



# Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.	
Tárgy: <b>Javaslat a Budapest VIII. kerület, Vásár utca 4. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára</b>	
Az SZMSZ szerint ZÁRTAN tárgyalandó:	IGEN/NEM
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS SK.	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: <i>igényel</i>	
JOGI KONTROLL: <i>1 M N A</i>	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: <i>[Signature]</i> CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET JEGYZŐ	
A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik: Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság	
Az SZMSZ szerint véleményezi: -	

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület Vásár utca 4. szám alatti 34875/0/A/28 hrsz.-ú, üres, 23 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.

A fenti helyiség 2019. szeptember 11. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A helyiséget magában foglaló társasházban összesen 33 db albetét található, amelyből 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magában foglaló épület nem esik HVT területre.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 4.255,- Ft/hó.

A bejáratú ajtó kétszárnyas, hőszigetelő üvegezésű, fa tokozatú. Belső kialakítása üzlettér, a hátsó részen leválasztott zuhanyzó- WC, valamint konyhasarok. Az üzlettér felett galéria került kialakításra. Az üzlethelyiségben fűtés nincs kiépítve.

A Hrvth-Bau Kft. (székhely: 1085 Budapest, József krt. 69. fsz.1.; adószám: 26792040-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-345070; képviseli: Horváth Zsolt) 2021. február 1. napján bérbevételi kérelmet terjesztett elő a fenti ismertetett helyiségre irodai tevékenység céljára. A kérelmező 35.000,- Ft/hó + ÁFA összegben bérleti díj ajánlatot tett.

*[Handwritten mark]*

**A HESZTIA 2000 Bt.** (Leveleki Tünde) által 2021. február 17. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2021. február 25. napján jóváhagyott, értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 12.650.000,- Ft** (550.000 Ft/m<sup>2</sup>) A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az irodai tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 63.250,- Ft.**

Az üres legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a fenti szorzó érvényesítendő azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett bérleti díj összege 44.275,- Ft/hó.

**Nem javasoljuk, hogy a tisztelt Képviselő-testület járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület Vásár utca 4. szám alatti 34875/0/A/28 hrsz.-ú, üres, 23 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Hrvth-Bau Kft.** (székhely: 1085 Budapest, József krt. 69. fsz.1.; adószám: 26792040-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-345070; képviseli: Horváth Zsolt) részére az általa ajánlott **35.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj összegén.**

**Javasoljuk, hogy a Tisztelt Képviselő-testület járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület Vásár utca 4. szám alatti 34875/0/A/28 hrsz.-ú, üres, 23 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Hrvth-Bau Kft.** (székhely: 1085 Budapest, József krt. 69. fsz.1.; adószám: 26792040-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-345070; képviseli: Horváth Zsolt) részére **határozatlan időre irodai tevékenység céljára a kedvezményes 44.275,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon,** valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett. Azért javasoljuk a csökkentett bérleti díjon történő bérbeadást, mert a helyiségre az elmúlt egy évben csak egy érdeklődő volt, aki szintén a csökkentett bérleti díj összegén kívánta a helyiséget bérbevenni, és amely bérbeadás megghiúsult a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 171/2020. (VII.15.) és 252/2020. (VIII.05.) számú határozatai alapján. A 2020. július 15-ei ülésről szóló jegyzőkönyv tanúsága alapján a bérbeadáshoz csökkentett összegén a Bizottság azért nem járult hozzá, mert felmerült, hogy az ügyvédi iroda székhelyszolgáltatást végezne a helyiségben, ez azonban jelen esetben nem áll fenn.

## **II. A betérjesztés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 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 állagának 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 bevételét. 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 CXXVIII. 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%.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

#### Melléklet:

1 sz. melléklet: értékbecslés

#### Határozati javaslat

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

**a Budapest VIII. kerület, Vásár utca 4. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozataláról**

**A Képviselő-testület úgy dönt, hogy**

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Vásár utca 4. szám alatti 34875/0/A/28 hrsz.-ú, üres, 23 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Hrvth-Bau Kft. (székhely: 1085 Budapest, József krt. 69. fsz.1.; adószám: 26792040-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-345070; képviseli: Horváth Zsolt) részére határozatlan időre irodai tevékenység céljára a kedvezményes 44.275,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
- 2.) **felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében 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.

- 3.) felhatalmazom a hatáskörrel rendelkező bizottságot a döntés meghozatalára, amennyiben az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány miatt kihirdetett veszélyhelyzet megszüntetését követően a jelen határozatot valamely ok miatt módosítani kell, vagy a határozattal kapcsolatban döntést kell hozni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2.) pont esetében 2021. május 31.

