



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, [REDACTED] alatti, földszinti, [REDACTED] helyrajzi számú raktárhelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására

Az SZMSZ szerint ZÁRTAN tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: BALATON BOGLÁRKA REFERENS SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: [REDACTED]

JOGI KONTROLL: [REDACTED]

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

[REDACTED]
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 VIII. kerület, Népszínház utca [REDACTED] alatti, [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, [REDACTED] alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó [REDACTED] tulajdoni hányaddal rendelkező, földszinti, udvari bejáratú raktárhelyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2020. május 4. napján határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött [REDACTED] el. Bérló a helyiséget raktározás céljára vette bérbe.

Bérló 2020. október 14. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges melléleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta. Bérló a kérelmét jelenleg is fenntartja, bérleti díj tartozása jelenleg nem áll fenn.

A helyiség a Népszínház negyedben, az 1900-as évek elején épült, [REDACTED] helyezkedik el, udvari megközelítésű. Egy légtérű, fél szuterén kialakítású, fa szerkezetű galériával és leválasztott mosdó-WC-vel rendelkezik. Bejárati ajtaja faszerkezetű, üvegezett, ablaka nincs, természetes fényt nem kap. Belmagassága 4,9 m, falai festettek, padozata kő- és kerámialap. Fűtésrendszere nem kiépített, a meleg vizet villanybojler biztosítja. Villany- és vízáramlása van. Összességében elhanyagolt állapotú, felújítást igényel.

GP

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést a Hesztia 2000 Bt. (Leveleki Tünde) készítette el 2020. november 9. napján. Az ingatlan forgalmi értékét 2.220.000 Ft (170.800 Ft/m²) összegben állapította meg, melyet Bártfai László független szakértő 2020. december 1. napján jóváhagyott.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **2.220.000 Ft**.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

A 37 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból [REDACTED] tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 8 év tekintetében kell vizsgálni.

2020. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen: 15.000 Ft

A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége: 2.405 Ft

8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 3,4 % inflációval számolva): 1.623.521 Ft

8 évre számított közös költség (átlag 3,4 % inflációval számolva): 260.305 Ft

Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre): 1.363.217 Ft

Forgalmi érték: 2.220.000 Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 8 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjből 8 éves időtartam alatt várható.

A Rendelet 5. § (5) bekezdése alapján a 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegeníthetők, amennyiben az épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 15 %, vagy a helyiség forgalmi értéke legfeljebb 16 millió forint elidegeníthetőek. Fenti ingatlan mindkét feltételnek megfelel.

A helyiség elidegenítése az Önkormányzat számára előnyös. Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca [REDACTED] szám alatti, földszinti, [REDACTED] alapterületű ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értébecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz 2.220.000 Ft összegben történő közlése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) alpontja alapján az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés a Képviselő-testület Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága hatáskörébe tartozik.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) 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 Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet IV. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Képviselő-testület a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 59. § (3) bekezdése szerint „A képviselő-testület döntési jogot adhat bizottságának, amelyet bármikor visszavonhat.”

Az SZMSZ 31. § (1) bekezdése értelmében a képviselő-testület az átruházott hatáskört bármikor indokolás nélkül magához vonhatja azzal, hogy az nem minősül a hatáskör visszavonásának.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 52. § (2) bekezdése alapján: „A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét. 60. § Ha az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő helyiséget az e törvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.”

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot hatalmazza fel.

A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: „A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen érteken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.”

A Rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlő vásárolhatja meg.

Helyiségek esetében a Rendelet 12. § (1) bekezdésének f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell, különösen az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbeadott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díját 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbeadott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A Rendelet 5. § (5) bekezdése alapján: A 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetőek:

- a) a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 15 %, vagy
- b) a helyiség forgalmi értéke legfeljebb 16 millió forint.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1)-(3) bekezdései alapján, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben vagy részletekben történik. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Melléklet: értékbecslés

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének .../2020. (XII.17.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca, [REDACTED] szám alatti, földszintű, [REDACTED] helyrajzi számú raktárhelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról

A verzió

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul** az eladási ajánlat bérlő, [REDACTED] részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség** vonatkozásában a forgalmi értékbecslésben meghatározott **2.220.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 2. pont esetében: 2021. január 31.

B verzió

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) **nem járul hozzá** az eladási ajánlat bérlő, [REDACTED] részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség** vonatkozásában a forgalmi értékbecslésben meghatározott **2.220.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t határozatról szóló értesítés kiküldésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 2. pont esetében 2021. január 15.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2020. december 8.

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök



R



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.

