

	Előterjesztés Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármestere számára
---	--

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.	
Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület Népszínház utca 34. számú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára	
Az SZMSZ szerint ZÁRTAN tárgyalandó:	IGEN/ <u>NEM</u>
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS SK.	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/ <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS: <i>mondok</i>	
JOGI KONTROLL: <i>1 M N</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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 34. szám alatti, 34772/0/A/33 helyrajzi számú 21 m² alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolással szerepel.**

A társasházban összesen 34 db albetét került kialakításra, amelyből 7 db van önkormányzati tulajdonban, 5 db lakás, 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad 1330/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

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

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 9.805,- Ft/hó.

A Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 34. szám alatti, 34772/0/A/33 helyrajzi számú 21 m² alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiséget 2017. május 26. napján kelt bérleti szerződés alapján Fényes Anna egyéni vállalkozó (székhely: 1104 Budapest, Sörgyár utca 41. A. ép. 1. em. 1.; nyilvántartási szám: 50655069; adószám: 67721847-1-42) aki a helyiséget bérleti jog átruházása keretében (Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 310/2017. (IV.26.) számú határozat) **bérelte. A helyiséget lakossági kéz- és lábápolás, műkörmépítés és fodrászat céljára használta. A fenti helyiség bérletére szóló bérleti szerződés 2019. december 31-én lejárt.**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a **173/2019. (XII.18.) számú határozatában úgy döntött**, hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 34. szám alatti, 34772/0/A/33 helyrajzi számú, 21 m² alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség újbóli bérbeadásához **Fényes Anna egyéni vállalkozó** (székhely: 1104 Budapest, Sörgyár utca 41. A. ép. 1. em. 1.; nyilvántartási szám: 50655069; adószám: 67721847-1-42) **részére határozott időre (5 évre), 2024. december 31. napjáig, lakossági kisipari szolgáltatás** (kéz- és lábápolás, műkörömpépítés és fodrászat) céljára, a **számított 59.550,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak megfizetésével.**

A helyiség használója a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által kezdeményezett bérleti díjon a szerződést nem kívánta megkötni, azonban 2020. január 9. napján bérbevételi kérelmet terjesztett elő a fenti helyiségre vonatkozóan. **A helyiség használója bérleti díj ajánlatot tett 40.000,- Ft/hó + ÁFA összegben.**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság a **43/2020. (I.29.) számú határozatában úgy döntött**, hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 34. szám alatti, 34772/0/A/33 helyrajzi számú, 21 m² alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség újbóli bérbeadásához **Fényes Anna egyéni vállalkozó** (székhely: 1086 Budapest, Dobozi utca 49-53. 6/53; adószám: 67721847-1-42; nyilvántartási szám: 50655069) **részére határozott időre (5 évre), 2024. december 31. napjáig, lakossági kisipari szolgáltatás** (kéz- és lábápolás, műkörömpépítés és fodrászat) céljára, a kérelmező által ajánlott 40.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak megfizetésével.

Fényes Anna egyéni vállalkozó a bérleti szerződést nem kötötte meg, a helyiséget használta és a használati díjat fizette. A bérlet a helyiséget 2020. november 25. napján a bérbeadó birtokába adta.

Fényes Anna egyéni vállalkozó (székhely: 1104 Budapest, Sörgyár utca 41. A. ép. 1. em. 1.; nyilvántartási szám: 50655069; adószám: 67721847-1-42) 2021. március 8. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre fodrászati tevékenység céljára. A kérelmező **60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot** tett. Kérelméhez csatolta a 2020 december – 2021. február havi bevételeit, amelyből megállapítható, hogy 2020. decemberében 261.600,- Ft, 2021. januárjában 202.900,- Ft, 2021. februárjában 160.200,- Ft bevétele keletkezett. Álláspontja szerint saját üzletével bevételei tovább nőnek, így a bérleti díjra fordítandó összeg biztosított.

