



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Práter utca 14. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntések meghozatalára

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: DR. GUTH CSONGOR IRODAVEZETŐ SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *igényel*

JOGI KONTROLL: *OK*

BETÉTERJESZTÉSRE ALKALMAS:

[Signature]
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, Práter utca 14. szám alatti 35662/0/A/1 helyrajzi számú tulajdoni lapon, 54 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet megnevezéssel szerepel.

A fenti helyiség 2019. július 8. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 19 db albetét található, ezekből 3 nem lakás céljára szolgáló helyiség önkormányzati tulajdonú. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vizórás helyiségre vonatkozóan 7.488,- Ft/hó.

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, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A Valami Produktív Bt. (székhely: 1094 Budapest, Liliom utca 29/A fszt. 1.; cégjegyzékszám: 01 06 791695; adószám: 25874907-1-43; képviseli: Szántó Lilla) 2021. március 1. napján

[Handwritten mark]

bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre vonatkozóan **művészeti, kulturális és ezekhez kapcsolódóan közösségi tér tevékenység** céljára. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett 60.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben. Kérelmében előadta, hogy a Valami Produktív egy összművészeti alkotóműhely, amely a sokszorosító grafika klasszikus technikáira – szitanyomás, magas- és mélynyomás – analóg fotográfia és a könyvkészítés manuális eljárásaira rendezkedett be. Szolgáltatásaik szólnak a szakmai közönségnek (alkotók munkáját, művészeti projektjeiket konceptuális és technikai asszisztenciával segítik), valamint workshopok és kurzusok alkalmával a nagyobb közönségnek is. Összességében úgy gondolják, az általuk képviselt irányok fontos részei lehetnek Józsefváros kulturális pezsgésének. Tekintettel arra, hogy az eszközparkjuk, felszerelésük alkalmas nagyobb csoportok fogadására, az oktatásszervezés kialakítása megtörtént, programok, előadások tervezete is már mind csak arra vár, hogy a megfelelő helyen megvalósításra kerüljön. A helyiséget a művészeti oktatás továbbfejlesztésére, művészeti képzések nyújtására, workshopok tartására kívánják használni. Különböző alapítványokkal terveznek együttműködést kialakítani, első alakuló projektje a Sérültekért Alapítvánnyal való közös munka, de szeretnének a magyar kortárs kultúrába is bekapcsolódni.

A **HESZTIA 2000. Bt.** (Leveleki Tünde) által 2021. március 11. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2021. március 18. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 24.560.000,- Ft (454.800,- Ft/m²)**.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A **kulturális, művészeti** tevékenységhez kapcsolódó 4%-os szorzóval számítva a havi nettó **bérleti díj 81.866,- Ft/hó + ÁFA**.

A Kt. határozat 8. a) pontja alapján az üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a Kt. határozatban meghatározott szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 70%-ának figyelembevételével az **művészeti, kulturális** tevékenységhez kapcsolódó 4%-os szorzóval **számítva havi 57.307,- Ft/hó + ÁFA**.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **Valami Produktív Bt.** (székhely: 1094 Budapest, Liliom utca 29/A fszt. 1.; cégjegyzékszám: 01 06 791695; adószám: 25874907-1-43; képviseli: Szántó Lilla) részére **kulturális, oktatási valamint közösségi tér** tevékenység céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **60.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett. Azért javasoljuk a számított bérleti díjhoz képest 30%-kal csökkentett bérleti díjon történő bérbeadást, mert a helyiség több mint másfél éve üresen áll, ez idő alatt többen megtekintették, azonban bérbevételi kérelmet senki nem adott be a helyiségre.

II. A betérjesztés indoka

A 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 bérbeadásával a bérlő gondoskodik a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is az Önkormányzatot terheli a fenntartása, amelynek fedezetét más forrásból kell biztosítani, és a

helyiség állaga romlik. A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2021. évi bérleti díj előirányzatot. 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 szóló 27/2021. (I.29.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet 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.

