



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Víg utca 28. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG:

KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL IGAZOLÁS: *Kardos Noémi*

JOGI KONTROLL: *1 M R*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Czukkerné Dr. Pintér Erzsébet
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi: -

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Víg utca 28. szám alatti 34926/0/A/4 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 15 m² alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.

A fenti helyiség 2020. április 23. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

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

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 52 db albetét található, amelyből 7 db önkormányzati tulajdonú, 1 db lakás és 6 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége vízőrás helyiségre vonatkozóan 2.640,- Ft/hó.

Az ingatlan az alaprajz szerint iroda, zuhanyzó, előtér és WC helyiségekből áll. Az üzlethelyiségben fűtésre alkalmas készülék nincs. Önálló villany és víz mérőórákkal rendelkezik, gáz közmű nem került bevezetésre. Az üzlethelyiség felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.

Sz

Queiser György egyéni vállalkozó (székhely: 1084 Budapest, Déry Miksa utca 18. fsz. 3.; nyilvántartási szám: 43412207; adószám: 67118881-1-42) 2021. január 21. bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre, irodai tevékenység céljára. A kérelmező 18.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.

A HESZTIA 2000 Bt. (Leveleki Tünde) által 2021. február 4. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2021. február 18. napján jóváhagyott, értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 8.260.000,- Ft** (550.667 Ft/m²) A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az irodai kapcsolódó 6%-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 41.300,- Ft.**

Az üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a vonatkozó Kt. határozatban megállapított szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető. Az így számított bérleti díj **33.040,- Ft/hó + ÁFA.**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. **nem javasolja** a fenti helyiség bérbeadását **Queiser György egyéni vállalkozó** (székhely: 1084 Budapest, Déry Miksa utca 18. fsz. 3.; nyilvántartási szám: 43412207; adószám: 67118881-1-42) részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, irodai tevékenység céljára az általa ajánlott **18.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon.**

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. **javasolja** a fenti helyiség bérbeadását **Queiser György egyéni vállalkozó** (székhely: 1084 Budapest, Déry Miksa utca 18. fsz. 3.; nyilvántartási szám: 43412207; adószám: 67118881-1-42) részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, irodai tevékenység céljára a csökkentett **33.040,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon** valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodna a helyiség állapotának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga tovább romlik.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2021. évi bérleti díj bevételeit. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

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

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú kormányrendelet 1. § értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus

világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXCVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

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

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

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

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

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az irodai tevékenységhez kapcsolódó a bérleti díj szorzó 6%.

Fentiek alapján javaslom a határozat meghozatalát.

Melléklet:

1. sz. melléklet: értébecslés

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének/2021. (III.....) számú határozata

Budapest VIII. kerület, Víg utca 28. szám alatti üres nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozataláról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Víg utca 28. szám alatti 34926/0/A/4 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 15 m² alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Queiser György egyéni vállalkozó (székhely: 1084 Budapest, Déry Miksa utca 18. fsz. 3.; nyilvántartási szám: 43412207; adószám: 67118881-1-42) részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, irodai tevékenység céljára az általa ajánlott 18.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Víg utca 28. szám alatti 34926/0/A/4 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 15 m² alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Queiser György egyéni vállalkozó (székhely: 1084 Budapest, Déry Miksa utca 18. fsz. 3.; nyilvántartási szám: 43412207; adószám: 67118881-1-42) részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, irodai tevékenység céljára a csökkentett 33.040,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

Sp

3.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 3.) pont esetében 2021. április 30.

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

Budapest, 2021. március 1.