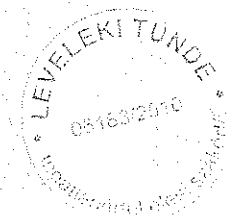
INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1081 BUDAPEST, Népszínház utca

szám alatti raktárról.

Hrsz.



Készítette:
LEVELEKI TÜNDE
ingatlanvagyon-értékelő
Engedély száma: 06183/2010
Tel.: + 36 70 330 5909
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2020. november 9.

1

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
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

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

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város) : **1081 BUDAPEST**
 Utca, házszám : **Népszínház utca**
 Hrsz. : **[REDACTED]**
 Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint) : **raktár**
 Az ingatlan jelenlegi hasznosítása : **raktár**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere: : **piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer**
 Értékesíthetősége: : **átlagos (kiegyensúlyozott piac)**
 Helyszíni szemle időpontja: : **2020. október 30.**
 Értékelés fordulónapja: : **2020. október 30.**
 A szakvélemény érvényességi ideje: : **2021. április 28.**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve : **2 220 000 Ft**
 azaz **Kettőmillió-kettőszázhuszezer- Ft .**

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve : **170 800 Ft**
 azaz **Egyszázhetvenezer-nyolcszáz Ft .**

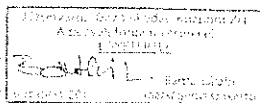
Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve : **2 090 000 Ft**
 azaz **Kettőmillió-kilencvenezer- Ft .**

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve : **1 440 000 Ft**
 azaz **Egymillió-négyszáznegyvenezer- Ft .**

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2020 DEC 01.



Készítette:

Leveleki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

Tel.: + 36 70 330 5909

HESZTIA 2000 Bt.

1063 Budapest, Szinyei Merse u. 10.

Adószám: 22244837-1-42

Bank: 10400230-50326754 54501000

Budapest, 2020. november 9.

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, értékesítés céljából.

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Raktár területe (tulajdoni lap szerint)	: [REDACTED]
Raktár redukált hasznos alapterülete	: [REDACTED]
Védettség	: nincs
Közművesítettség	: víz, villany, csatorna
Övezeti besorolás	: L1-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóövezet
Eszmei hányad	: [REDACTED]
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: [REDACTED] (teljes telekterület: 1014 m ²)
Belső műszaki állapot	: gyenge

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 [REDACTED]

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:

Bérlő

Ingatlanvagyon-értékelő

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbecsítő 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 [REDACTED]
Ingatlan címe (természetbeni):	1081 BUDAPEST, Népszínház utca [REDACTED]
Helyrajzi száma:	[REDACTED]
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	raktár
Jelenlegi hasznosítása:	raktár
Tulajdoni lap szerinti alapterület:	[REDACTED]
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. 2,2 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 20%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, metró, villamos, trolibusz
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	közepes
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 100%, terepszint felett 75% (saroktelek)
Beépítési mód:	zárt sorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	15 %
Szintterületi mutató:	4,5 m ² /m ² (saroktelek)
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	csaknem szabályos háromszög formájú saroktelek
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	D-i és Ny-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Növényzet:	kerámít lappal burkolt udvar, 1 db. Fa
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	nyitott függőfolyosós, bérház jellegű társas lakóház
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 3 emelet beépítetlen padlástér
Alapozás:	feltehetőleg kő, vagy téglalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglafalmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Feltehetőleg acélgerendás közbenső fődém és fa zárófődém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, utcai homlokzaton stukkós díszítő elemekkel és dísztéglával burkolattal.
Lift:	nincs
Épület fizikai állapota:	közepes
Egyéb:	az udvar részben parkolóként hasznosított

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Budapest VIII. kerülete Budapest egyik pesti oldalán 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 fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a Rákóczi út - Kiss József utca felől, mely megfelelő minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkező út. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető számos autóbusz járáttal, villamossal, trolibuszsal metróval. A megálló az ingatlantól 50-300 méteren belül gyalogosan megközelíthető. A Népszínház utca nagyvárosi viszonylatban közepesen erős forgalmú, sík felszínű, szilárd útburkolattal rendelkező út, mely villamos és autóbusz is közlekedik. A terület jellemzően zártos, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes társas lakóházakkal beépített, az épületek földszintjének egy részén, utcai bejáratos üzlethelyiségek kerültek kialakításra. Az épületek építési kora többségében az 1900-as évek első felére tehető, műszaki, esztétikai állapota jellemzően átlagos, az utcakép rendezett. A zöld terület aránya megközelítőleg 15%. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága kiváló, az alapellátást biztosító szolgáltatások az ingatlantól 1000 méteren belül elérhetők. A területen a parkolás megengedett, fizető parkolási övezet.