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 bérlo kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a leendő bérlo 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 218/2013. (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 bekölthető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, vegyes kereskedelem szeszárúsítás nélkül tevékenység esetében 6%.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Melléklet: értébecslés

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének

..../2021. (IV. ...) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Práter utca 14. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

A képviselő-testület

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Práter utca 14. szám alatti 35662/0/A/1 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 54 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **Valami Produktív Bt.** (székhely: 1094 Budapest, Liliom utca 29/A fszt. 1.: cégjegyzékszám: 01 06 791695; adószám: 25874907-1-43; képviseli: Szántó Lilla) részére **művészeti, kulturális tevékenység és közösségi tér céljára** az alábbi szerződéses feltételekkel:
 - a. határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével,
 - b. **60.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összeggel;
 - c. 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 megfizetése, továbbá
 - d. a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírása;
- 2.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a bérleti szerződés aláírására a határozat 1.) pontja szerinti feltételekkel.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

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

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

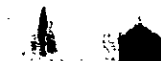
Budapest, 2021. március 29.

Tisztelettel:

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök



JGK-0000077122



Ingatlanertekelo.hu

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2021 MÁRC 19.	iktatószám: HG/256-5/2021
ügyintéző	
melékkel	

HESZTIA 2000 Bt.

H-1063 Budapest,

Szinyei Merse utca 10.

Cégjegyzékszám: 01-06-772360

Adószám: 22244837-1-42

Iroda:

1089 BUDAPEST,

Reguly Antal utca 20. földszint 2.

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1083 BUDAPEST, Práter utca 14. fszt. 1.

szám alatti üzletről.

Hrsz.: 35662/0/A/1



Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

tunde.leveleki@ingatlanertekelo.hu

1 példány

2021. március 11.

2021-03-19

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

76 09

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)	1083 BUDAPEST
Utca, házszám	Práter utca 14. fszt. 1.
Hrsz.	35662/0/A/1
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	Alaprajzon és Társasházi alapító okiratban 1. jelű üzlet
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	nincs hasznosítva

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	2021. március 4.
Értékelés fordulónapja:	2021. március 4.
A szakvélemény érvényességi ideje:	2021. augusztus 31.

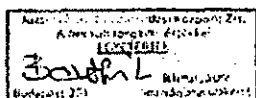
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	24 560 000 Ft azaz Huszonnégy millió-ötszázhatvanezer- Ft.
Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (Ft/m ²)	454 800 Ft azaz Négyszázötvennégyezer-nyolcszáz Ft.
Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	7 760 000 Ft azaz Hétmillió-hétszázhatvanezer- Ft.
Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 80%-a)	19 650 000 Ft azaz Tizenkilencmillió-hatszázötvenezer- Ft.

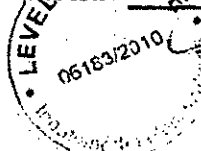
A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021 MÁRC 18.



Készítette:

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő

Budapest, 2021. március 11.

A S

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	: 54 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 566 m ²
Üzlet redukált hasznos alapterülete	: 54 m ²
Védettség	: nincs
Közművesítettség	: víz, villany, gáz, csatorna
Övezeti besorolás	: L1-VIII-2 jelű nagyvárosias lakóövezet
Eszmei hányad	: 468/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 26,49 m ²
Belső műszaki állapot	: közepes

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:

1083 BUDAPEST, Práter utca 14. fszt. 1.

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
	Ingatlanvagyon-értékelő:	Leveleki Tünde

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

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

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1083 BUDAPEST, Práter utca 14. fszt. 1.
Ingatlan címe (természetbeni):	1083 BUDAPEST, Práter utca 14. fszt. 1.
Helyrajzi száma:	35662/0/A/1
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	üzlet
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Tulajdoni lap szerinti alapterület:	54 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 értékbécslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

19 8

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

Szűkebb terület bemutatása:

Eihelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Corvin negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 1,5 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:	közepes
Infrastruktúra:	jó
Parkolási övezet:	fizető