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

Budapest, 2021. március 16.

Tisztelettel:

**Kovács Ottó sk.**  
igazgatósági elnök

GP

R



Ingatlanerteke.hu

**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, Vásár utca 4. földszint**

szám alatti üzlethelyiségről.

**Hrsz.: 34875/0/A/28**



Készítette:  
**LEVELEKI TÜNDE**  
Ingatlanvagyon-értékelő  
Engedély száma: 06183/2010  
Tel.: [REDACTED]

1. példány

2021. február 17.

1. S

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 EGYEZTÉTETT 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. Vagyongazdálkodási igazgatóság
Megbízó címe	: 1084 Budapest, Őr utca 8.

## AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: 1084 BUDAPEST
Utca, házszám	: Vásár utca 4. földszint
Hrsz.	: 34875/0/A/28
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: Alaprajzon és Társasházi alapító okiratban 28. jelű üzlethelyiség
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva

## ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: placi összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2021. február 11.
Értékelés fordulónapja:	: 2021. február 11.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2021. augusztus 10.

## MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	12 650 000 Ft azaz Tizenkettőmillió-hatszázötvenezer- Ft .
--	---

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> )	550 000 Ft azaz Ötszázötvenezer- Ft .
--	--

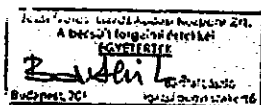
Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	2 790 000 Ft azaz Kettőmillió-hétszázkilencvenezer- Ft .
--	---

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 65%-a)	8 220 000 Ft azaz Nyolcmillió-kettőszázhuszezer- Ft .
---	--

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021 MÁRC 09.



Leveleki Tünde  
Ingatlanvagyon-értékelő  
Tel.: [REDACTED]

Budapest, 2021. február 17.



3

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)	: 23 m <sup>2</sup>
Telek területe (tul. lap szerint)	: 862 m <sup>2</sup>
Üzlethelyiség redukált hasznos alapterülete	: 23 m <sup>2</sup>
Védettség	: nincs
Közművesítettség	: víz, villany, csatorna
Övezeti besorolás	: L1-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóövezet
Eszmei hányad	: 111/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 9,57 m <sup>2</sup>
Belső műszaki állapot	: felújítandó



## 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, Vásár utca 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 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 állapotát, 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, Vásár utca 4. földszint  
Ingatlan címe (természetbeni): 1084 BUDAPEST, Vásár utca 4. földszint  
Helyrajzi száma: 34875/0/A/28  
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint): üzlethelyiség  
Jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva  
Tulajdoni lap szerinti alapterület : 23 m<sup>2</sup>  
Tulajdonviszony: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad  
Szélgjeg tartalma: nincs  
Bejegyzett terhek és jogok: tehermentes

### Megjegyzés:

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

**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 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 nagyvárosias lakóövezet
Beépíthetőség:	terepszint alatt 85%, terepszint felett 65%
Beépítési mód:	zárt sorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	15 %
Szintterületi mutató:	4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	D-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

**Épület általános jellemzői:**

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek első felére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, többlakásos lakóház
Az értékelt ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 3 emelet
Alapozás:	tégla sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos tégla felmenő-falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	feltehetőleg a közbenső födém acélgerendás tégla béléstest, a zárófödém fafödém
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:	D-i			
Benapozottság:	jó			
Bruttó hasznos területe:	<u>45 m<sup>2</sup></u>			
Redukált hasznos területe:	<u>23 m<sup>2</sup></u>			
Belmagasság:	átlagosnál magasabb		5 m.	2,48 m. a galéria fölött
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve			
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs			
Használati meleg víz:	nincs kiépítve			
Hűtés:	nincs klíma			
Homlokzati nyílászárók:	2 rétegű hőszigetelő üvegezésű fa tokozatú és bejárati ajtó, vagyónvédelmi ráccsal felszerelve			ablak(ok)
Beltéri ajtók:	fa szerkezet			
Belső terek felületképzése:	falfesték			
Belső terek burkolata:	laminált parketta és kerámia járólap			
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van	gáz: nincs	
Elektromos hálózat	kiépítve villanyóra leszerelve			
Víz és csatorna rendszer	kiépítve működőképés			
Gáz szolgáltatás	nincs kiépítve			
Extra felszereltség:	nincs			
Műszaki állapot:	felújítandó			
Esztétikai állapot:	felújítandó			

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 km<sup>2</sup>, lakosainak száma: 76 916 fő (2019. jan. 1.)