Tisztelettel:

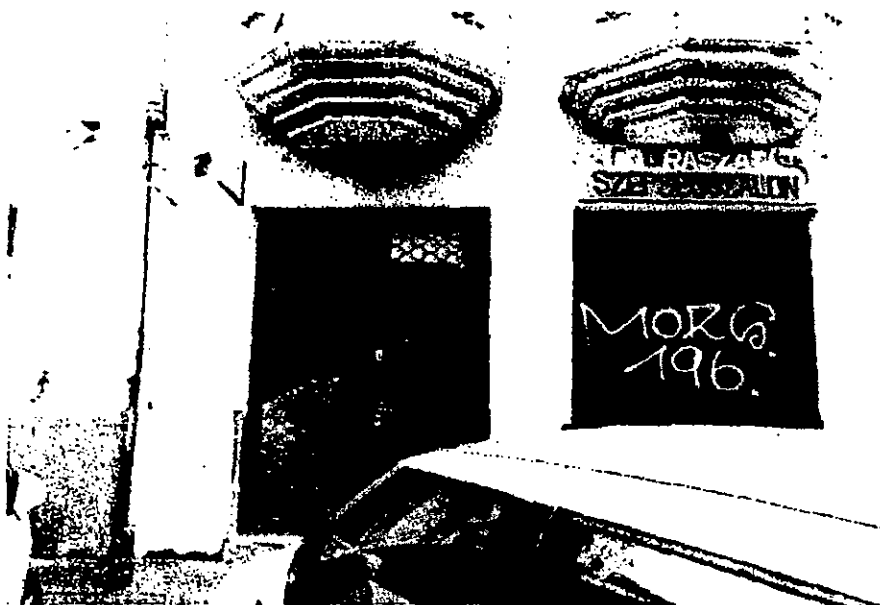
Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök

Sp 4

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

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

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1084 BUDAPEST, Víg utca 28. földszint

szám alatti üzlethelyiségről.

Hrsz.: 34926/0/A/4



Készítette:
LEVELEKI TÜNDE
Ingatlanvagyon-értékelő
Engedély száma: 06183/2010

1
5

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

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	1084 BUDAPEST
Utca, házszám	Vlg utca 28. földszint
Hrsz.	34926/0/A/4
	Alaprajzon és Társasházi alapító okiratban 4. jelű
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	Üzlethelyiség
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	nincs hasznosítva

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	2021. január 29.
Értékelés fordulónapja:	2021. január 29.
A szakvélemény érvényességi ideje:	2021. július 28.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	8 260 000 Ft
	azaz Nyolcmillió-kettőszázhatvanezer- Ft .

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	550 700 Ft
	azaz Ötszázötvenezer-hétszáz Ft .

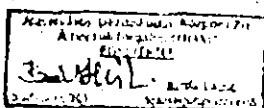
Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	1 200 000 Ft
	azaz Egymillió-kettőszázezer- Ft .

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 65%-a)	5 370 000 Ft
	azaz Ötmillió-háromszázhetvenezer- Ft .

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021 FEBR 10.

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő

Budapest, 2021. február 4.

HESZTIA 2000 Bt.
1063 Budapest, Szinyei Merse u. 10.
Adószám: 22144837-1-42
Cékk: 10403258-50526754-54501000

7

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	: 15 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 934 m ²
Műhely redukált hasznos alapterülete	: 15 m ²
Védettség	: nincs
Közművesítettség	: víz, villany, csatorna
Övezeti besorolás	: L1-VIII-1 jelű városias lakóövezet
Eszmei hányad	: 44/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 4,11 m ²
Belső műszaki állapot	: felújítandó

Sp
8

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási igazgatóság

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

1084 BUDAPEST, Vig utca 28. földszint

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

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

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

A helyszíni szemlén résztvevők:	Megbízó képviselőjében:	Dóka László és Merena Attila
	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):	1084 BUDAPEST, Vig utca 28. földszint
Ingatlan címe (természetbeni):	1084 BUDAPEST, Vig utca 28. földszint
Helyrajzi száma:	34926/0/A/4
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	üzlethelyiség
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	15 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 értébecslés 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:	Csarnok negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 2,5 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 10%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz, metró
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	alacsony
Infrastruktúra:	jó
Parkolási övezet:	fizető

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	L1-VIII-1 jelű városias lakóövezet
Beépíthetőség:	terepszint alatt 75%, terepszint felett 65%
Beépítési mód:	zárt sorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	15 %
Szintterületi mutató:	4 m ² /m ²
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	DK-i és DNy-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Növényzet:	nincs
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, többalakásos lakóház
Az értékelte ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 4 emelet beépítetlen padlástér
Alapozás:	tégla sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos tégla felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	feltehetőleg a pincszint fölött tégla dongaboltozat, földszint feletti közbelső földem acélgerenda tégla belésteles, fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés és síkpala fedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Épület fizikai állapota:	közepes
Üzlethelyiség:	van utcai bejáratos
Egyéb:	-