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	L1-VIII-2 jelű nagyvárosias lakóövezet
Beépíthetőség:	terepszint alatt 85%, terepszint felett 60%
Beépítési mód:	zárt sorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16. max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	15 %
Szintterületi mutató:	3,5 m ² /m ²
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 téglafalmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	feltehetőleg a közbelső födém acélgerendás téglafalmenő, a zárófödém fafödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, a homlokzat jó állapotú
Épület fizikai állapota:	jó
Üzlethelyiség:	van utcai bejáratos
Egyéb:	-

10

Az üzlet adatai:

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata	utcáról	nyílik
Tájolás:	D-i			
Benapozottság:	közepes			
Bruttó hasznos területe:	<u>79 m²</u>			
Redukált hasznos területe:	<u>54 m²</u>			
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	teljes belmagasság 4,9 m.	galéria alatt 2,65 m	galéria fölött 2,1 m.
Fűtési rendszer:	FÉG gáz cirkó			
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs			
Használati meleg víz:	villanybojler			
Hő leadók:	lemezradiátor			
Hűtés:	nincs klíma			
Homlokzati nyílászárók:	kétrétegű üvegezésű	fém tokozatú	bejárati ajtó	
	és ablak, az ajtó feletti ablak ráccsal védett.			
Beltéri ajtók:	fa szerkezet			
Belső terek felületképzése:	falfesték			
Belső terek burkolata:	kerámia járólap, galérián laminált parketta			
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van	gáz: van	(udvaron)
Elektromos hálózat	kiépítve működőképes			
Víz és csatorna rendszer	kiépítve működőképes			
Gáz szolgáltatás	kiépítve működőképes			
Extra felszereltség:	nincs			
Egyéb:	fém szerkezetű galéria, fém szerkezetű lépcső fa lépcsőfokokkal			
<u>Műszaki állapot:</u>	közepes			
<u>Esztétikai állapot:</u>	közepes			

14 8

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

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

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerületében, "Corvin negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, Práter utca 14. szám alatt fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a József körút - Práter utca útvonalon, melyek jó minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkező utak. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járáttal, villamossal, trolibusszal, valamint az M3 és M4 jelzésű metróval. A megállók az ingatlantól 150-850 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthetők.

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

4.2.2. A telekingatlan rövid leírása:

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

A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 85%. A beépítetlen terület burkolt belső udvar, növényzet nincs.

4.2.3. Az épület és az üzlet 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 pincszint, földszint és 3 emelet szintbeli kialakítású, klasszikus belvárosi bérház jellegű, belső udvaros, többlakásos lakóépület. Az épület földszintjén utcai bejáratos üzlethelyiség került kialakításra. Az épület állaga masszív, karbantartott, jó állapotú.

Az értékelt ingatlan a társasházi alapító okiratában 1. számmal jelölt, az alaprajzon a 1. jelű, földszinti, utcai bejáratos, "üzlet" megnevezésű. Az ingatlan a helyszíni szemlekor hasznosítás alatt nem állt, utolsó hasznosítási formája nem ismert.

A bejárati ajtó nagy méretű, kétszárnyas, kétrétegű üvegezésű, fém szerkezetű, az ajtó fölött nagy méretű, félköríves ablakkal, mely rácsozott.

Belső kialakítása üzlettér, a hátsó részen leválasztott mosdó és WC. Az üzlettér fölött galéria került kialakításra, melyre fém tartószerkezetes lépcső vezet, fa lépcsőfokokkal. A galéria fém tartószerkezetű, fa borítású.

Az üzlethelyiség fűtése FÉG típusú gázkazánal megoldott, lemezzradiátoros hő leadással. A használati meleg vizet villanybojler biztosítja. Önálló víz, villany és gázórával rendelkezik, a gázóra a helyiségen kívül, az udvaron található. Az üzlethelyiség teljes belmagassága 4,9 m. a galéria fölött 2,1 m.

Jövőbeni hasznosításának legoptimálisabb formája üzlethelyiségként érhető el.

Közepes műszaki és esztétikai állapotú.