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerületében, "Csarnok negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, Vásár utca 4. szám alatt fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a József körút - Vásár utca útvonalon, melyek jó minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkező utak. Az értéket ingatlan a Rákóczi tér szomszédságában található. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járáttal, villamossal, trolibuszsal, valamint az M4 és M2 jelzésű metróval. A megálló az ingatlantól 50-500 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthető.

A területen többségében zártosított, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók, az ingatlan közvetlen szomszédságában található a Rákóczi téri piac, valamint az M4 jelzésű metró megállóhelye. Az épületek építési kora többségében az 1800-as évek végére, vagy az 1900-as évek elejére tehető. A zöld terület aránya kevesebb, mint 20%. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága kiváló, az alapellátást biztosító szolgáltatások az ingatlantól 1000 méteren belül elérhetők. A területen a parkolás megengedett, fizető parkolási övezet.

**4.2.2. A telekingatlan rövid leírása:**

A telek összközműves, D-i utcafronti tájolású, sík felszínű, szabályos alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Vásár utca felől kialakított.

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

**4.2.3. Az épület és az üzlethelyiség általános leírása:**

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

Az értékelt ingatlan a társasházi alapító okiratában 28. számmal jelölt, az alaprajzon a 28. jelű, földszinti, utcai bejáratos, "üzlethelyiség" megnevezésű. Az ingatlan a helyszíni szemlekor hasznosítás alatt nem állt, utolsó hasznosítási formája nem ismert.

A bejárati ajtó kétszárnyas, hőszigetelő üvegezésű, fa tokozatú, külső vagyoni védelmi ráccsal felszerelt.

Belső kialakítása üzlettér, a hátsó részen leválasztott zuhanyzó - WC, valamint egy konyhasarok. Az üzlettér fölött galéria került kialakításra.

Az üzlethelyiségben fűtés nincs kiépítve. Az elektromos rendszer kiépített, a villanyórát leszerelték. Önálló víz mérőórával rendelkezik. Meleg víz vételre alkalmas berendezést nem találtam.

Az üzlethelyiség teljes belmagassága 5 m. a galéria fölött 2,48 m. A galériára fa lépcső vezet.

Jövőbeni hasznosításának legoptimálisabb formája üzlethelyiségként érhető el.

Közepes műszaki és esztétikai állapotú.

## 4.3. Helyiségklimmutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m <sup>2</sup> ]	Módosító tényező	Korrigált terület [m <sup>2</sup> ]
<b>Földszint 9.</b>					
üzlettér	laminált parketta	falfesték	18,50	100%	18,50
galéria	laminált parketta	falfesték	22,00	0%	0,00
zuhanyzó - WC	kerámia járólap	1,2 és 2,0 m. magasságig csempézett, felette festett	4,04	100%	4,04
<b>Összesen:</b>			<b>44,54</b>		<b>22,54</b>

<b>Alapterületek összesen:</b>		<b>44,54</b>		<b>22,54</b>
--------------------------------	--	--------------	--	--------------

<b>Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m<sup>2</sup>]:</b>	<b>23,0</b>
--	-------------

**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.: csalaídi 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 (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket.

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

#### A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

#### A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

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

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

### 5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú 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 újratelemzésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

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

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

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a 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 többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

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

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

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

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, tartart 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, Vásár utca 4. földszint	VIII., Fecske utca	VIII., Baross 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 <sup>2</sup> )	23	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)		2020. nov..	2021. febr..	2021. febr..	2021. febr..
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		494 444	681 250	636 364	587 879
kínálati / eltelt idő korrekció		-5%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		469 722	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	15%	-5%	15%	10%
építészeti szempontok	építés ideje	-10%	0%	0%	0%
műszaki szempontok	belmagasság	10%	-5%	0%	0%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-10%	0%	-10%	-15%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	15%	0%	0%	0%
építészeti szempontok	félszuterén	0%	0%	0%	15%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>20%</b>	<b>-10%</b>	<b>5%</b>	<b>10%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		563 667	551 813	601 364	582 000
Átlagár kerekítve:		574 711			
Ingatlan számított értéke:		13 218 346 Ft			

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

13 220 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-kettőszázhuszezer- Ft .

## Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1084 BUDAPEST, Vásár utca 4. földszint	VIII., József körút	VIII., Baross utca	VIII., Vásár utca
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> )	23	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 <sup>2</sup> /hó)		1 800	3 937	5 039
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		1 710	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	0%	-5%	0%
szuterén	0%	0%	20%
elhelyezkedés	0%	0%	0%
galéria	0%	10%	0%
eltérő műszaki állapot	10%	-15%	-25%
Összes korrekció:	10%	-10%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:	1 881	3 366	4 548
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	3 265		

<b>Hozamszámítás</b>	<b>Mennyiségek</b>	<b>Összegek</b>
Használat szempontjából hasznos terület (m <sup>2</sup> ):	23	
<b>Bevételek:</b>		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	3 265	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		811 040 Ft
<b>Költségek:</b>		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	24 331 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	24 331 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	24 331 Ft
Költségek összesen:		72 994 Ft
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		738 047 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték:		10 543 524 Ft
A kiadáshoz szükséges ráfordítás (Ft/m <sup>2</sup> )	45 000	-1 035 000 Ft
Korrigált nettó tőkésített érték:		9 508 524 Ft
Korrigált bruttó tőkésített érték:		12 075 826 Ft

**Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):**

**12 080 000 Ft**

azaz Tizenkettőmillió-nyolcvanezer- Ft .

Megjegyzés:

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

16  
FP

20

## Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1084 BUDAPEST, Vásár utca 4. földszint	VIII., Dobozi utca	VIII., Karácsony Sándor utca	VIII., Orczynegyed	VIII., Orczynegyed
telek területe (m <sup>2</sup> )	862	2 276	752	922	1 400
kínálat K /tényleg. adásvétel T		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 <sup>2</sup> )		200 000	286 516	303 688	342 857
kínálati / elteelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		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:				251 438 117 Ft	
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m <sup>2</sup> ):				9,57	
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:				2 790 963 Ft	
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értéke kerekítve:				2 790 000 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	13 220 000 Ft	50%	6 610 000 Ft
Ingatlan értéke költség alapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozam alapú módszerrel:	fő módszer	12 080 000 Ft	50%	6 040 000 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>				<b>12 650 000 Ft</b>

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**12 650 000 Ft**

azaz **Tizenkettőmillió-hatszázötvenezer- 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: 12 650 000 Ft

Korrektúra mértéke (levonás): 35%

**Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 8 220 000 Ft**

azaz **Nyolcmillió-kettőszázhuszezer- Ft .**

## 7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A HESZTIA 2000 Bt. 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 (jogcím, vagyonyjogok 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 értébecslés **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 OKI 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 17.



**Leveleki Tünde**  
ingatlanvagyon-értékelő  
06183/2010

**HESZTIA 2000 Bt.**  
1063 Budapest, Szinyei Merse u. 10  
Adószám: 22244837-1-42  
Pécsi: 10403239-50526754-5040101

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/62268/2021

2021.02.08

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 34875/0/A/28 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII.KER. Vászár utca 4. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

üzlethelyiség	23	0 0	111/10000	önkormányzati
---------------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999979/1999/

2. bejegyző határozat: 37560/1994/1994.01.24

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37563/1994/1994.01.24

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

jogcím: eredeti felvétel 37563/1994/1994.01.24

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE



# URBS

Társasházakat képviselő  
Épületfenntartó és  
Ingatlanforgalmazó Kft.

Budapest VII. ker.  
Wesselényi u. 41.

BUDAPESTI ÖRÖKSÉGI ÉS  
TULAJDONI HIVATAL

1998	02-17	IXO-5396
Évesítés	Évesítés	Évesítés

98

## TARSASHAZTULAJDONT ALAPITO OKIRAT

Cím: Bp. VIII. ker. VASAR u. 4. sz.

Hrsz: 34875

Tulajdoni lap sz.: 359

Tartalom: Alapító okirat 18 lap

Műszaki leírás 18 lap

Tervrajzok 1 - 6 -ig

GP

## TARSASHAZTULAJDONT ALAPITO 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. 359 tulajdoni lapon 34875 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 862 m2 alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Vásár u. 4. sz. alatti a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalata (Budapest, VIII. ker. Ör u. 18.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai, a Józsefvárosi Önkormányzat /1993.(X.18.) 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 megkötni 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 alábbi felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

1. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 862 m2 területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

- II. Alapozás, felmenőfalak, külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső födégek, zárófödém burkolattal, kiváltások, kémények, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapualj és bejárati kapu.
- IV. Lépcsőházak lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.

