlethelyiség:	van utcai bejáratos
Egyéb:	-



Az üzlethelyiség adatai:

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata utcáról	nyílik
Tájolás:	DK-i		
Benapozottság:	megfelelő		
Bruttó hasznos területe:	33 m ²		
Redukált hasznos területe:	33 m ²		
Helyiségei:	ülettér (kávézó), mosdó-WC		
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	3 m.	mosdó-WC helyiségekben 2,5 m.
Fűtési rendszer:	cirkó gázkazán	(parapetes)	
Használati meleg víz:	villanybojler		
Hő leadók:	lemezradiátor		
Hűtés:	nincs klíma		
Homlokzati nyílászárók:	2 rétegű hőszigetelt üvegezésű	műanyag tokozatú	bejárati ajtó
	2 db. kétszárnyas ajtó, fölötte fix ablakok		
Beltéri ajtók:	műanyag szerkezet		
Belső terek felületképzése:	falfesték és csempeburkolat		
Belső terek burkolata:	kerámia járólappal		
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van	gáz: van
Elektromos hálózat	kiépítve működőképes		
Víz és csatorna rendszer	kiépítve működőképes		
Gáz szolgáltatás	kiépítve működőképes		
Garázs / parkoló:	utcai parkolás		
Extra felszereltség:	-		
Egyéb:	bérlő által frissen felújítva		
Műszaki állapot:	jó		
Esztétikai állapot:	jó		



7
11

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

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

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerületében, "Orczy negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, Rozgonyi utca 6-8. szám alatt fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető az Orczy út - Rozgonyi utca útvonalon, melyek jó minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkező utak. Az értéket ingatlan a Nemzeti Közszoigálatató egyetem parkja és épületei szomszédságában található. Tömegközlekedéssel elérhető több autóbusz járáttal, villamossal, valamint az M3 jelzésű metró járataival. A megállók az ingatlantól 200-700 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthetők.

A területen többségében zártkörű, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók. Az épületek építési kora vegyes részben az 1900-as évek elején épült bérház jellegű lakóházak, részben az 1900-as évek második felében épült panelházak, részben újabb építésű társasházak, valamint intézményi épületek találhatók a környéken. Az épületek egy része elhanyagolt állapotú, többségében viszont közepes, vagy jó állapotúak. A zöld terület aránya kevesebb, mint 20%, kivéve az ingatlan melletti zöld parkot (Orczy kert). A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága jó, az alapellátást biztosító szolgáltatások az ingatlantól 1000-1500 méteren belül elérhetők. A területen a parkolás megengedett fizető parkolási övezet

4.2.2. A telekingatlan rövid leírása:

A telek összközműves, DK-i és DNY-i utcafronti tájolású saroktelek, a Rozgonyi utca és Diószegi Sámuel utca találkozásánál. Felszíne sík, csaknem szabályos téglalap alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a mindkét utca felől kialakított.

A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 75%. A beépítetlen területen fák és disznővények találhatók.

4.2.3. Az épület és az üzlethelyiség általános leírása:

Az értékelt ingatlant befogadó épület 1927-ben épült, hagyományos téglá építési technológiával készült, magas tetős cserépfedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett. Az utcai homlokzat elkoszolódott, de ép. Az épület pincésint, földszint és 4 emelet szintbeli kialakítású, a legfelső szint feltehetőleg emelet ráépítéssel alakult ki. Az épület több lépcsőházas, belső udvaros, földszintjén utcai bejáratos üzlethelyiségek kerültek kialakításra. Az épület állaga masszív, esztétikai szempontból közepesnek mondható.

Az értékelt ingatlan az épület földszintjén található "üzlethelyiség" megnevezésű, az alapító okiratban és az alaprajzon 15-os számmal jelölt. Az ingatlan utcai bejáratos a Rozgonyi utca felől. Kávézóna kialakított, a felújítást és átalakítást bérli saját költségén végezte.

Két darab kétszárnyas bejárati ajtóval rendelkezik, melyek hőszigetelt üvegezésű, műanyag szerkezetűek, föltöte hőszigetelt üvegezésű fix ablakok találhatók. A helyiség fűtését újonnan beszerelt parapetes gáz cirkó berendezés biztosítja, lemezzradiátoros hő leadókkal. A meleg vizet villanybojler biztosítja. A belmagasság az átlagosnál nagyobb, 3 m., a mosdó-WC helyiségekben álmennyezetes kialakítás okán a belmagasság 2,5 m.

Az ingatlan önálló víz, villany és gáz mérőórákkal rendelkezik. Az elektromos hálózat, a gáz, valamint a víz- és csatornarendszer kiépített, működőképes.