12

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
Földszint 9.					
értékesítési tér	kerámia járólap	falfesték	51,45	100%	51,45
kézmű	kerámia járólap	csempe	1,12	100%	1,12
WC	kerámia járólap	csempe	1,19	100%	1,19
galéria	laminált parketta	falfesték	25,00	0%	0,00
Összesen:			78,76		53,76
Alapterületek összesen:			78,76		53,76
Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:					54,0

Megjegyzés:

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

13 8

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/kinálási adatainak felhasználásával határoztuk meg.

16
14

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 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 díjaknál 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.

15 8

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

A módszer fő lépései:

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

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítést, a tervezést, az engedélyezést, a vállalkozást, a kivitelezést, a beruházást, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

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

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

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

Ilyen eset lehet:

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

Három fő eleme:

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

12
16

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 költségalapú módszer
- elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.
 - Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.
 - Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.
 - A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.
 - Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

10
97 80

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1083 BUDAPEST, Práter utca 14. fszt. 1.	VIII., Fecske utca	VIII., Baross utca	VIII., Bérkocsis utca	VIII., Vig utca
az ingatlan megnevezése:	üzlet	utcai bejáratos üzlethelyiség	utcai bejáratos üzlethelyiség	utcai bejáratos üzlethelyiség	utcai bejáratos üzlethelyiség
ingatlan korr. területe (m ²)	54	45	16	60	33
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		22 250 000	10 900 000	32 900 000	19 400 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2020. nov..	2021. febr..	2021. márc..	2021. febr.
fajlagos alapár (Ft/m ²)		494 444	681 250	548 333	587 879
kínálati / eltelt idő korrekció		-5%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		469 722	613 125	493 500	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 bejáratos, jelenleg étteremként működő, közepes állapotú üzlethelyiség
Ingatlan 4.	1900-as évek elején épült lakóépületben utcai bejárattal rendelkező, jelenleg lakásnak kialakított, félszuterén, jó állapotú üzlethelyiség.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
építészeti szempontok	alapterület	-3%	-25%	0%	-15%
építészeti szempontok	építés ideje	-10%	0%	0%	0%
műszaki szempontok	galéria	5%	5%	5%	5%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-10%	5%	-5%	-5%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	10%	-10%	-5%	-5%
építészeti szempontok	félszuterén	0%	0%	0%	10%
Összes korrekció:		-8%	-25%	-5%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:		432 144	459 844	468 825	476 182
Átlagár kerekítve:		459 249			
Ingatlan számított értéke:		24 799 433 Ft			

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

24 800 000 Ft

azaz Huszonnégy millió-nyolcszáz ezer Ft.

14
18

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1083 BUDAPEST, Práter utca 14. fszt. 1.	VIII., József körút	VIII., Baross utca	VIII., József körút
hasznosítható terület (m ²)	54	70	45	63
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		350 000	120 000	368 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2021. márc..	2021. márc..	2021. márc..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		1 800	2 667	5 841
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		1 710	2 533	5 549

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, utcai bejáratos, közepes állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	Földszinti, utcai bejáratos, felújított 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	15%	-5%	-5%
szuterén	0%	0%	0%
elhelyezkedés	-10%	5%	-10%
galéria	5%	5%	0%
eltérő műszaki állapot	5%	-15%	-25%
Összes korrekció:	15%	-10%	-40%
Korrigált fajlagos alapár:	1 967	2 280	3 330
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	2 525		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	54	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	2 525	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 472 779 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	44 183 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	44 183 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	44 183 Ft
Költségek összesen:		132 550 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 340 229 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték:		19 146 127 Ft
Korrigált bruttó tőkésített érték:		24 315 582 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

24 320 000 Ft

azaz Huszonnégymillió-háromszázhuszezer- Ft .