Az üzlethelyiség adatai:

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata	utcáról	nyílik
Tájolás (lakószobák):	DK-i			
Benapozottság:	jó			
Bruttó hasznos területe:	15 m ²			
Redukált hasznos területe:	15 m ²			
Belmagasság:	átlagosnál magasabb		3,95 m.	
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve			
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs			
Használati meleg víz:	villanybojler		(nem működik)	
Hűtés:	nincs klíma			
Homlokzati nyílászárók:	Thermo üvegezésű és bejárati ajtó	fa tokozatú		ablak(ok)
Beltéri ajtók:	fa kivitel			
Belső terek felületképzése:	falfesték és csempeburkolat			
Belső terek burkolata:	kerámia járólap			
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van	gáz: nincs	
Elektromos hálózat	kiépítve működőképes			
Víz és csatorna rendszer	kiépítve WC és mosdó működőképes			
Gáz szolgáltatás	nincs kiépítve			
Extra felszereltség:	nincs			
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, "Csarnok negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, a Vig utca és a Déri Miksa utca találkozásánál, a Vig utca 28. szám alatt fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a Népszínház utca - Vig utca útvonalon, melyek megfelelő minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkeznek. Az értéket ingatlan a Rákóczi téri csarnok szomszédságában, a Vig utca és a Déri Miksa utca találkozásánál található melyek alacsony forgalmú, aszfaltozott, járdázott mellékutak. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járáttal, villamossal, trolibusszal és az M4 jelzésű metróval. A megállók az ingatlantól 300-700 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthetők.

A területen többségében zártos, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók. Az épületek építési kora az 1800-as évek végére, vagy az 1900-as évek elejére tehető. A zöld terület aránya kevesebb, mint 20%. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága kiváló, az alapellátást biztosító szolgáltatások az ingatlantól 1000 méteren belül elérhetők. A területen a parkolás megengedett, fizető parkolási övezet.

4.2.2. A telekingatlan rövid leírása:

A telek összközműves, DK-i és DNY-i utcafronti tájolású, sík felszínű, szabályos téglalap alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, főbejárata a Vig 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 a műhely általános leírása:

Az értékelt ingatlant befogadó épület feltehetőleg az 1900-as évek elején épült, hagyományos tégl építési technológiával, magas tetős cserép és síkpala fedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett, diszkrét díszítő elemekkel, jó állapotú. Az épület pincszint, földszint és 4 emelet szintbeli kialakítású, klasszikus belvárosi bérház jellegű, belső udvaros, többlakásos lakóépület. Az épület állaga jó, esztétikai szempontból közepesnek mondható.

Az értékelt ingatlan a társasházi alapító okiratában 4. számmal jelölt, az alaprajzon a 4. jelű, földszinti, utcai bejáratos, "üzlethelyiség" megnevezésű. Utcái bejárattal rendelkezik, mely a Déri Miksa utca felől kialakított. Az ingatlan a helyszíni szemlekor hasznosítás alatt nem állt, utolsó hasznosítási formája nem ismert.

A bejárati ajtó kétszárnyas, thermo üvegezésű, fa tokozatú, lehúzható vagyonyvédelmi ráccsal felszerelt.

Az ingatlan az alaprajz szerint iroda, zuhanyzó, előtér és WC helyiségekből áll, természetben az iroda és előtér - zuhanyzó közti falat elbontották.

Az üzlethelyiségekben fűtésre alkalmas készülék nincs, a használati meleg víz biztosítása villanybojlerrel üzemeltetett, de a készülék jelenleg nem működik. Önálló villany és víz mérőórákkal rendelkezik, gáz közmű nem került bevezetésre.