Az ingatlan a helyszíni szemlekor bérlős helyiség volt. Jövőbeni hasznosításának legoptimálisabb formája üzlethelyiségként érhető el

Felújított, jó műszaki és esztétikai állapotú.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
Földszinti üzlethelyiség					
üzlettér	kerámia járólap	részlegesen 2 m-ig csempe, felette és mellette falfesték	27,67	100%	27,67
mosdó-WC	kerámia járólap	csempe (álmennyezetes kialakítás)	5,16	100%	5,16
összesen:			32,83		32,83
Alapterületek összesen:			32,83		32,83
Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:					33

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
- költségalapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

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

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

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

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a 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
- értékmódosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az összehasonlítás alapiául 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 előíranyozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

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



5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékbecslés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

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

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci 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 kozművesítési, 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 mobililiákat 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 többlétszolgáltatásait, 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 költségápolon számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

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

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

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

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

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

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1089 BUDAPEST, Rozgonyi utca 2-6. lph.: 4. földszint	VIII., Orczy tér	VIII., Kálvária tér	VIII., Baross utca	VIII., Baross utca
az ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
ingatlan korr. területe (m ²)	33	55	32	27	13
kínálat K / tényl. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		29 300 000	21 500 000	17 500 000	10 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021. nov..	2021. szept..	2021. nov..	2021. szept..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		532 727	671 875	648 148	838 462
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		479 455	604 688	583 333	754 615

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, két utcai bejáráttal rendelkező, jelenleg irodaként ,működő, újszerű állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	Földszinti, utcai bejáratos, részlegesen galériázott, élelmiszer üzletként működő, felújítandó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 3.	Földszinti, utcai bejáratos, részlegesen galériázott, igényesen felújított, fürdőszobával, konyhával felszerelt, fűtött üzlethelyiség.
Ingatlan 4.	Földszinti, utcai bejáratos, galériázott, felújított üzlethelyiség.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
környezeti szempontok	elhelyezkedés	-5%	-5%	-5%	-5%
építészeti szempontok	alapterület	15%	0%	0%	-10%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-5%	10%	-5%	0%
műszaki szempontok	műszaki tartalom	0%	0%	0%	0%
használati szempontok	galéria	0%	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		5%	0%	-15%	-20%
Korrigált fajlagos alapár:		503 427	604 688	495 833	603 692
Átlagár kerekítve:		551 910			
Ingatlan számított értéke:		18 119 209 Ft			

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

18 120 000 Ft

azaz Tizennyolcmillió-egyszázhuszezer- 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:	1089 BUDAPEST, Rozgonyi utca 2- 6. lph.: 4. földszint	VIII., Kálvária utca	VIII., Népszínház utca	VIII. Kálvária tér	VIII. Orczy út
hasznosítható terület (m ²)	33	25	38	30	106
kinálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		150 000	161 000	100 000	490 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó)		2021. nov..	2021. szept..	2021. nov..	2021. nov..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		6 000	4 237	3 333	4 623
kinálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
kinálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		5 700	4 025	3 167	4 392

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, utcai bejáratos üzlethelyiség, új építésű társasházban.
Ingatlan 2.	Földszinti, utcai bejáratos, portálablakos, galériázott, jó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 3.	Földszinti, utcai bejáratos, portálablakos, közepes állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 4.	Földszinti, utcai bejáratos, nagy belmagasságú, galériázott, felújított, igényesen kialakított 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%	3%	0%	30%
galéria	0%	-3%	0%	-10%
elhelyezkedés	0%	-5%	0%	-5%
eltérő műszaki állapot	-15%	5%	10%	-5%
Összes korrekció:	-20%	0%	10%	10%
Korrigált fajlagos alapár:	4 560	4 025	3 483	4 831
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó)	4 023			



Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	33	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	4 023	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 267 851 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	38 036 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	38 036 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	5%	63 393 Ft
Költségek összesen:		139 464 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 128 387 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Nettó tőkésített érték:		16 119 818 Ft
Bruttó tőkésített érték:		20 472 168 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

20 470 000 Ft

azaz Húszmillió-négyszázhetvenezer Ft.

Megjegyzés:

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

Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1089 BUDAPEST, Rozgonyi utca 2-6. lph.: 4. földszint	VIII., Dobozi utca	VIII., Karácsony Sándor utca	VIII., Magdolna- negyed	VIII., Népszínház- negyed
telek területe (m ²)	1 779	2 276	752	901	964
kínálat K /tényleg adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		460 000 000	223 996 500	310 000 000	304 500 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021. okt..	2021. okt..	2021. okt..	2021. okt..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		202 109	297 868	344 062	315 871
kínálati / eltel idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		181 898	268 081	309 656	284 284