V. Az épületben lévő közművezetékek:

- elektromos- és gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig,
- vízvezeték-hálózat az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig
- szennyvízcsatorna-hálózat a közművezeték rákötéstől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
- a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös tulajdonú helviségek

Pinceszinten

VI. Melléklépcső	8,55 m <sup>2</sup>
VII. Folyosó	8,46 m <sup>2</sup>
VIII. Folyosó	16,00 m <sup>2</sup>
IX. Folyosó	17,84 m <sup>2</sup>
X. Folyosó	30,00 m <sup>2</sup>
XI. Rekesz	8,75 m <sup>2</sup>
XII. Rekesz	4,85 m <sup>2</sup>
XIII. Rekeszek	47,00 m <sup>2</sup>
XIV. Rekeszek	19,72 m <sup>2</sup>
XV. Rekesz	6,80 m <sup>2</sup>
XVI. Rekeszek	18,87 m <sup>2</sup>
XVII. Rekesz	6,12 m <sup>2</sup>
XVIII. Rekeszek	46,38 m <sup>2</sup>
XIX. Rekesz	6,40 m <sup>2</sup>
XX. Rekeszek	44,94 m <sup>2</sup>

294,68 m<sup>2</sup>

Földszinten

VI. Melléklépcső	8,55 m <sup>2</sup>
XXI. Lépcsőház	22,43 m <sup>2</sup>
XXII. Udvar	117,80 m <sup>2</sup>
XXIII. Kapualj	22,05 m <sup>2</sup>
XXIV. Világítóudvar	2,00 m <sup>2</sup>
XXV. Világítóudvar	5,10 m <sup>2</sup>
XXVI. Világítóudvar	1,70 m <sup>2</sup>
XXVII. Tároló	1,71 m <sup>2</sup>
XXVIII. Közös WC-k	7,46 m <sup>2</sup>

188,82 m<sup>2</sup>

Sp

27

I. emeleten

VI. Melléklépcső	8,55 m <sup>2</sup>
XXI. Lépcsőház	22,43 m <sup>2</sup>
XXIX. Világítóudvar	5,00 m <sup>2</sup>
XXX. Világítóudvar	4,75 m <sup>2</sup>
XXXI. Világítóudvar	0,90 m <sup>2</sup>
XXXII. Világítóudvar	4,40 m <sup>2</sup>
XXXIII. Független folyosó	36,00 m <sup>2</sup>
XXXIV. Közös WC	1,66 m <sup>2</sup>

---

83,69 m<sup>2</sup>

II. emeleten

VI. Melléklépcső	8,55 m <sup>2</sup>
XXI. Lépcsőház	22,43 m <sup>2</sup>
XXXIII. Független folyosó	36,00 m <sup>2</sup>
XXXIV. Közös WC	1,66 m <sup>2</sup>

---

68,64 m<sup>2</sup>

III. emeleten

VI. Melléklépcső	8,55 m <sup>2</sup>
XXI. Lépcsőház	22,43 m <sup>2</sup>
XXXIII. Független folyosó	36,00 m <sup>2</sup>

---

66,98 m<sup>2</sup>

Padlásszinten

VI. Melléklépcső	8,55 m <sup>2</sup>
XXXV. Folyosó	5,38 m <sup>2</sup>
XXXVI. Folyosó	5,03 m <sup>2</sup>
XXXVII. Mosókonyha	14,33 m <sup>2</sup>
XXXVIII. Előtér	7,12 m <sup>2</sup>
IXL. WC	1,52 m <sup>2</sup>
XL. Padlástér	302,00 m <sup>2</sup>

---

343,93 m<sup>2</sup>

Osztatlan közös terület (VI.-XL.) összesen: 1.047 m<sup>2</sup>

24

25./ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 25./ számmal jelölt, a természetben a pinceszinten található 4 db műhely, 3 db raktár előtér helyiségekből, valamint lépcsőből álló nem lakás céljára szolgáló helyiségegyüttes 153 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

300/10.000 hányad.

26./ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 26./ számmal jelölt, a természetben a földszinten található 2 iroda, mosdó, WC helyiségekből álló nem lakás céljára szolgáló helyiségegyüttes 43 m2 alapterülettel valamint a közös tulajdonból

210/10.000 hányad.

27./ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 27./ számmal jelölt, a természetben a földszinten található nem lakás céljára szolgáló iroda 25 m2 alapterülettel valamint a közös tulajdonból

123/10.000 hányad.

28./ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 28./ számmal jelölt, a természetben a földszinten található nem lakás céljára szolgáló üzlettér 23 m2 alapterülettel valamint a közös tulajdonból

111/10.000 hányad.

29./ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 29./ számmal jelölt, a természetben a földszinten található műhely, 2 iroda, 3 előtér, mosdó, 2 WC, 2 raktár, zuhanyozó helyiségekből és lépcsőből álló nem lakás lakás céljára szolgáló helyiségegyüttes 126 m2 alapterülettel valamint a közös tulajdonból

630/10.000 hányad.