A HESZTIA 2000 Bt. (Leveleki Tünde) által 2021. március 3. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2021. március 18. napján jóváhagyott, értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 12.350.000,- Ft** (588.095 Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a lakossági kisipari szolgáltatás tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 61.750,- Ft.**

Javasoljuk, hogy a Képviselő-testület járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület Népszínház utca Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 34. szám alatti, 34772/0/A/33 helyrajzi számú, 21 m² alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához **Fényes Anna egyéni vállalkozó** (székhely: 1086 Budapest, Dobozi utca 49-53. 6/53; adószám: 67721847-1-42; nyilvántartási szám: 50655069) **részére határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével lakossági kisipari (fodrászat) tevékenység** céljára a számított **61.750,- Ft + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.**

Fényes Anna egyéni vállalkozó a kérelméhez csatolta a 2020. december, 2021. január és február hónapban keletkezett bevételeit igazoló kivonatot, tekintettel arra, hogy a tevékenységét a székhelyén tovább folytatta.

A kivonatokból látható, hogy bevétellel rendelkezik, ezért biztosítottnak látszik a helyiség folyamatos bérleti díja és a közös költség fizetése.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

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

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

IV. Jogszabályi környezet

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

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú kormányrendelet 1. § értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

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

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

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a 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 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a lakossági kisipari szolgáltatáshoz kapcsolódó a bérleti díj szorzó 6%.

Fentiek alapján javaslom a határozat meghozatalát.

Melléklet:

1. sz. melléklet: értébecslés

Határozati javaslat

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

a Budapest VIII. kerület Népszínház utca 34. számú üres nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozataláról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Népszínház utca 34. szám alatti, 34772/0/A/33 helyrajzi számú, 21 m² alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Fényes Anna egyéni vállalkozó** (székhely: 1104 Budapest, Sörgyár utca 41. A. ép. 1. em. 1.; nyilvántartási szám: 50655069; adószám: 67721847-1-42) **részére** határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével **lakossági kisipari** (fodrászat) **tevékenység** céljára a számított **61.750,- Ft + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.
- 2.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2.) pont esetében 2020. június 30.

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

Budapest, 2021. május 10.

Tisztelettel:

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök

mellet

R



JGK-0000077205

Jószelvérozó Gazdálkodási Központ Zrt.	
Értékelési dátum:	Értékelési szám:
Értékelési dátum:	Értékelési szám:
2021 MÁRC 1 S.	HG/46-7/2021
Cgynitő	
mellet	

HESZTIA 2000 Bt.

H-1063 Budapest,

Szinyei Merse utca 10.

Cégjegyzékszám: 01-06-772360

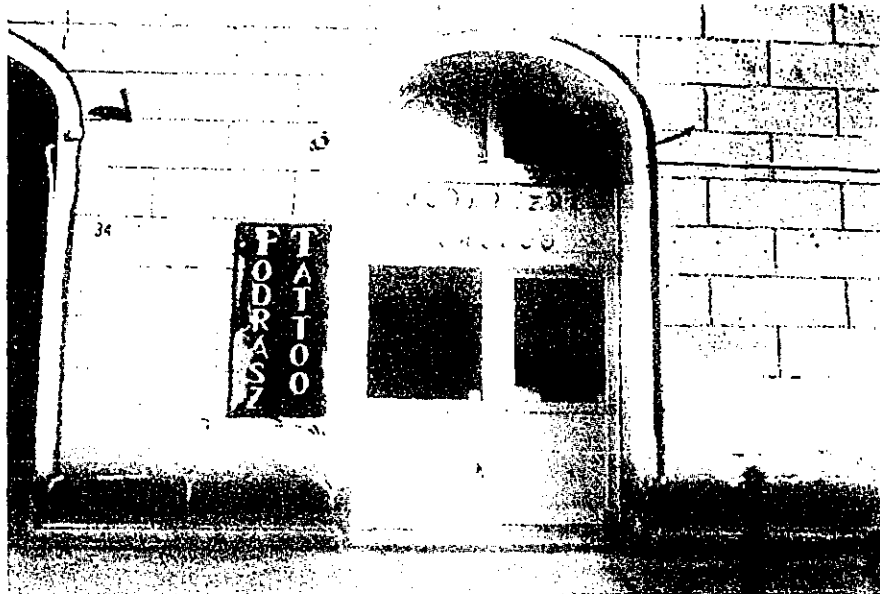
Adószám: 22244837-1-42

Iroda:

1089 BUDAPEST,

Reguly Antal utca 20. földszint 2.