Megjegyzés:

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

16
20

Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelte ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1083 BUDAPEST, Práter utca 14. fszt. 1.	VIII., Dobozi utca	VIII., Karácsony Sándor utca	VIII., Orczynegyed	VIII., Orczynegyed
telek területe (m ²)	566	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 ²)		200 000	286 516	303 688	342 857
kínálati / elteelt 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%	5%	10%	15%
Használati szempontok:	besorolás	10%	0%	-5%	-5%
Jogi szempontok:	engedély	0%	0%	0%	-10%
Összes korrekció:		40%	15%	15%	0%
Korrigált fajlagos alapár:		252 000	296 544	314 317	308 571
Átlagár kerekítve:		292 858			
Telek számított értéke:		165 757 649 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		26,49			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		7 757 458 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értéke kerekítve:		7 760 000 Ft			

17
21

8

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	24 800 000 Ft	50%	12 400 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	24 320 000 Ft	50%	12 160 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				24 560 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

24 560 000 Ft

azaz Huszonnégymillió-ötszázhatvanezer- 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 80%-ában határozzuk meg.

Az ingatlan likvid értéke:

Az ingatlan egyeztetett értéke: 24 560 000 Ft

Korrektúra mértéke (levonás): 20%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 19 650 000 Ft

azaz Tizenkilencmillió-hatszázötvenezer- Ft .

18
22

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 készülségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető 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

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 szokászerűen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert vagyok, jó referenciákkal rendelkezem.

Budapest, 2021. március 11.



Leveleki Tünde
Ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

HESZTIA 2000 Bt.
Ingatlanértékelési és
Közvetítői Kft.
1083 Budapest, Práter utca 14.
1. emelet, 1. szoba
T: +36 1 356 62 00
E: info@hesztia.hu

23 8

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafok út 59. 1519 Budapest, P.I. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/104854/2021

2021.03.03

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35662/0/A/1 helyrajzi szám

1001 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 14. földszint, ajtó:1. "felülvizsgálat alá tartozó"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni rész
------------	---------------	---------------------------	---------------	----------------

üzlet	54	0 0	468/10000	onkormányzat
-------	----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 262236/1/2003/03.09.11

1. bejegyző határozat: 262236/1/2003/03.09.11

Társasház:

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 262236/1/2003/03.09.11

jogcím, eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1002 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

