

	<h1>Előterjesztés</h1> <p>Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármestere számára</p>
---	--

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.	
Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 40. szám alatti utcai bejáratú, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására	
Az SZMSZ szerint ZÁRTAN tárgyalandó:	IGEN/NEM
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
KÉSZÍTETTE: NAGY LÁSZLÓ REFERENS SK.	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: <i>Kovács Ottó</i>	
JOGI KONTROLL: <i>AK</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: -	

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, Népszínház u. 40. szám alatti 34749/0/A/39** helyrajzi számú tulajdoni lapon, 85 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban egyéb helyiség megnevezéssel szerepel.

A helyiség kialakítása egyszerű, egy légtérű, egy kisebb rész gipszkarton fallal leválasztásra került. A helyiségben hiányzik a fűtésre és melegvíz-előállításra szolgáló berendezés. Az elektromos hálózat kiépített, villanyóra van, de a rendszer nem működőképes. A helyiségben az aljzat felől több helyen vizesedés látható. A helyiség műszaki, esztétikai állapota közepesnek mondható.

A fenti helyiség 2009. január 20. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 45 db albetét található. Ebből önkormányzati tulajdonú 5 db: 1 db lakás és 4 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. Az önkormányzat tulajdoni hányada 1.248/10.000.

[Signature]

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 21.250,- 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 **MIR CATERING Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Népszínház u. 40.; adószám: 23990768-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 988084; képviseli: Orhan Osman Zafer ügyvezető) 2021. március 3. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre vonatkozóan **raktár céljára**. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett 40.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

A **HESZTIA 2000 Bt. (Leveleki Tünde)** által 2021. március 22. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2021. április 6. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 10.580.000,- Ft (124.500,- 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. Az **raktározási tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva a havi nettó bérleti díj 52.900,- Ft/hó + ÁFA**.

A Kt. határozat 8. a) pontja alapján az üres, **legalább 24 hónapja nem hasznosított** nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a Kt. határozatban meghatározott szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 50%-ának figyelembevételével a **raktározási tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva havi 26.450,- Ft/hó + ÁFA**.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **MIR CATERING Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Népszínház u. 40.; adószám: 23990768-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 988084; képviseli: Orhan Osman Zafer ügyvezető) részére **raktár céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a kérelmező által ajánlott összegben, azaz, **40.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.

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.

A 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 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 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 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 beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, raktár 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, Népszínház u. 40. szám alatti utcai bejáratú, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

A képviselő-testület

1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 40. szám alatti, 34749/0/A/39 helyrajzi számú, 85 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a MIR CATERING Kft. (székhely: 1081 Budapest, Népszínház u. 40.; adószám: 23990768-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 988084; képviseli:**

 3

Orhan Osman Zafer ügyvezető) részére **raktár céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **40.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: a 2.) pont esetében 2021. június 30.

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

Budapest, 2021. április 12.

Tisztelettel:

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök



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



1081 BUDAPEST, Népszínház utca 40. pinceszint

szám alatti egyéb helyiségről.

Hrsz.: 34749/0/A/39



Készítette:
LEVELEKI TÜNDE
ingatlanvagyon-értékelő
Engedély száma: 06183/2010
Tel.: [REDACTED]
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1 példány

2021. március 22.

50 5

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

GP

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási igazgatóság
Megbízó címe	1084 Budapest, Ór utca 8.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: 1081 BUDAPEST
Utca, házszám	: Népszínház utca 40. pincésziint
Hrsz.	: 34749/0/A/39
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: Alaprajzon és Társasházi alapító okiratban 39. jelű egyéb helyiség
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2021. március 17.
Értékelés fordulónapja:	: 2021. március 17.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2021. szeptember 13.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	10 580 000 Ft azaz Tízmillió-ötszáznyolcvanezer- Ft .
--	--

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (Ft/m ²)	124 500 Ft azaz Egyszázhuszonnégyezer-ötszáz Ft .
--	--

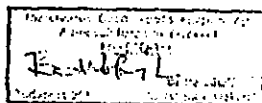
Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	7 460 000 Ft azaz Hétmillió-négyszázhatvanezer- Ft .
--	---

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 65%-a)	6 880 000 Ft azaz Hatmillió-nyolcszáznyolcvanezer- Ft .
---	--

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021. ÁPR 06.



Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
Tel.: [REDACTED]

Budapest, 2021. március 22.

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)	: 85 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 1 132 m ²
Egyéb helyiség redukált hasznos alapterülete	: 85 m ²
Védettség	: nincs
Közművesítettség	: villany
Övezeti besorolás	: L1-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóövezet
Eszmei hányad	: 261/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 29,55 m ²
Belső műszaki állapot	: közepes

SP

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási Igazgatóság

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

1081 BUDAPEST, Népszínház utca 40. pincszint

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 képviseletében:	Merena Attila
	Ingatlanvagyon-értékelő:	Leveleki Tünde

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

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

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1081 BUDAPEST, Népszínház utca 40. pincszint
Ingatlan címe (természetbeni):	1081 BUDAPEST, Népszínház utca 40. pincszint
Helyrajzi száma:	34749/0/A/39
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	egyéb helyiség
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Tulajdoni lap szerinti alapterület:	85 m ²
Tulajdonviszony:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes

Megjegyzés:

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

Sp^s 9

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása**Szűkebb terület bemutatása:**

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Népszínház negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 2 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zártosított 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:	magas
Infrastruktúra:	kiváló
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:	zártosított, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	15 %
Szintterületi mutató:	4 m ² /m ²
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	csaknem szabályos háromszög forma
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	DNy-i és ÉNy-i utcafronti tájolású, sík felszínű saroktelek
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 szintbeii kialakítása:	alagsor, földszint és 3 emelet
Alapozás:	tégla sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglafalmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	poroszsüveg közbelső földem fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Épület fizikai állapota:	közepes
Üzlethelyiség:	van utcai bejáratos
Egyéb:	-

Az egyéb helyiség adatai:

Elhelyezkedés:	alagsor	bejárata	utcáról	nyílik
Tájolás:	ÉNy-i			
Benapozottság:	gyenge			
Redukált hasznos területe:	85 m ²			
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	3,3 m.		
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve			
Használati meleg víz:	nincs kiépítve			
Hűtés:	nincs klíma			
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fém tokozatú	ablak(ok)	
	5 db. ablak és fém szerkezetű kétszárnyas bejárati ajtó			
Belső terek felületképzése:	falfesték			
Belső terek burkolata:	hajópadló, lépcsőn szőnyegpadló burkolat			
Önálló mérőórák:	víz: nincs	villany: van	gáz: nincs	
Elektromos hálózat	kiépítve felújításra szorul, nem működik			
Víz és csatorna rendszer	nincs kiépítve			
Gáz szolgáltatás	nincs kiépítve			
Extra felszereltség:	nincs			
Egyéb:	nagyobb felületeken aljzat felőli vizesedés látható			
<u>Műszaki állapot:</u>	közepes			
<u>Esztétikai állapot:</u>	közepes			

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, "Népszínház negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, Népszínház utca 34. szám alatt fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a Rákóczi út - Kiss József utca - Népszínház utca útvonalon, melyek jó minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkező utak. Az értékelt ingatlan a II. János Pál pápa tér szomszédságában található. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbussz járással, villamossal, trolibuszsal, valamint az M4 és M2 jelzésű metróval. A megálló az ingatlantól 50-650 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthető.

A területen többségében zártosított, 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%, kivéve a közeli zöld parkot. 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, DNy-i és ÉNy-i utcafronti tájolású, sík felszínű, szabályos háromszög alakú saroktelek, a Népszínház utca és az Alföldi utca találkozásánál. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik mindkét utca felől, főbejárata a Népszínház 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 egyéb helyiség 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, a homlokzati vakolat valamelyest elkoszolódott, kisebb felületeken hiányos. Az épület pincszint, földszint és 3 emelet szintbeli kialakítású, klasszikus belvárosi bérház jellegű, belső udvaros, többlakásos lakóépület. Az épület földszintjén utcai bejáratos üzlethelyiségek, az alagsorban utcai bejáratos raktárak kerültek kialakításra. Az épület állaga masszív, esztétikai szempontból közepesnek mondható.