30./ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 30./ számmal jelölt, a természetben a földszinten található 2 fagyasztótér, konyha, italkiadó, 2 előtér, 2 WC helyiségekből álló nem lakás céljára szolgáló helyiségegyüttes 49 m2 alapterülettel valamint a közös tulajdonból

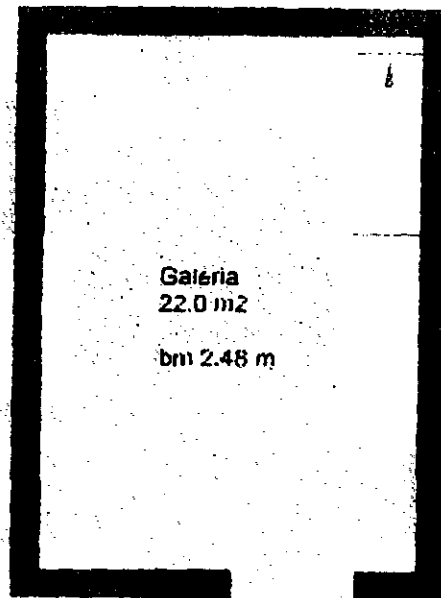
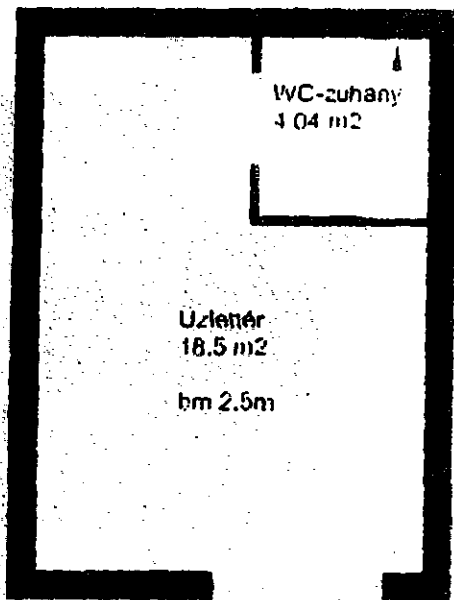
239/10.000 hányad.



INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



ALAPRAJZ



GP 31

**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)<sup>99</sup> Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1.000 m<sup>2</sup> 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)<sup>100</sup> Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
  - f)<sup>101</sup> alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értékének legalább 6,00 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.
- (2)<sup>102</sup> Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 1. számú táblázat tartalmazza.

*1. sz. táblázat*

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

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

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

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

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

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

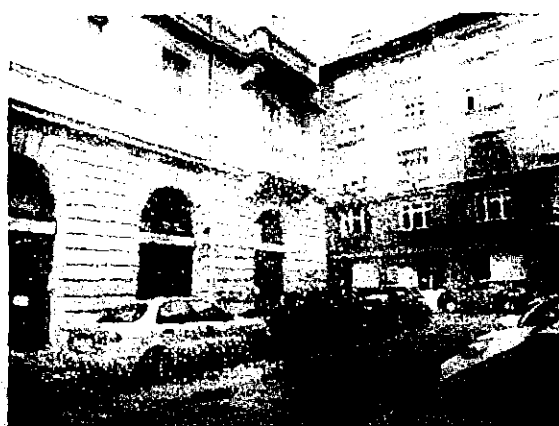
32



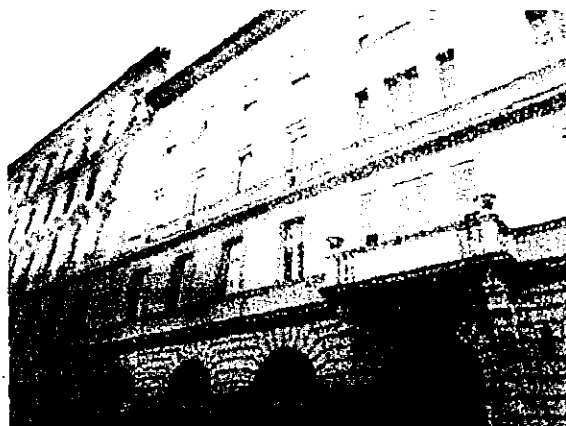
FOTÓMELLÉKLET:

ingatlanerteke.hu

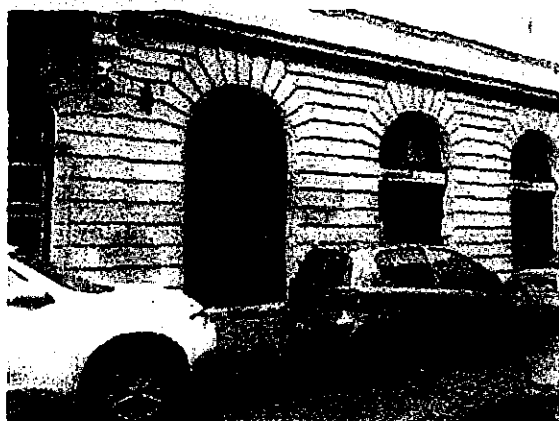
1084 Budapest, Vásár utca 4. fszt.