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKEKÉLÉS



1081 BUDAPEST, Népszínház utca 34. fszt. 2/A.

szám alatti üzlethelyiségről.

Hrsz.: 34772/0/A/33

Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

Ingyenlatlanvagyron-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.:

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2021. március 3.

2021-03-19

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

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

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

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: 1081 BUDAPEST
Utca, házszám	: Népszínház utca 34. fszt. 2/A.
Hrsz.	: 34772/0/A/33
	Alaprajzon és Társasházi alapító okiratban 33. jelű
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: üzlethelyiség
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2021. február 24.
Értékelés fordulónapja:	: 2021. február 24.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2021. augusztus 23.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	12 350 000 Ft azaz Tizenkettőmillió-háromszázötvenezer- Ft.
--	--

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (Ft/m ²)	588 100 Ft azaz Ötszáznyolcvannyolcezer-egyszáz Ft.
--	--

Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	2 380 000 Ft azaz Kettőmillió-háromszáznyolcvanezer- Ft.
--	---

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 65%-a)	8 030 000 Ft azaz Nyolcmillió-harmincezer- Ft.
---	---

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021 MÁRC 18.

Készítette:

Leveleki Tünde
ingatlan- és vagyonszármazékos
Tel.: 06 30 411 1111

Budapest, 2021. március 3.

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	: 21 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 593 m ²
Üzlethelyiség redukált hasznos alapterülete	: 21 m ²
Védetség	: nincs
Közművesítettség	: víz, villany, csatorna
Övezeti besorolás	: L1-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóövezet
Eszmei hányad	: 132/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 7,83 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:

1081 BUDAPEST, Népszínház utca 34. fszt. 2/A.

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:	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 34. fszt. 2/A.
Ingatlan címe (természetbeni):	1081 BUDAPEST, Népszínház utca 34. fszt. 2/A.
Helyrajzi száma:	34772/0/A/33
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	üzlethelyiség
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	21 m ²
Tulajdonviszony:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes

Megjegyzés:

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

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

Szűkebb terület bemutatása:

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Népszínház negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 2 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 10%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz, metró
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	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:	11 VIII-1 jelű nagyvárosias lakóövezet
Beépíthetőség:	terepszint alatt 85%, terepszint felett 65%
Beépítési mód:	zárt sorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 23 m
Előírt zöldfelület aránya:	15 %
Szinttelületi mutató:	4 m ² /m ²
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	DNy-i utcafronti tájolású, sík felszíni
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 értékelni kívánt ingatlan befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 4 emelet
Alapozás:	tégla sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglafelmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	feltehetőleg a külső első földem arélgereblyés téglabéllesteles, a záróföldem fafödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	léc: epfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Épület fizikai állapota:	közepes
Üzlethelyiség:	van utcai bejáratos
Egyéb:	

Az üzlethelyiség adatai:

Eihelyezkedés:	földszint	bejárata	utcáról	nyílik
Tájolás:	DNy-i			
Benapozottság:	jó			
Bruttó hasznos területe:	<u>33 m²</u>			
Redukált hasznos területe:	<u>21 m²</u>			
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	galéria alatt 2,35 m.		galéria fölött 1,9 m.
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve			
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs			
Használati meleg víz:	villanybojler	(nem működik)		
Hűtés:	nincs	klíma		
Homlokzati nyílászárók:	2 rétegű hőszigetelő üvegezésű	műanyag tokozatú	ablak(ok)	
	és bejárati ajtó			
Beltéri ajtók:	fa szerkezet			
Belső terek felületképzése:	falfesték és lambéria			
Belső terek burkolata:	mészkő burkolat, a galérián hajópadló			
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: nincs	gáz: nincs	(villanyóra leszerelve)
Elektromos hálózat	kiépítve	villanyóra leszerelve		
Víz és csatorna rendszer	kiépítve	működőképes		
Gáz szolgáltatás	nincs kiépítve			
Extra felszereltség:	nincs			
Egyéb:	gipszkarton álmennyezet, egyik falfelületen végig tükör			
Műszaki állapot:	közepes			
Esztétikai állapot:	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 értéket ingatlan a II. János Pál pápa tér szomszédságában található. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járat, villamossal, trolibuszsal, valamint az M4 és M2 jelzésű metróval. A megálló az ingatlantól 50-650 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthető.