Az üzlethelyiségben mosdó és WC található a víz és csatorna rendszer, valamint az elektromos hálózat használható állapotú

Jövőbeni hasznosításának legoptimálisabb formája üzlethelyiségként érhető el. Az üzlethelyiség felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
Földszint					
Iroda	kerámia járólap	festett	8,38	100%	8,38
előtér	kerámia járólap	200 cm. magasságig csempézett, felette festett	2,85	100%	2,85
zuhanyzó	kerámia járólap	200 cm. magasságig csempézett, felette festett	2,24	100%	2,24
WC	kerámia járólap	160 cm. magasságig csempézett, felette festett	1,25	100%	1,25
Összesen:			14,72		14,72
Alapterületek összesen:			14,72		14,72
Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:					15,0

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
- költség alapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

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

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

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

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

A módszer fő lépései:

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell 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 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 újratemetésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

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

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

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

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

Ilyen eset lehet:

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

Három fő eleme:

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

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

- A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

- A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

- Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

- Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

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

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

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

- A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

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

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1084 BUDAPEST, Víg utca 28. földszint	VIII., Fecske utca	VIII., Népszínház utca	VIII., Mátyás tér	VIII., Víg utca
az ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	utcai bejáratos üzlethelyiség	utcai bejáratos üzlethelyiség	utcai bejáratos üzlethelyiség	utcai bejáratos üzlethelyiség
ingatlan korr. területe (m ²)	15	45	16	44	33
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		22 250 000	10 900 000	28 000 000	19 400 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021. febr..	2021. febr..	2021. febr..	2021. febr..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		494 444	681 250	636 364	587 879
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		445 000	613 125	572 727	529 091

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	2001-2010 között épült, földszinti, újszerű állapotú, utcai bejáratos üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	1900-as évek elején épült lakóépület földszintjén, utcai bejáratos, nagy belmagasságú, közepes állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 3.	1900-as évek elején épült lakóépület földszintjén, utcai és udvari bejárattal rendelkező, nagy belmagasságú, közepes állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 4.	1900-as évek elején épült lakóépületben utcai bejárattal rendelkező, jelenleg lakásnak kialakított, félszuterén, jó állapotú üzlethelyiség.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
építészeti szempontok	alapterület	20%	0%	20%	10%
építészeti szempontok	építés ideje	-10%	0%	0%	0%
műszaki szempontok	belmagasság	10%	0%	0%	0%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-20%	-10%	-10%	-20%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	15%	-5%	-5%	0%
építészeti szempontok	félszuterén	0%	0%	0%	15%
Összes korrekció:		15%	-15%	5%	5%
Korrigált fajlagos alapár:		511 750	521 156	601 364	555 545
Átlagár kerekítve:		547 454			
Ingatlan számított értéke:		8 211 808 Ft			

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

8 210 000 Ft

azaz Nyolcmillió-kettőszáztízezer Ft.

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezése	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1084 BUDAPEST, Vig utca 28. földszint	VIII., József körút	VIII., Baross utca	VIII., Vásár utca
hasznosítható terület (m ²)	15	22	16	25
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		150 000	62 992	125 984
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2021. febr..	2021. febr..	2021. febr..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		6 818	3 937	5 039
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		6 477	3 740	4 787

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, utcai bejáratos, galériázott, közepes állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	Földszinti, utcai bejáratos, jó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 3.	Földszinti, utcai bejáratos, galériázott, felújított üzlethelyiség.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	5%	0%	10%
galéria	-10%	0%	-10%
elhelyezkedés	-15%	5%	0%
utcai bejárat	0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot	0%	5%	-10%
Összes korrekció:	-20%	10%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:	5 182	4 114	4 309
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	4 535		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	15	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	4 535	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		693 837 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	20 815 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	20 815 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	20 815 Ft
Költségek összesen:		62 445 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		631 392 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,5%	
Tőkésített érték:		8 418 559 Ft
A kiadáshoz szükséges ráfordítás (Ft/m ²)	125 000	-1 875 000 Ft
Korrigált nettó tőkésített érték:		6 543 559 Ft
Korrigált bruttó tőkésített érték:		8 310 320 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 310 000 Ft

azaz **Nyolcmillió-háromszáztízezer- 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:	1084 BUDAPEST, Vig utca 28. földszint	VIII., Dobozi utca	VIII., Karácsony Sándor utca	VIII., Orczynegyed	VIII., Orczynegyed
telek területe (m ²)	934	2 276	752	922	1 400
kínálat K /tényleges adásvétel T	K	K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		455 200 000	215 460 000	280 000 000	480 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021.01	2021.01	2021.01	2021.01
fajlagos alapár (Ft/m ²)		200 000	286 516	303 688	342 857
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		180 000	257 864	273 319	308 571