01. utcakép



02. utcai homlokzat



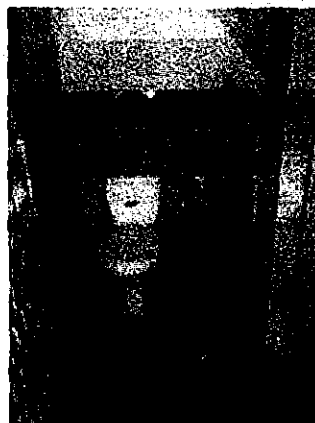
03. üzlethelyiség bejárata



04. üzlethelyiség



05. mosogató

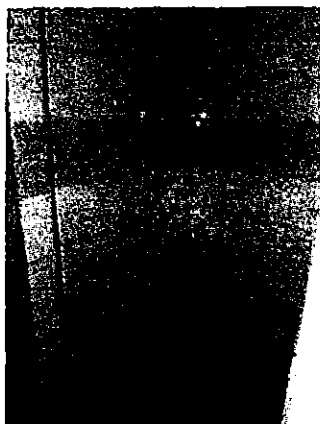


06. WC

**FOTÓMELLÉKLET:**

1084 Budapest, Vásár utca 4. fszt.

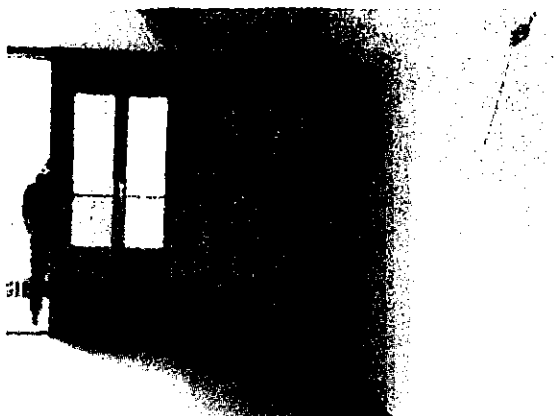
ingatlanerteke.hu



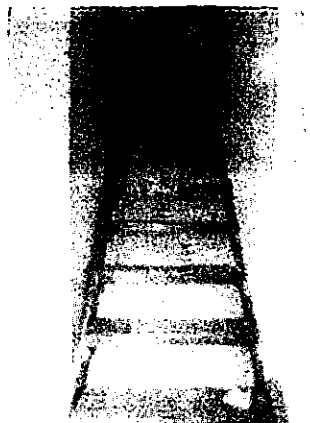
07. zuhanyzó



08. vízóra



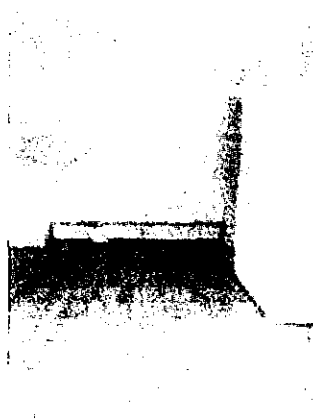