A területen többségében zárt sorú, 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 köztisztviselői, 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 telek ingatlan rövid leírása:

A telek összközműves, DNY-i utcafronti tájolású, sík felszínű, szabályos alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata 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 üzlethelyiség általános leírása:

Az értékelte ingatlant befogadó épület feltehetőleg az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglalap építési technológiával, magas tetős cserépfedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett, a homlokzat elkoszolódott. Az épület pincés szint, föld szint és 4 emelet szintbeli kialakítású, klasszikus belvárosi bérház jellegű, belső udvaros, több lakásos lakóépület. Az épület föld szintjén utcai bejáratos üzlethelyiségek kerültek kialakításra. Az épület állaga masszív, esztétikai szempontból közepesnek mondható.

Az értékelte ingatlan a társasházi alapító okiratában 33. számmal jelölt, az alaprajzon a 33. jelű, föld szintű, utcai bejáratos, "üzlethelyiség" megnevezésű. Az ingatlan a helyszíni szemlekor hasznosítás alatt nem állt, utolsó hasznosítási formája feltehetőleg fodrász szalon volt.

A bejárati ajtó kétszárnyas, hőszigetelő üvegezésű, műanyag tokozott, felső íves ablakkal.

Belső kialakítása üzlettér, a hátsó részen leválasztott mosdó - WC. Az üzlettér fölött fa szerkezetű galéria került kialakításra, melyre szűk, rosszul járható fa lépcső vezet.

Az üzlethelyiségben fűtés nincs kiépítve. Az elektromos rendszer kiépített, a villanyórát leszerelték. Önálló víz mérőórával rendelkezik. Meleg víz vételre alkalmas villanybojlerrel találtam, mely működésképtelen állapotú.

Az üzlethelyiség teljes belmagassága 4,6 m. a galéria fölött 1,8 m-es belmagasságot mértem.

Jövőbeni hasznosításának legoptimálisabb formája üzlethelyiségként érhető el.

Közepes műszaki és esztétikai állapotú.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
Földszint 9.					
üzletter	mészke burkolat	falfesték, egyik falon lambéria és tülkör	18,30	100%	18,30
galéria	hajópadló	falfesték	12,50	0%	0,00
mosdó-WC	kerámia járólap	csempe	2,20	100%	2,20
Összesen:			33,00		20,50
Alapterületek összesen:			33,00		20,50
Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:					21,0

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
- költség alapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

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

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

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

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

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

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvétel-/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 módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

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

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

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú 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 belsőépítészet elemeket is bele kell érteni, míg a mobilákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

Ilyen eset lehet:

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

Három fő eleme:

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

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

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

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

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

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

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

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

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

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1081 BUDAPEST, Népszínház utca 34. fszt. 2/A.	VIII., Fecske utca	VIII., Baross utca	VIII., Mátyás tér	VIII., Vig utca
az ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	utcai bejáratos üzlethelyiség	utcai bejáratos üzlethelyiség	utcai bejáratos üzlethelyiség	utcai bejáratos üzlethelyiség
ingatlan korri. területe (m ²)	21	45	16	44	33
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		22 250 000	10 900 000	28 000 000	19 400 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2020. nov..	2021. febr..	2021. febr..	2021. febr..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		494 444	681 250	636 364	587 879
kínálati / eltelt idő korrekció		-5%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		469 722	613 125	572 727	529 091