Az értékelt ingatlan a társasházi alapító okiratában 39. számmal jelölt, az alaprajzon a 39. jelű, pincszinti, utcai bejáratos; "egyéb helyiség" megnevezésű. Az ingatlan a helyszíni szemlekor hasznosítás alatt nem állt, utolsó hasznosítási formája nem ismert.

A bejárati ajtó kétszárnyas, fém szerkezetű, vagyonvédelmi ráccsal védett, az ajtó magassága 2 méter.

A pincei helyiségbe levezető lépcső szőnyegpadlóval burkolt.

A helyiség belső kialakítása egyszerű, egy légterű, egy kisebb rész gipszkarton fallal leválasztásra került.

A helyiségekben fűtésre és meleg víz vételre alkalmas készülék, vizesblokk nem található. Az elektromos hálózat kiépített, villanyóra van, de a rendszer nem működik.

A helyiség összesen 5 db. ablakkal rendelkezik, melyek az utcára nyíló, fém szerkezetűek, hagyományos üvegezéssel, ráccozva. A helyiségben az aljzat felől több helyen vizesedés látható. A helyiség műszaki, esztétikai állapota közepesnek mondható.

Jövőbeni hasznosításának legoptimálisabb formája raktár, vagy műhelyként érhető el.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
Pinceszint					
raktár - üzlet	hajópadió, lépcsőn szőnyegpadió burkolat	falfesték	84,56	100%	84,56
Összesen:			84,56		84,56
Alapterületek összesen:			84,56		84,56
Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:					85,0

Megjegyzés:

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

SP 13

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
- költségalapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

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

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

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

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

A módszer fő lépései:

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módokként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módokként.
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 díjakkal 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.

SP ++

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

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

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

A módszer fő lépései:

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

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

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

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újateremtésének költségeit kell előírányozni, 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 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

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 jelent. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

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

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

Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a 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. Kisebbségi 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.

SP

13

17

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:	1081 BUDAPEST, Népszínház utca 40. pinceszint	VIII., Orczy út	VIII., Vay Ádám utca	VIII., Bacsó Béla utca	VIII., Homok utca
az ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár	raktár
ingatlan korr. területe (m ²)	85	66	80	52	71
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		9 900 000	15 790 000	10 900 000	7 990 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2020. nov..	2021. febr..	2021. febr..	2021. febr..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		150 000	197 375	209 615	112 535
kínálati / eltelt idő korrekció		-5%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		142 500	177 638	188 654	101 282

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Utcai bejáratos, egy légtérű, felújítandó állapotú pince helyiség, víz, villany közművel.
Ingatlan 2.	Félszuterén és szuterén jellegű, utcai bejáratos, víz, villany közművekkel rendelkező, felújítandó állapotú üzlethelyiség, vagy raktár.
Ingatlan 3.	Utcai bejáratos, víz, villany, gáz közművekkel rendelkező, boltíves pince helyiség, mely raktár, vagy műhely funkcióra alkalmas.
Ingatlan 4.	Felújítandó épület alagsorában, utcai bejárattal rendelkező, boltíves pince, bevilágító ablakokkal.
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	-5%	0%	-10%	-3%
használati szempontok	közművek	-3%	-3%	-10%	0%
műszaki szempontok	funkció	0%	-10%	0%	0%
műszaki szempontok	műszaki állapot	0%	-5%	5%	10%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	0%	-10%	5%
építészeti szempontok	félszuterén	0%	-10%	0%	0%
Összes korrekció:		-8%	-28%	-25%	12%
Korrigált fajlagos alapár:		131 100	127 899	141 490	113 435
Átlagár kerekítve:		128 481			
Ingatlan számított értéke:		10 920 904 Ft			

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

10 920 000 Ft

azaz Tízmillió-kilencszázhuszezer- Ft.