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	LI VIII-5 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 50%, összközműves telek.
Ingatlan 2.	LI VIII-2 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 60%, összközműves telek.
Ingatlan 3.	Övezet: LI-VIII-5 Beépítettség: 50 % Pinceszinti beépíthetőség: 70 % Szintterület: 3,5 közművek az utcában
Ingatlan 4.	Építési övezet: LI-VIII-1. Beépíthetőség 65 % Szintterületi mutató: 4 Összközműves építési telek, jogerős építési engedéllyel.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
Környezeti szempontok	elhelyezkedés	5%	0%	-10%	0%
Telekadottságok:	telek területe	3%	-15%	-10%	-10%
Használati szempontok:	besorolás	20%	15%	5%	10%
Jogi szempontok:	engedély	0%	0%	0%	-5%
Összes korrekció:		28%	0%	-15%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		232 830	268 081	263 208	270 070
Átlagár kerekítve:				258 547	
Telek számított értéke:				459 955 118 Ft	
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):				15,12	
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:				3 909 619 Ft	
Telek értéke kerekítve:				3 900 000 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 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. A piaci érték is tartalmazza a befektetők megtérülési elvárását is.

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

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	18 120 000 Ft	50%	9 060 000 Ft
Ingatlan értéke költség alapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozam alapú módszerrel:	ellenőrző módszer	20 470 000 Ft	50%	10 235 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				19 300 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

19 300 000 Ft

azaz Tizenkilencmillió-háromszázezer- 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: 19 300 000 Ft
Korrekció mértéke (levonás): 35%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 12 550 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-ötszázötvenezer- Ft .

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcim, 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 vizsgálatnál nem észlelhető értékbecsülés tényezőikért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- ezen értébecslés **Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő céra nem használható.**

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

Budapest, 2021. november 17.



Leveleki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

06183/2010

HELT-EXPERT
Kft.
1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10
Adószám: 29311897-1-42
Bank: 10918001-00000114-52080005

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/519892/2021

2021.10.27

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36021/0/A/16 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Kozgonyi utca 2-6. lh:4. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszt. hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	--------------	-----------------

székhelyiség	33	1 0	85/10000	önkormányzati
--------------	----	-----	----------	---------------

bejegyző határozat: 899992/1999/

2. bejegyző határozat: 205059/1993/1993.10.07

Tarthatás:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 205059/1993/1993.10.07

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 205059/1993/1993.10.07

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VEGE

 25



ENTEK

- AS 57,34 m²
- AS 42,42 m²
- AS 37,90 m²
- KAS 35,64 m²
- KAS 48,21 m²
- AS 35,87 m²
- AS 35,94 m²
- AS 51,51 m²
- AS 35,45 m²
- AS 28,44 m²
- AS 54,23 m²
- AS 54,68 m²
- AS 36,43 m²
- KAS 39,27 m²
- AS 44,61 m²
- AS 32,83 m²
- AS 47,55 m²

UDVAR₁
532,42 m²
XXVII

KÖZÖS TERÜLETEK

- XXVII UDVAR₁ 532,42 m²
- XXVIII UDVAR₂ 159,83 m²
- XXIX I. LÉPCSŐHÁZ 15,80 m²
- XXX II. LÉPCSŐHÁZ 34,20 m²
- XXXI III. LÉPCSŐHÁZ 16,54 m²
- XXXII IV. LÉPCSŐHÁZ 13,37 m²
- XXXIII KAPUALJ 18,88 m²
- XXXIV KÖZÖS WC 7,11 m²

2000.10

URBS KFT, BUDAPEST, VII. WESSELENYI U 41
 BUDAPEST, VIII. RÓZSÁNYI U. 2-8
 FÖLDJÁRT FETREKÉSTI TERÜLET

[Handwritten signature]

Budapest VIII. ker. Rozgonyi u. 2-6. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat (Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67.) megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft (1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz.) mint megbízott a 32/1969. (IX. 30.) Korm. sz. rendelet 2. par. /1/ bekezdésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. 1384 tulajdoni lapon 36021 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 1.779 m² alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Rozgonyi u. 2-6. sz. alatti a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalata (Budapest, VIII. ker. Őr u. 18.) kezelésében lévő lakoházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházra történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai, a Józsefvárosi Önkormányzat 404/1993. (VII.6) számú kijelölő határozata alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

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.

Közös és külön tulajdon

A. / Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építmenyreszek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

1. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 1.779 m² területtel.

- 12/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 12./ számmal jelölt, a természetben a III.lph. fszt.44. sz. alatti 2 szoba, konyha, kamra, előszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 52 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

133/10.000 hányad.

- 13/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 13./ számmal jelölt, a természetben a III.lph. fszt.45. sz. alatti 1 szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 36 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

93/10.000 hányad.

- 14/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 14./ számmal jelölt, a természetben a IV.lph. fszt.62/A. sz. alatti 1 szoba, konyha, kamra, előtér, WC helyiségekből álló öröklakás 37 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

96/10.000 hányad.