09. üzlethelyiség



10. feljárt a galériára



11. galéria



12. galéria

**FOTÓMELLÉKLET:**

1084 Budapest, Vásár utca 4. fszt.

ingatlanerteke.hu



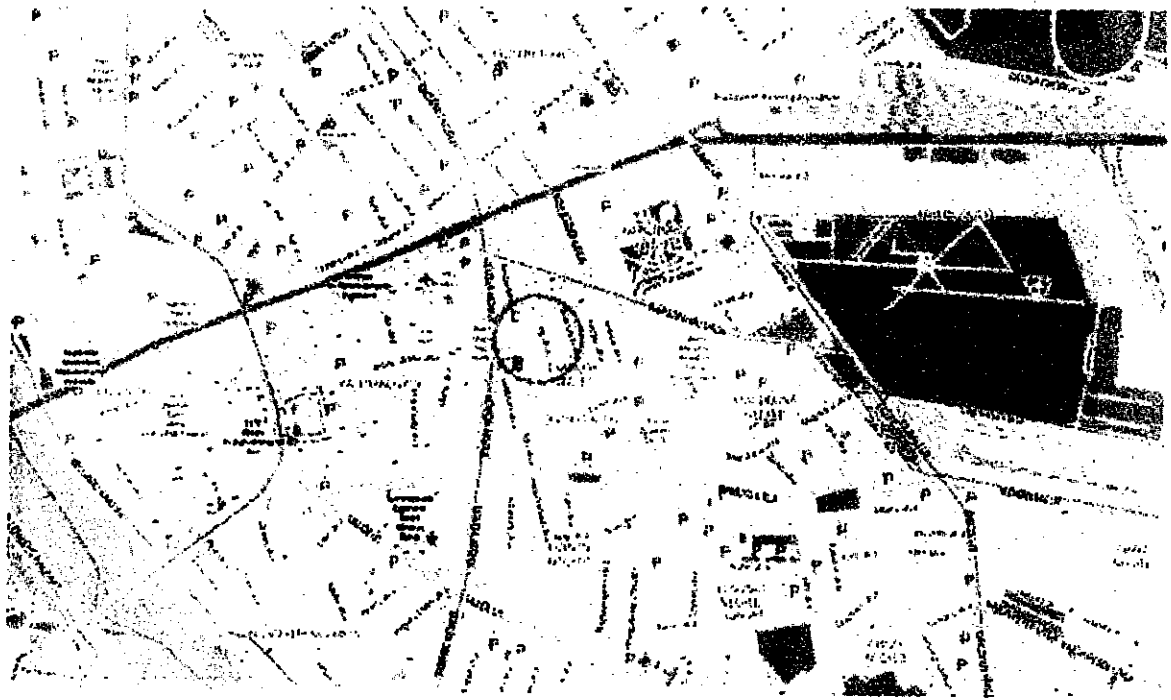
13. homlokzati nyílászáró



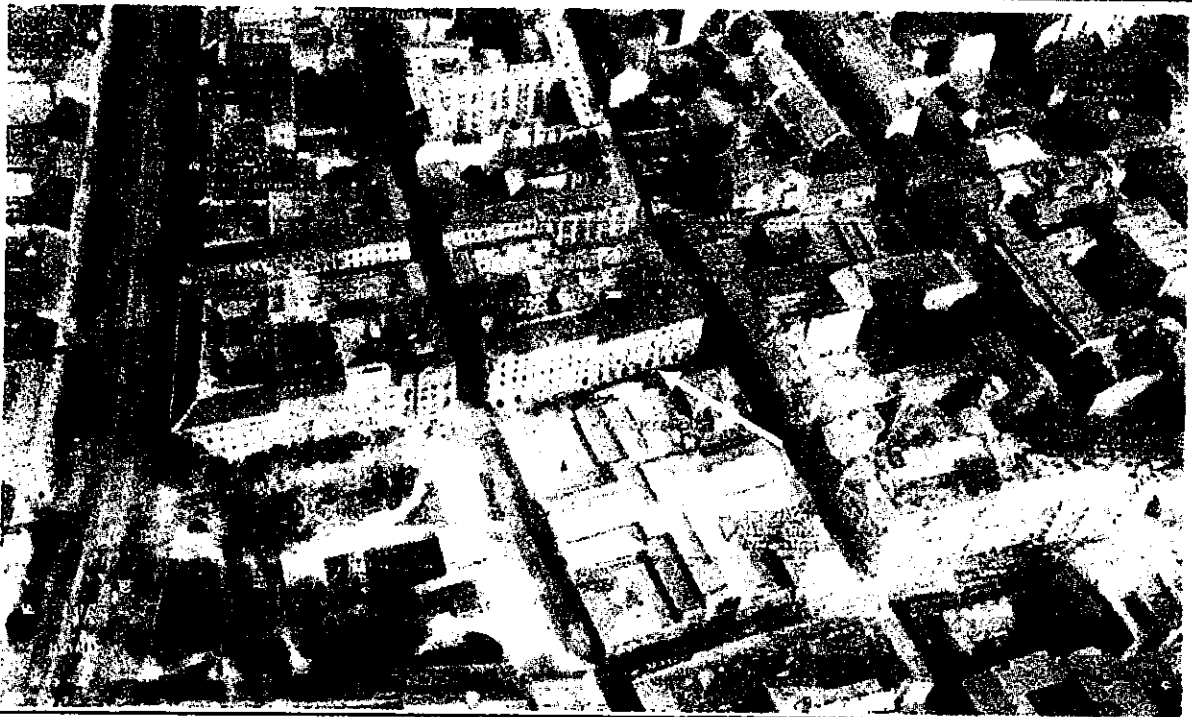
14. lépcső alatti terület

Földrajzi térkép:

1084 Budapest, Vásár utca 4. fszt.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



32