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

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

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
építészeti szempontok	alapterület	15%	-5%	15%	10%
építészeti szempontok	építés ideje	-10%	0%	0%	0%
műszaki szempontok	belmagasság	10%	-5%	0%	0%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-5%	5%	-5%	-10%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	10%	0%	-5%	0%
építészeti szempontok	felsőszuterén	0%	0%	0%	15%
Összes korrekció:		20%	-5%	5%	15%
Korrigált fajlagos alapár:		563 667	582 469	601 364	608 455
Átlagár kerekítve:		588 928			
Ingatlan számított értéke:		12 368 756 Ft			

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

12 370 000 Ft

azaz Tizenhétmillió-háromszázhetvenezer 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 34. fszt. 2/A.	VIII., József körút	VIII., Baross utca	VIII., Vásár utca
hasznosítható terület (m ²)	21	22	16	25
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		150 000	62 992	125 984
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2021. febr..	2021. febr..	2021. febr..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		1 800	3 937	5 039
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		1 710	3 740	4 787

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

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

Értékmódosító tényezők elemezése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	0%	-5%	0%
szuterén	0%	0%	20%
elhelyezkedés	0%	0%	0%
galéria	0%	5%	0%
eltérő műszaki állapot	15%	-10%	-25%
Összes korrekció:	15%	-10%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:	1 967	3 366	4 548
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	3 294		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	21	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	3 294	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		746 979 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	22 409 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	22 409 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	22 409 Ft
Költségek összesen:		67 228 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		679 751 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték:		9 710 726 Ft
A kiadáshoz szükséges ráfordítás (Ft/m ²)	0	0 Ft
Korrigált nettó tőkésített érték:		9 710 726 Ft
Korrigált bruttó tőkésített érték:		12 332 622 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

12 330 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-háromszázharmincezer 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 34. fszt. 2/A.	VIII., Dobozi utca	VIII., Karácsony Sándor utca	VIII., Orczynegyed	VIII., Orczynegyed
telek területe (m ²)	593	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 / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		180 000	257 864	273 319	308 571

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

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

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
Környezeti szempontok	elhelyezkedés	15%	10%	10%	0%
Telekadottságok:	telek területe	20%	5%	10%	10%
Használati szempontok:	besorolás	15%	5%	0%	0%
Jogi szempontok:	engedély	0%	0%	0%	-10%
Összes korrekció:		50%	20%	20%	0%
Korrigált fajlagos alapár:		270 000	309 437	327 983	308 571
Átlagár kerekítve:		303 998			
Telek számított értéke:		180 270 712 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		7,83			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		2 379 573 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értéke kerekítve:		2 380 000 Ft			

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE**6.1. Módszerek indoklása**

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

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

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

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

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	12 370 000 Ft	50%	6 185 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	12 330 000 Ft	50%	6 165 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				12 350 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

12 350 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-háromszázötvenezer- 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 belül értékesítést célozva, ún. gyorsított értékesítés: kell feltételezni

Az értékelt ingatlan esetében, tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére, műszaki és funkcionális adottságaira, valamint az aktuális piaci helyzetre, egy feltételezett 3 hónapon belüli értékesíthetőség esetén a likvid értéket a piaci forgalmi érték 65%-ában határozzuk meg.

Az ingatlan likvid értéke:

Az ingatlan egyeztetett értéke: 12 350 000 Ft

Korrektúra mértéke (levonás): 35%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 8 030 000 Ft

azaz Nyolcmillió-harmincezer- Ft .

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslás befolyásoló 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 értébecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.*

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

Budapest, 2021. március 3.

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/78358/2021

2021.02.17

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 34772/0/A/33 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII. KER. Népszínház utca 34. földszint. ajtó:2/A. "Felülvizsgálta: Al..."

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	21	0 0	132/10000	önkormányzat.
---------------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999984/1999/1999 02.13

2. bejegyző határozat: 248958/1994/1994.12.08

Társasház:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 248958/1994/1994.12.08

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

jogcím: eredeti felvétel 248958/1994/1994.12.08

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 248958/1994/1994.12.08

Egyéb előváncatlási jog a 34772/A/1-34772/A/31 helyrajzi számú ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára.