- 15/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 15./ számmal jelölt, a természetben a IV.lph. fszt.62. sz. alatti 1 szoba, felszoba, konyha, kamra, előszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 45 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

115/10.000 hányad.

- 16/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 16./ számmal jelölt, a természetben a IV.lph. fszt. Ü/1. sz. alatti 1 szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló üzletlakás 33 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

85/10.000 hányad.

- 17/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 17./ számmal jelölt, a természetben a IV.lph. fszt.Ü/2. sz. alatti 1 szoba helyiségből álló üzletlakás 18 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

45/10.000 hányad.

- 18/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 18./ számmal jelölt, a természetben a I.lph. I.emelet 4. sz. alatti 1 szoba, konyha, kamra, WC, előszoba helyiségekből álló öröklakás 39 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

101/10.000 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 alacsony 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	építménymagassága	
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szinterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	legkisebb	legnagyobb
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 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

16

25

29

FOTÓMELLÉKLET:

1089 Budapest, Rozgonyi utca 2-6. földszint

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



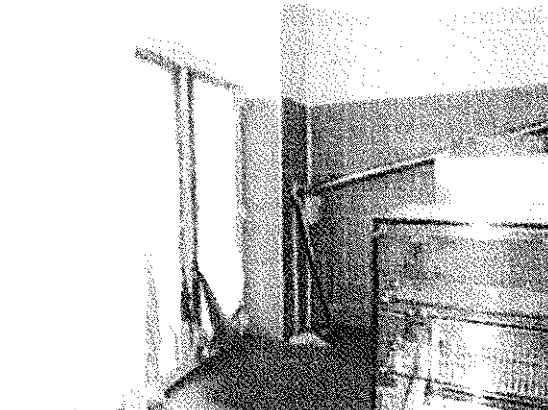
01. utcakép



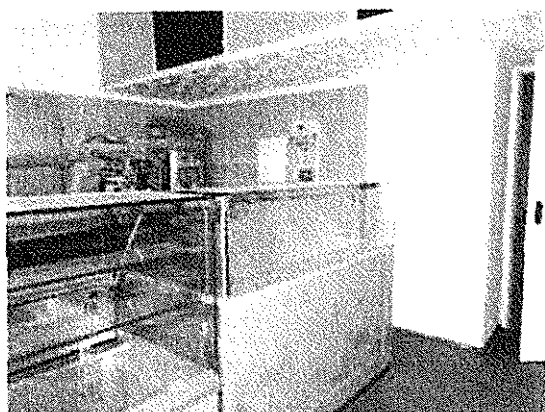
02. utcakép, épület utcai homlokzata



03. üzlethelyiség az utca felől



04. üzlethelyiség



05. üzlethelyiség



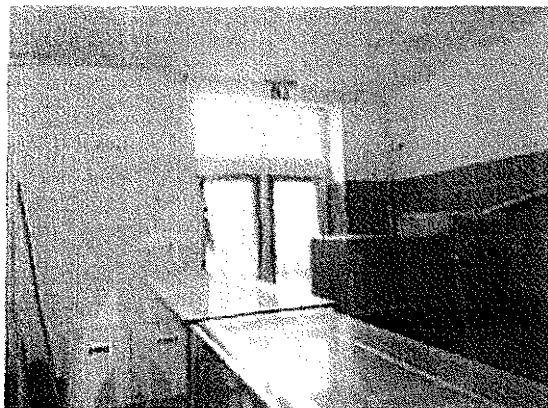
06. parapetes gáz cirkó készülék

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

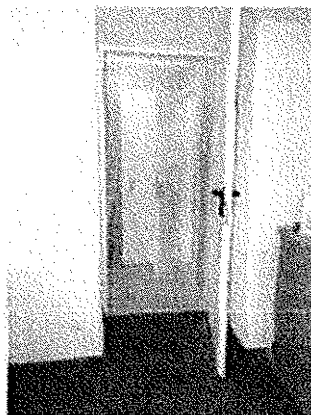
FOTÓMELLÉKLET:

1089 Budapest, Rozgonyi utca 2-6. földszint

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



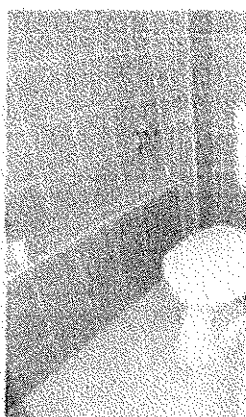
07. üzlethelyiség



08. mosdó-WC



09. mosdó



10. WC



11. mosogató tálca



12. lemezi radiátor

Földrajzi térkép:

1089 Budapest, Rozgonyi utca 2-6. földszint



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