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

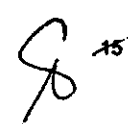
Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1081 BUDAPEST, Népszínház utca 40. pincszint	VIII., Bacsó Béla utca	VIII., Bacsó Béla utca	VIII., Népszínház utca
hasznosítható terület (m ²)	85	48	65	85
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		150 000	100 000	70 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2021. febr..	2021. febr..	2021. febr..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		1 800	1 538	824
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		1 710	1 462	782

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Utcai bejáratos, közepes állapotú, szuterén raktár, vagy üzlethelyiség, víz, villany, gáz mérőórákkal.
Ingatlan 2.	Utcai bejáratos, közepes állapotú, boltíves szuterén raktár, víz, villany, mérőórákkal.
Ingatlan 3.	Utcai bejáratos, felújítandó állapotú, víz, villany közművekkel rendelkező, boltíves pincehelyiség.
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%	-10%	0%
közművek	-5%	-3%	-3%
elhelyezkedés	-15%	-15%	0%
galéria	0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot	0%	5%	15%
Összes korrekció:	-35%	-23%	12%
Korrigált fajlagos alapár:	1 112	1 125	876
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	1 038		



Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	85	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	1 038	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		899 692 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	26 991 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	26 991 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	26 991 Ft
Költségek összesen:		80 972 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		818 719 Ft
Tőkésítési ráta (%)	8,0%	
Tőkésített érték:		10 233 993 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

10 230 000 Ft

azaz Tízmillió-kettőszázharmincezer- Ft.

Megjegyzés:

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

Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1081 BUDAPEST, Népszínház utca 40. pincszint	VIII., Dobozi utca	VIII., Karácsony Sándor utca	VIII., Orczynegyed	VIII., Orczynegyed
telek területe (m ²)	1 132	2 276	752	922	1 400
kínálat K /tényl.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 / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		180 000	257 864	273 319	308 571

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

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

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4
szempontok	részletezése				
Környezeti szempontok	elhelyezkedés	5%	5%	-5%	-5%
Telekadottságok:	telek területe	10%	-10%	-5%	3%
Használati szempontok:	besorolás	15%	5%	0%	0%
Jogi szempontok:	engedély	0%	0%	0%	-10%
Összes korrekció:		30%	0%	-10%	-12%
Korrigált fajlagos alapár:		234 000	257 864	245 987	271 543
Átlagár kerekítve:			252 349		
Telek számított értéke:			285 658 560 Ft		
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):			29,55		
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:			7 455 688 Ft		
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értéke kerekítve:			7 460 000 Ft		

Sz 21

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	10 920 000 Ft	50%	5 460 000 Ft
Ingatlan értéke költség alapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozam alapú módszerrel:	fő módszer	10 230 000 Ft	50%	5 115 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				10 580 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

10 580 000 Ft

azaz Tízmillió-ötszáznyolcvanezer- 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: 10 580 000 Ft

Korrekció mértéke (levonás): 35%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 6 880 000 Ft

azaz Hatmillió-nyolcszáznyolcvanezer- Ft .


7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK


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

- a szakértő az ingatlan, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon 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 vizsgálatral 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 rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- ezen értékbecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.

Alulírott LEVELEKI TÜNDE (szül.: [REDACTED] an.: [REDACTED]) az OKJ 53-341-01(ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Éljenem, 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. március 22.


Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

 HESZTIA 2000 Bt.
1081 Budapest, Népszínház utca 40.
Államnév: 1081 Budapest
Közvetítői Iroda

GP 18 23

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/114432/2021

2021.03.09

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 34749/0/A/39 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII. KER. Népszínház utca 40. pince szint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	eszméi hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	85	0 0	261/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999995/1999/1999.02.17				

2. bejegyző határozat: 65575/1994/1994.02.14

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 65575/1994/1994.02.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 65575/1994/1994.02.14