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 69. 1519 Budapest, Pf. 415

Ingyenlelt leíró adatai

2021.03.04

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 34772 helyrajzi szám

Szektor: 61
Térképszervíz:

1081 BUDAPEST VIII.KER. "Népszínház utca 34. "Földhivatali Főosztály alatt"

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alapszám adatai

művelési ág: kivett megnevezés

min. 2

terület

ha +2

kat. t. jö. ...

ha +2

alapszám adatai

ter. kat. jö. ...

ha +2

kivett leírás, leírás

0

593

0.00

2.

Társaság

3. Megjegyzés/tanácsok:

A földhivatalhoz tartoznak az alapító okiratban felsorolt és közös tulajdonban lévő
szüneteltetés, felújítások, berendezések és helyiségek.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

1967

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

1967

- 29./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 29./ számmal jelölt, a természetben a " IV. emelet 31. sz." alatti
1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, kamra, wc
helyiségekből álló öröklakás 59 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

375 / 10.000 hányad

- 30./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 30./ számmal jelölt, a természetben a " IV. emelet 30. sz." alatti
1 szoba, konyha
helyiségekből álló öröklakás 27 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

173 / 10.000 hányad

- 31./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 31./ számmal jelölt, a természetben a " IV. emelet 29. sz." alatti
1 szoba, konyha, fürdőszoba, kamra
helyiségekből álló öröklakás 35 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

227 / 10.000 hányad

- 32./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 32./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 3/a. sz." alatti
üzlet
helyiségekből álló üzlet 23 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