24

XXII Kapualj
28,04 m²

1
Énekeslási tér
51,45 m²

III, mosdó
2,24 m²

Üzlet

24
8

Galéria

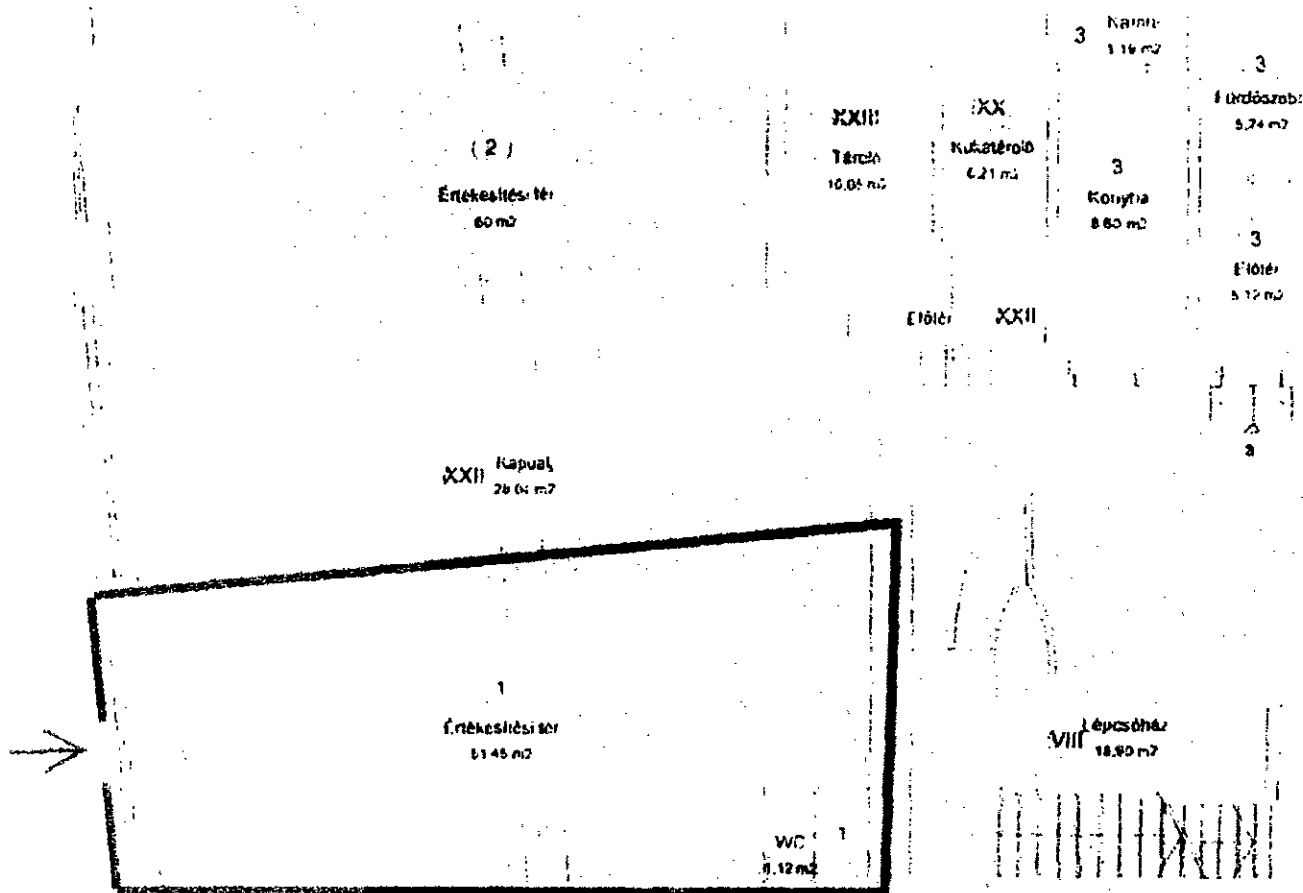
5,15

5,05

Galéria
~25,00 m²

22
26

Cp



KÜLÖN TULAJDON:

1. Fsz 1 sz. üzlet 54 m²
2. Fsz 2 sz. üzlet 60 m²
3. Fsz 3 sz. lakás 40 m²
4. Fsz 4 sz. lakás 43 m²
5. Fsz 5 sz. iroda 45 m²

23
27 8

TÁRSASHÁZTÉLVIDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I. ÁLTALANOS RENDELKEZÉSEK

1. Alulírott Budapest Józsefváros Önkormányzata (1082 Budapest, Batoss u. 63. (63. statisztikai számjel) 0125405) alapító (a továbbiakban: Alapító) kizárólagos tulajdonosa az ingatlannyilvántartás adatai szerint a 35602 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. kerület Práter u. 14. szám alatti, 566 négyzetméter területű belterületi házasingatlannak.

2. Alapító a fent megjelölt jelen okirathoz 1. szám alatt mellékel tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékel műszaki leírásban foglaltak szerint épült, 17 lakást és 2 nem lakás céljára szolgáló helyiséget magában foglaló házasingatlant a Ptk. 149 §-ának (2) bekezdése és a társasházról szóló 1997. évi LXXII. törvény rendelkezéseit értelmében jelen alapító okirattal

T Á R S A S H Á Z Z A

alakítja, és kéri annak ingatlannyilvántartási bejegyzését, az alábbiakban részletezettel szerint