jogállás: tulajdonos

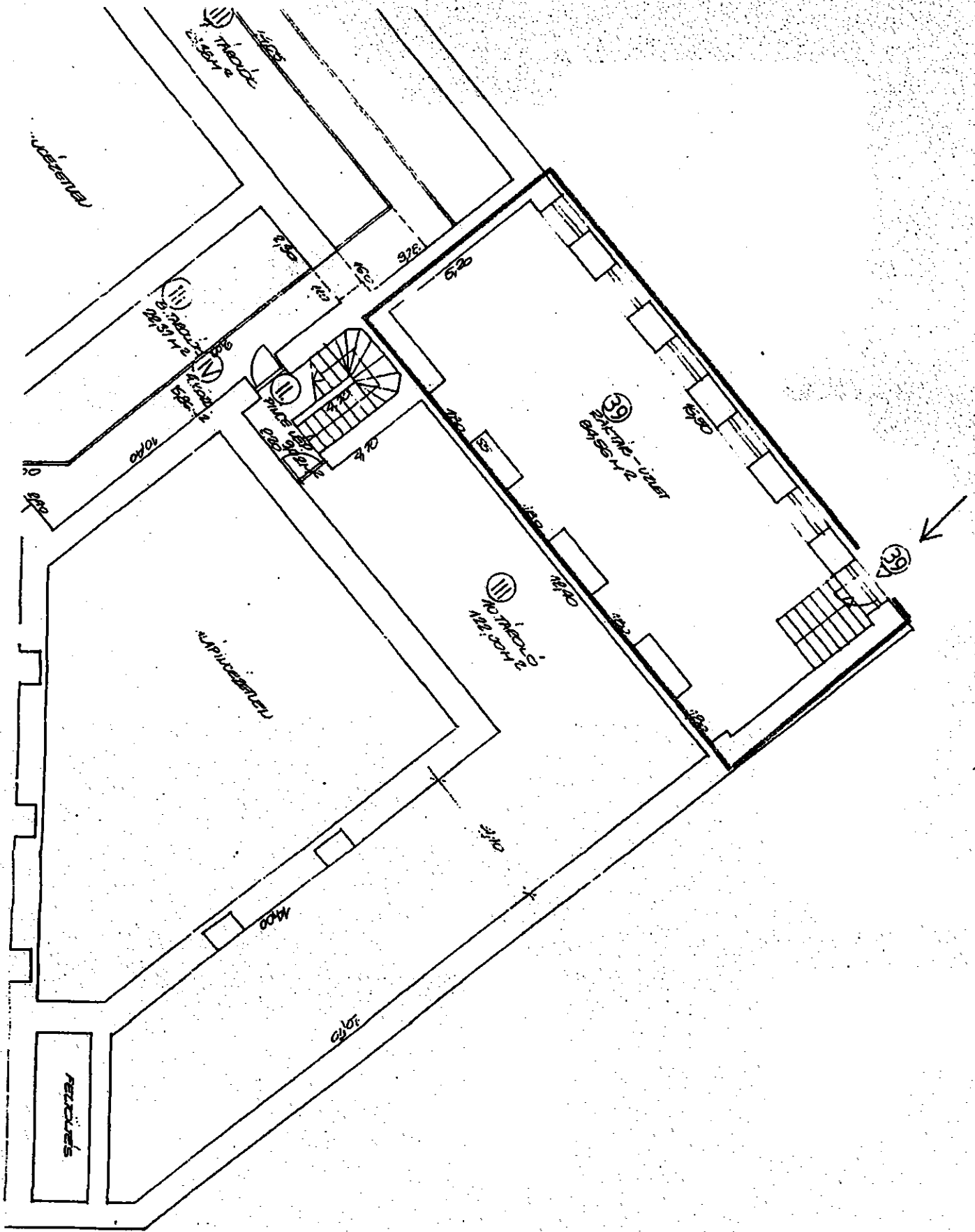
név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VEGE



39

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYAT
TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

1997 09. 24. 2099/97

A Bp. Főv. Józsefvárosi Önkormányat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 247 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 34749 hrsz-u m² alapterületű - természetben Bp. VIII. Népszínház u 40. szám alatti - ingatlan, a 32/1969. /IX.3./ Korm.sz.r. 2. par. /2/ bek. alapján - a házingatlanok elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

társasházzá

alakítja.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977.évi 11.sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek - természetben megosztva a közös tulajdonban maradó telekrészek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, - a 32/1969. /IX.30./ Korm.sz.r. alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak esztatilan közös tulajdonában maradnak az ingatlanok minden részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

26

41 m² alapterületű: 1 szoba, konyha, fürdőszoba, előtér helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 126/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

37./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 37. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 37. számmal jelölt Bp. VIII., Népszínház utca 40. III. emelet 8. szám alatti 68 m² alapterületű: 2 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, előtér helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 208/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

IV. EMELET

38./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 38. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 38. számmal jelölt Bp. VIII., Népszínház utca 40. IV. emelet 1. szám alatti 54 m² alapterületű: 1 és fél szoba, konyha, közlekedő, helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 166/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

PINCE

39./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 39. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 39. számmal jelölt Bp. VIII., Népszínház utca 40. sz. épület pinceszintjén lévő Népszínház utcai oldalon lévő utcai bejáratú 85 m² alapterületű 1 helyiségből álló üzlettér-raktár - nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez 261/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

40./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 40. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az

L1-VIII jelű zárt sorú beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai
22.§

- (1) Az L1-VIII jelű építési övezetek területén
- Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivételével – elérheti a 100%-ot.
 - A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
 - ⁹⁹ Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pincszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1.000 m² lehet.
 - 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.
 - ¹⁰⁰ Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
 - ¹⁰¹ alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értékének legalább 6,00 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.
- (2) ¹⁰² Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 1. számú táblázat tartalmazza.

1. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legnagyobb	
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
L1	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m		
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100 ¹⁰¹	15 0 ¹⁰¹	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100 ¹⁰¹	15 0 ¹⁰¹	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00 ¹⁰³	85 100 ¹⁰¹	15 0 ¹⁰¹	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s 70	3,50 s 4,00	80 100 ¹⁰¹	20 0 ¹⁰¹	12,5	16,0
L1-VIII-5	Z	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70	20	12,5	19,5

⁹⁹ 1. sz. táblázat 5. 2015. (III.31.) önk. rendelet 12. § (1) bekezdése, hatályos 2015. szeptember 15-től.

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

¹⁰¹ Módosította a 48/2014. (XII.07.) önk. rendelet 9. § (1) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

¹⁰² Módosította a 48/2014. (XII.07.) önk. rendelet 9. § (2) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

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

16
24
S
28

FOTÓMELLÉKLET:

1081 Budapest, Népszínház utca 40. pinceszint

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. Népszínház utca felőli homlokzat



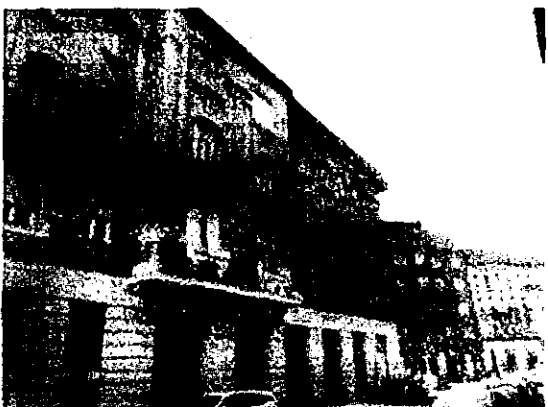
02. Népszínház utca felőli homlokzat



03. Alföldi utca



04. Alföldi utca felőli homlokzat



05. Alföldi utca felőli homlokzat



06. értékelt ingatlan ablakai és lejárati ajtaja

Sp²⁵

FOTÓMELLÉKLET:

1081 Budapest, Népszínház utca 40. pincszint

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. bejáratú ajtó



08. lépcső a pincehelyiségbe



09. pincehelyiség



10. pincehelyiség



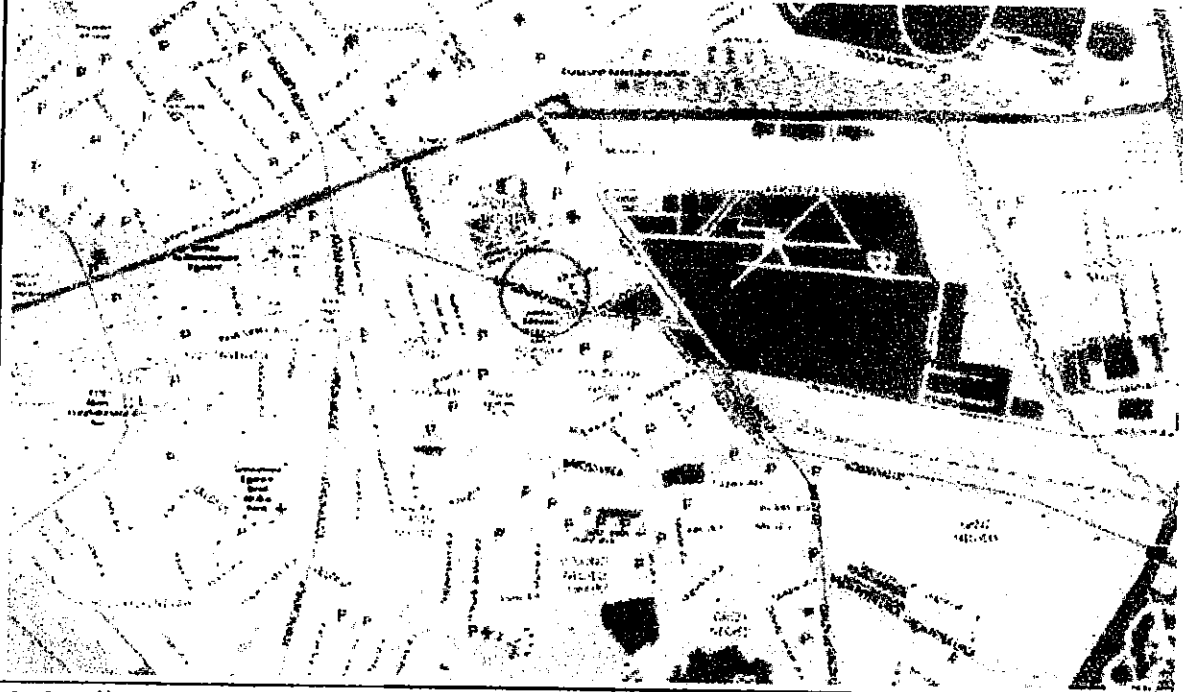
11. pincehelyiség



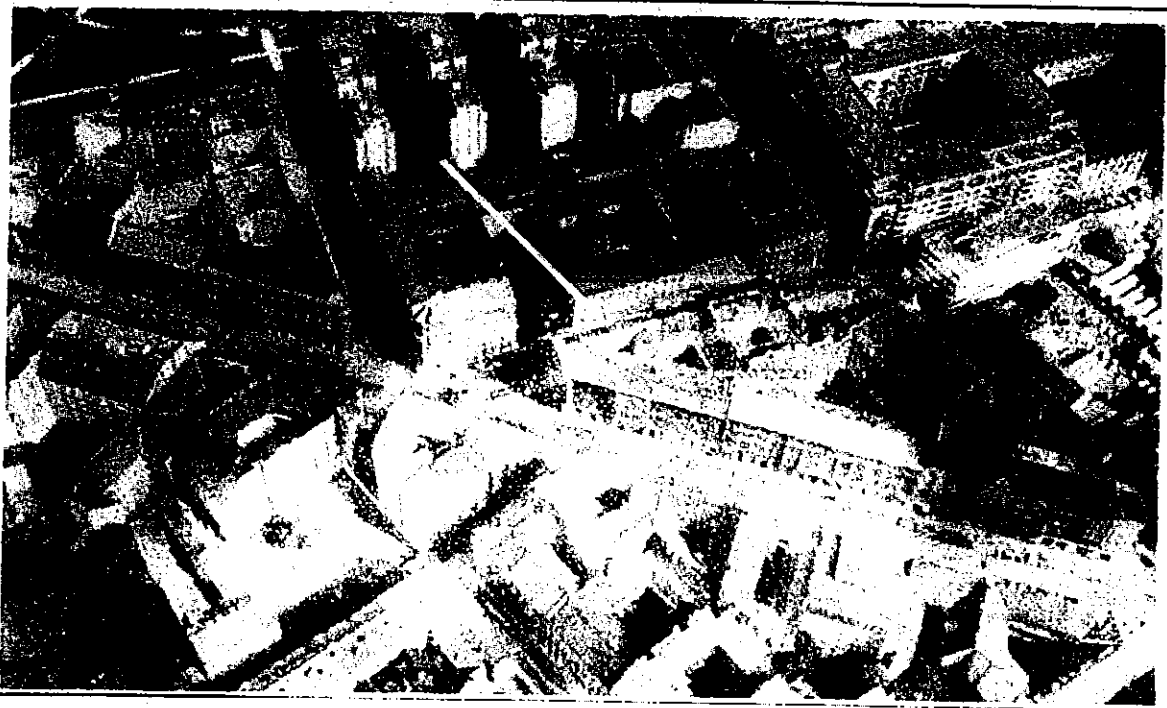
12. villanyóra

Földrajzi térkép:

1081 Budapest, Népszínház utca 40. pinceszint



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



30²⁷ 31