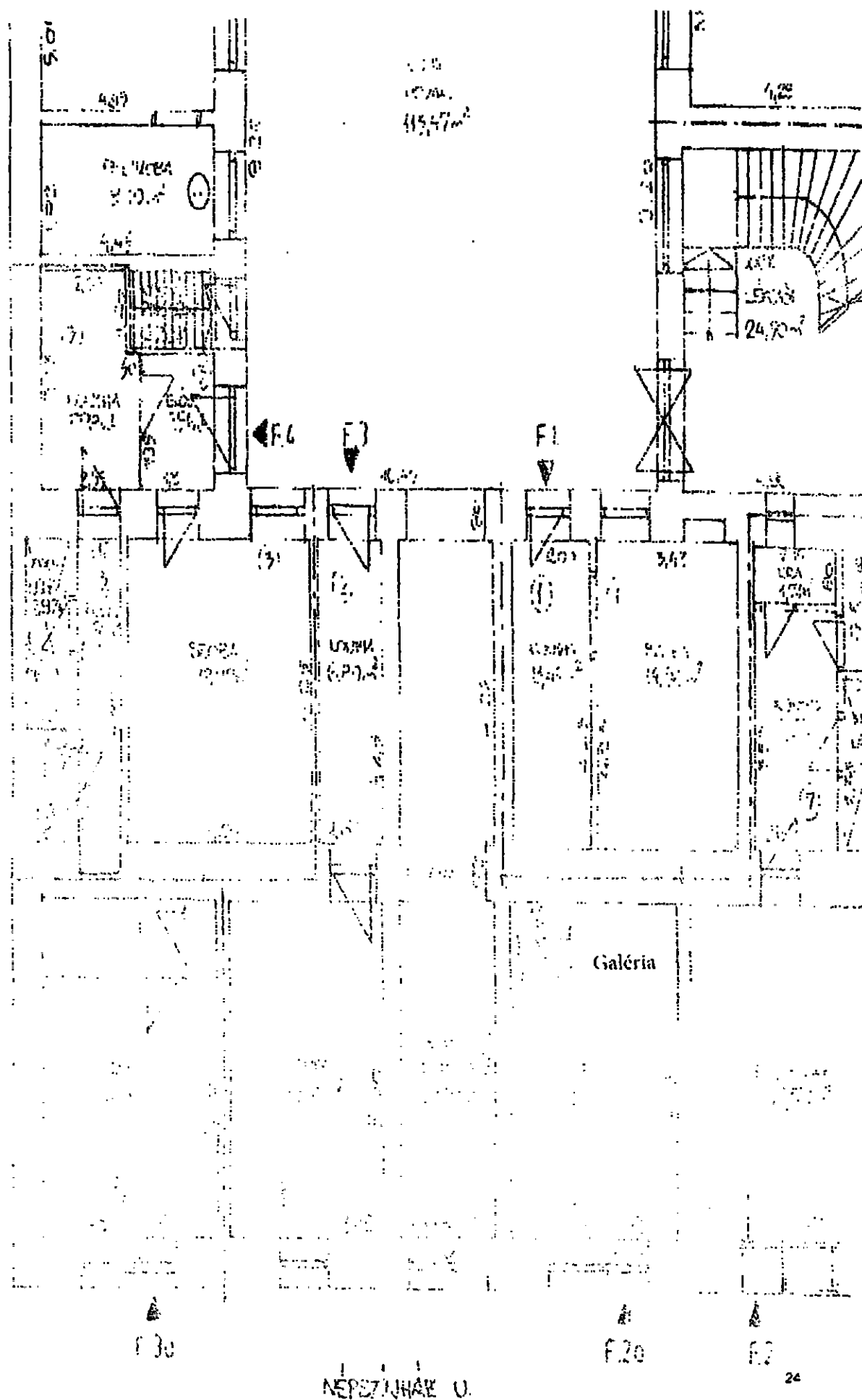
144 / 10.000 hányad

- 33./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 33./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 2/a. sz." alatti
üzlet
helyiségekből álló üzlet 21 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

132 / 10.000 hányad

- 34./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 34./ számmal jelölt, a természetben a " pince 1. sz." alatti
7 óvóhely
helyiségekből álló óvóhely 57 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

224 / 10.000 hányad



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

(1) Az L1-VIII jelű építési övezetek területén

- a) Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivételével – elérheti a 100%-ot.
- b) A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetén kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
- c)⁹⁹ Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1.000 m² lehet.
- d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.
- e)¹⁰⁰ Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
- f)¹⁰¹ alacsony önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értékének legalább 6,00 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.

- (2)¹⁰² Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 1. számú táblázat tartalmazza.

1. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		terület	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 Módosította a 16/2015. (III.31.) önk. rendelet 19. § hatálya 2015. április 3-ától.

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

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

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

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

[Handwritten signature]

FOTÓMELLÉKLET:

1081 Budapest, Népszínház utca 34. fszt. 2/A.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



02. utcakép



03. épület utcai homlokzata



04. üzlethelyiség bejárata



05. üzlethelyiség, feljárt a galériára



06. leválasztott helyiség

FOTÓMELLÉKLET:

1081 Budapest, Népszínház utca 34. fszt. 2/A.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



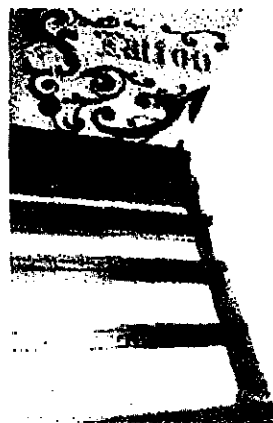
07. mosdó – WC



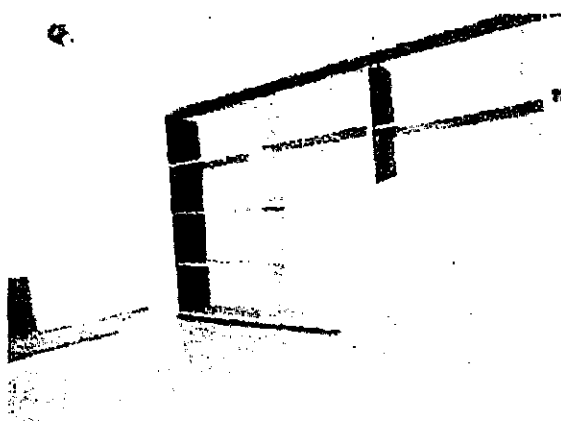
08. villanybojler



09. üzlethelyiség



10. lépcső



11. galéria



12. galéria

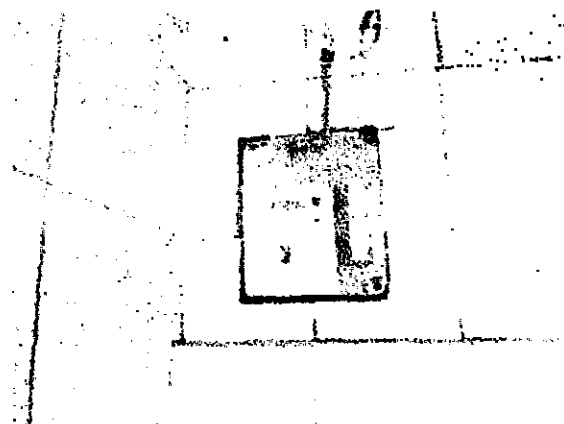
FOTÓMELLÉKLET:

1081 Budapest, Népszínház utca 34. fszt. 2/A.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



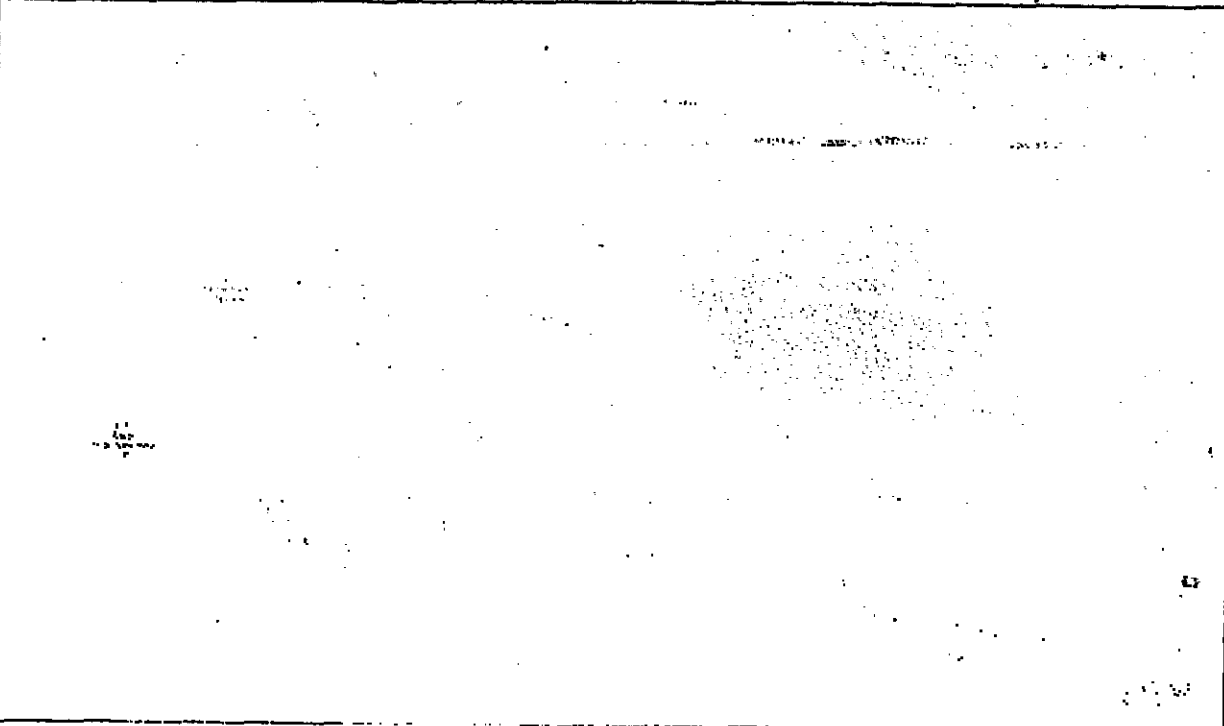
13. vízóra



14. leszerelt villanyóra helye

Földrajzi térkép:

1081 Budapest, Népszínház utca 34. fszt. 2/A.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