II. TULAJDONVISZONYOK

A. Közös tulajdon

Közös tulajdonba tartozik

- I. Telek 566 m²
- II. Az alap, a függőleges szerkezetek lépcsőházi falak, falaszelválasztó- és határoló falak, kémények, korbensó fedemek burkolat nélküli, zártodemi burkolattal egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók, áthúzólatok, stb.) az épület szigetelését
- III. Magastető szerkezete és bejárata, épületműanyag szerkezetek
- IV. Tetőn kívüli kémények, kéményfedőek, kéménysapmáják
- V. Lakatos- és asztalosszerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben
- VI. Badogós szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőleges és lefolyósatók, fallélek, stb.)
- VII. Külső homlokzatvakolat, lábazatok, burkolatzárószelvények, burkolatok, lépcsőház, vakolatok, közös helyiségek vakolatjai, burkolatai, fűzőkapubejárati
- VIII. Lépcsőház szintenként 18,90 m², a lépcsőházakkal kapcsolatos pihenőkkel
- IX. Fűtőszelvények, korbátok
- X. Fűtőfolyósó csatlakozás 25-25 m²
- XI. Fűtőház 2500 m²
- XII. Burkolatos lakóház 35 m²

Dr. Balázs

Józsefvárosi Városi Önkormányzat
Jelölési Bizottság
2007. május 23. napján
Városi Hivatal

23

Gp

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

22.§

- (1) Az L1-VIII jelű építési övezetek területén
- a) Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivételével – elérheti a 100%-ot.
 - b) A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
 - c)⁹⁹ Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú 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 Alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értékének legalább 6,00 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.
- (2)¹⁰² Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 1. számú táblázat tartalmazza.

1. sz. táblázat

Az építési övezet jele		a telkek megengedett						az épület megengedett	
		legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építmény magassága	
L1	beépítési mód	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

FOTÓMELLÉKLET:

1083 Budapest, Práter utca 14. fszt. 1.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



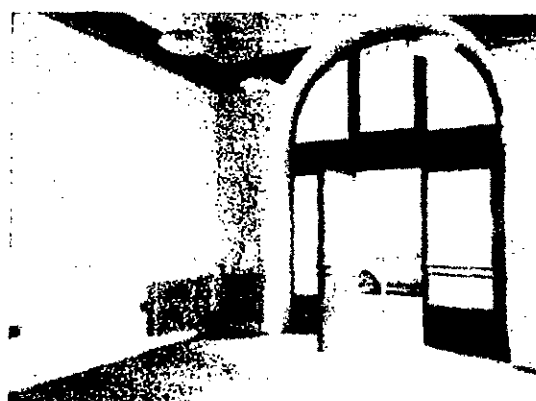
01. utcakép



02. Épület homlokzata, üzlethelyiség bejárata



03. épület homlokzata



04. üzlet



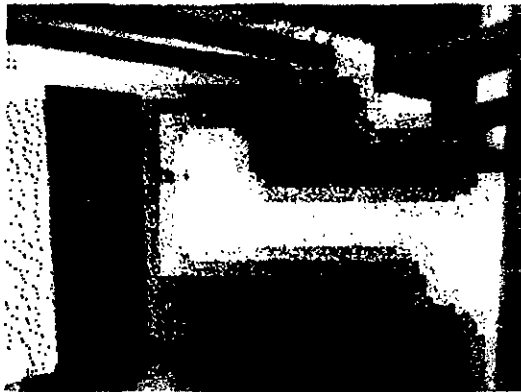
05. üzlet



06. galéria alatti rész – gáz cirkó fali kazán

37^{2/}

FOTÓMELLÉKLET:	ingatlanerteke.hu
1083 Budapest, Práter utca 14. fszt. 1.	tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. mosdó



08. WC



09. feljáró a galériára



10. galéria



11. galéria

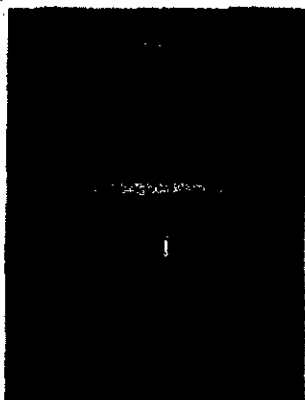


12. galéria

28
32

FOTÓMELLÉKLET:

1083 Budapest, Práter utca 14. fszt. 1.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

13. villanybojler



14. vízóra



15. villanyóra

Földrajzi térkép:

1083 Budapest, Práter utca 14. fszt. 1.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



38
34 Cp