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.	Építési övezet: LI-VIII-1. Beépíthetőség 65 % Szintterületi mutató: 4 Összközműves építési telek.
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	15%	10%	10%	0%
Telekadottságok:	telek területe	15%	0%	0%	10%
Használati szempontok:	besorolás	15%	5%	0%	0%
Jogi szempontok:	engedély	0%	0%	0%	-10%
Összes korrekció:		45%	15%	10%	0%
Korrigált fajlagos alapár:		261 000	296 544	300 651	308 571
Átlagár kerekítve:		291 692			
Telek számított értéke:		272 439 909 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		4,11			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		1 198 736 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értéke kerekítve:		1 200 000 Ft			

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

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

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

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

Tekintve, hogy a két módszer által kapott érték csekély 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	8 210 000 Ft	50%	4 105 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	8 310 000 Ft	50%	4 155 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				8 260 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

8 260 000 Ft

azaz Nyolcmillió-kettőszázhatvanezer- 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: 8 260 000 Ft

Korrekció mértéke (levonás): 35%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 5 370 000 Ft

azaz Ötmillió-háromszázhetvanezer- Ft .

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

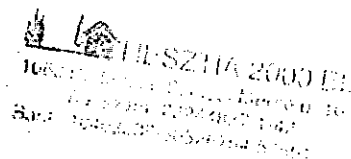
- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) szakértő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

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

Budapest, 2021. február 4.



Leveleki Tünde
 Leveleki Tünde
 ingatlanvagyon-értékelő
 06183/2010



Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/37738/2021

2021.01.25

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 34926/0/A/4 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII.KER. Vig utca 28. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

üzlethelyiség	15	0 0	44/10000	önkormányzati
---------------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999983/1999/1999.03.01

2. bejegyző határozat: 111030/1995/1995.06.07

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 111030/1995/1995.06.07

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 166332/1993/1993.07.05

jogcím: eredeti felvétel 111030/1995/1995.06.07

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII. ker. Víg u. 28.

I. Általános rendelkezések

Józsefvárosi Vagyongkezelő KFT. (1083. Bp. VII. ker. Új u. 8/a), mint az ingatlan kezelője, az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker. 405. számú tulajdoni lapon, 34926. hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Víg u. 28. szám alatt és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlan, amelyre a helyi önkormányzat képviselőtestülete - határozatával elidegenítésre kijelölt - a 1993. évi LXXVIII. sz. I. és II. sz. módosító 1994. évi XVII. sz. II. és a 4. 1995. (II. 28.) önkormányzat rendelet alapján, a jelen alapító okirattal, továbbá az 1977. évi II. sz. törvény és a mellékelt alaprajzokan foglaltakba megfelelően társasházra alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni hátrahagyási együtti a további megkövetelt tenyessé az átvevési szerződések létrejöttéig önkormányzat tulajdonában 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) a közös tulajdonú ingatlanok és a mezőgazdasági területen.

01.	Tetők	934.00 m ²
02.	Épület függőleges teherhordó szerkezetei;	
03.	Épület vízszintes teherhordó szerkezetei és lapostetői;	
04.	Tető fedélszerkezetei, tetőhéjával és a kapcsolódó szerkezetek;	
05.	Homlokzatok a kapcsolódó szerkezetekkel;	
06.	Közös helyiségek nyílászárói, fal- és padló burkolatai;	
07.	Gépjárművezetői az épületbe való bekötéstől a külön tulajdonú ingatlanokig;	
08.	Elektromos vezetékhálózat az épületbe történő bekötéstől a külön tulajdonú ingatlanokig;	
09.	Gázvezeték hálózat az épületbe történő bekötéstől a külön tulajdonú ingatlanokig;	
10.	Épület kapcsolódó szerkezetekkel egyetemben (gépjárművezetői)	

Budapest VIII. ker. Víg u. 28.

25

	Pincei kőzetekedők:	80.63 m ²
II.	Pincei rekartozók:	248.50 m ²
III.	Pincei tárolók:	41.73 m ²
IV.	Lift:	1.25 m ²
V.	2. Lépcsőház:	56.10 m ²
VI.	1. Lépcsőház:	90.23 m ²
VII.	Légudvarok:	9.69 m ²
VIII.	WC:	15.16 m ²
IX.	Állás:	22.46 m ²
X.	Údvar:	170.02 m ²
XI.	Folyosó:	249.92 m ²
XII.	Mosókonyha:	24.50 m ²
XIII.	Külsőkedő:	11.16 m ²
XIV.	3. Lépcsőház:	5.27 m ²
XV.	Parkolási terület:	506.94 m ²
	hasznos:	390.53 m ²
XVI.	Liftgépház:	10.73 m ²

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

A térsásházhoz összesen 52 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B. Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonosiársak 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. 405/1 számú tulajdoni lapon 34926/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Vig u. 28. sz. 1. 33 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (üzlet), a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 100/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 405/2 számú tulajdoni lapon 34926/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Vig u. 28. sz. 1. 1. szobás, 20 m² alapterületű üzlet és lakás és a közös tulajdonból 61/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 405/3 számú tulajdoni lapon 34926/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Vig u. 28. sz. 1. 1. szobás, 118 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (üzlet), a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 366/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 405/4 számú tulajdoni lapon 34926/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Vig u. 28. sz. 1. 1. szobás, 115 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (üzlet), a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 44/10000 hányad.

Budapest VIII. ker. Vig u. 28.

4. Üzlet 3.

A 34926 hrsz. alatti, az alaprajzon 4 számmal jelölt üzlet, amely a földszinten helyezkedik el, tulajdoni hányada: 44 /10000, és az alábbi helységekből áll:

iroda	8,38 m ²
tusoló	2,24 m ²
előtér	2,66 m ²
WC	1,29 m ²
Összesen	14,57 m ²

5. Üzlet 4.

A 34926 hrsz. alatti, az alaprajzon 5 számmal jelölt üzlet, amely a földszinten helyezkedik el, tulajdoni hányada 101/10000, és az alábbi helységekből áll:

iroda	9,84 m ²
iroda	16,09 m ²
konyha	3,28 m ²
előtér	1,04 m ²
WC	1,11 m ²
előtér	1,83 m ²
Összesen	33,19 m ²

6. Üzlet 5

A 34926 hrsz. alatti, az alaprajzon 6 számmal jelölt üzlet, amely a földszinten helyezkedik el, tulajdoni hányada 52 /10000, és az alábbi helységekből áll:

üzlet	17,09 m ²
Összesen	17,09 m ²

7. Üzlet 6

A 34926 hrsz. alatti, az alaprajzon 7 számmal jelölt üzlet, amely a földszinten helyezkedik el, tulajdoni hányada 103 /10000, és az alábbi helységekből áll:

üzlet	15,75 m ²
üzlet	15,21 m ²
raktár	2,95 m ²
előtér	1,18 m ²
WC	0,72 m ²
Összesen	35,81 m ²

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 esetén kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
- c)⁹⁹ Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1.000 m² lehet.
- d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.
- e)¹⁰⁰ Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
- f)¹⁰¹ 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	legnagyobb	
		terület	szelessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
L1		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100 ¹⁰¹	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

SP

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Vig utca 28. földszint

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



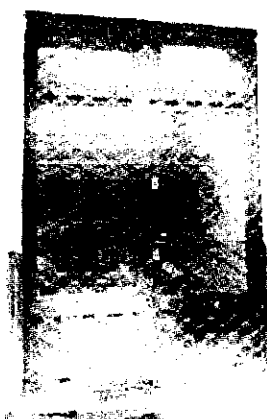
02. utcakép



03. utcai homlokzat a Déri Miksa utca felől



04. üzlethelyiség az utca felől



05. bejárati ajtó



06. bejárati ajtó – iroda

FOTÓMELLÉKLET:

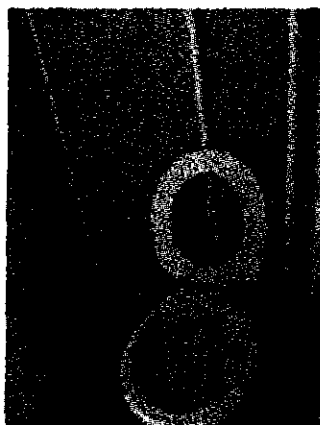
1084 Budapest, Vig utca 28. földszint

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

07. iroda - zuhanyzó



08. iroda - előtér



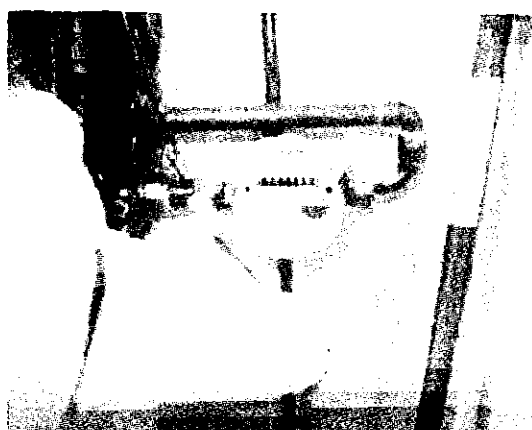
09. WC



10. villanybojler (nem működik)



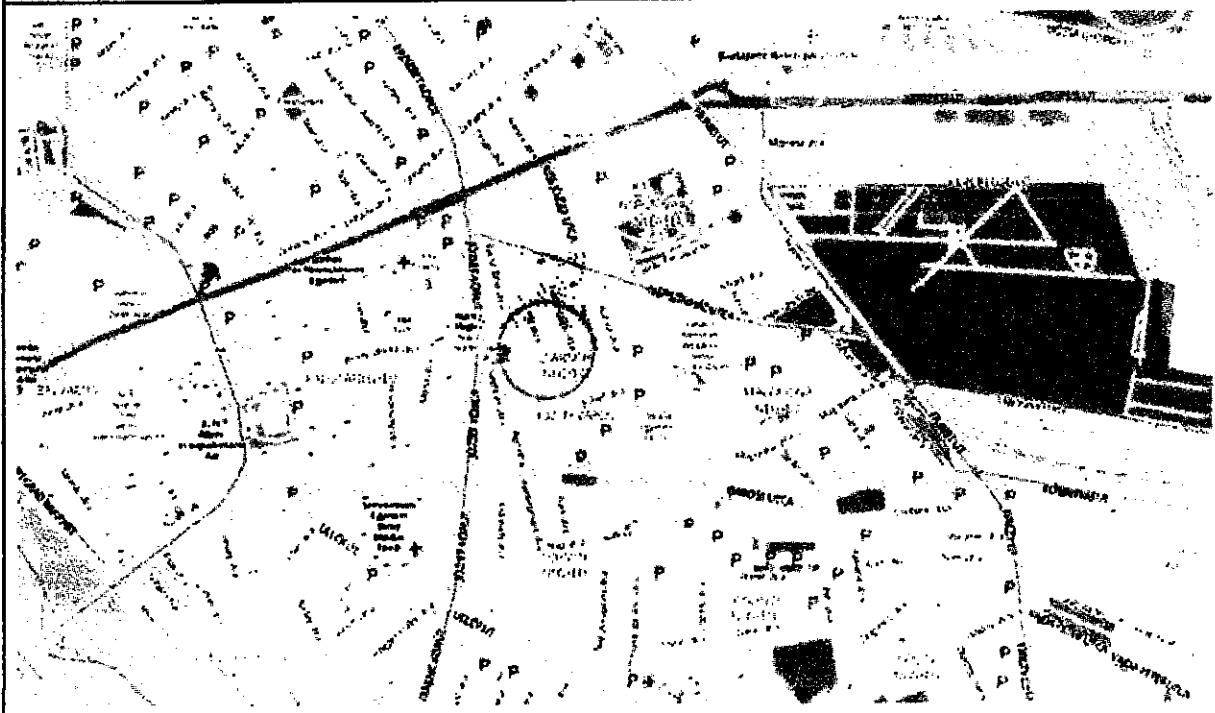
11. villanyóra



12. vízóra

Földrajzi térkép:

1084 Budapest, Vig utca 28. földszint



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