4.2.2. A telekingatlan rövid leírása:

A telek összközműves, D-i és DNy-i utcafronti tájolású, csaknem szabályos háromszög alakú saroktelek, a Népszínház utca és a Csokonai utca találkozásánál. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Népszínház utca felől kialakított. Felszíne sík. A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 80%. A beépítetlen terület az épület által körülvevett belső, keramit lappal burkolt udvar, mely részben parkolóként hasznosított. a területen 1 db. fa található.

4.2.3. Az épület és a raktár általános leírása:

Az értékelt ingatlant befogadó épület feltehetően az 1900-as évek első felében épült, hagyományos téglá építési technológiával, magas tetős cserép fedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett, az utcai homlokzat részben dísztéglával burkolt, stukkós díszítő elemekkel rendelkezik. Pincszint, földszint és 3 emelet szintbeli kialakítású, lift nélküli, klasszikus bérház jellegű, belső udvaros, függőfolyosós többlakásos lakóépület. A lakóház két lépcsőházas kialakítású, a közelmúltban feltehetőleg a függőfolyosókat és az udvari homlokzatot újították fel. Az épület állaga megfelelő. A lakóház műszaki, esztétikai állapota közepes.

Az értékelt raktár bejárata a földszinten az épület lépcsőháza felől nyílik. Jellegében fél szuterén kialakítású, egy légterű helyiség, melyből a hátsó részen leválasztásra került egy mosdó-WC, felette pedig fa szerkezetű galéria került kialakításra. A raktárhelyiség villany és víz önálló mérőórákkal rendelkezik. Fűtésrendszer nincs kialakítva, meleg vizet 1 db. villanybojler biztosít. Természetes fényt alig kap, ablakkal nem rendelkezik, a bejárati ajtó fa szerkezetű, üvegezett kialakítású.

Belmagassága az átlagosnál magasabb, a galéria fölött 2,6 m., a galéria alatt pedig 2,15 m, a teljes belmagasság 4,9 m. Az aljzatburkolat a raktárban kő, a mosdóban kerámia járólappal. A falfelületek nagyrészt festettek, kevés linóleum burkolat a mosdótálcák fölött található.

A raktár elhanyagolt állapotú, nagyobb ázás nyomok láthatók. A raktár műszaki és esztétikai állapota egyaránt felújítást igényel.

4.3. Helyiségkímutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
Fsz. 6. raktár					
raktár	kőburkolat	festett, részlegesen linóleum burkolat	11,43	100%	11,43
mosdó-WC	kerámia járólap	festett, részlegesen linóleum burkolat	2,03	100%	2,03
Alapterületek összesen:			13,45		13,45
Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:					13,0

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
- költség alapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

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

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

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

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

A módszer fő lépései:

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

Az összehasonlítás alapiául 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 módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

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

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

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

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

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

A módszer fő lépései:

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

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

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

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertésének költségeit kell előírni, 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 jelenti. 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. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, tartart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.

- Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.
- Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.
- A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos 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 12. fszt. 6.	VIII., Rákóczi út	VIII., Vay Ádám utca	VIII., Bacsó Béla utca	VIII., Salétrom utca
az ingatlan megnevezése:	lakás	üzlethelyiség	raktár	raktár	raktár
ingatlan korr. területe (m ²)	13	23	80	52	67
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		9 900 000	15 790 000	10 900 000	10 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2020. nov..	2020. nov..	2020. nov..	2020. nov..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		430 435	197 375	209 615	162 687
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		387 391	177 638	188 654	146 418

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Udvarból nyíló, fél szuterén, jó állapotú helyiség. Fűtés nincs kialakítva, víz, villany mérőórákkal rendelkezik.
Ingatlan 2.	Utcáról nyíló, szuterén jellegű, műhely besorolású, raktárként hasznosított, felújítandó állapotú ingatlan.
Ingatlan 3.	Utcáról nyíló, szuterén jellegű, ablakos, raktárként hasznosított, felújítandó állapotú ingatlan.
Ingatlan 4.	Utcai bejáratú, utcára néző ablakokkal rendelkező fél szuterén raktár. Az ingatlan jelenleg raktárként van nyilvántartva de átminősíthető üzletté.
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	0%	20%	13%	15%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-25%	0%	0%	0%
építészeti szempontok	utcai bejárat	0%	-10%	-10%	-10%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	-10%	5%	0%	15%
építészeti szempontok	szuterén	0%	10%	10%	0%
használati szempontok	üzletként hasznosítható	-20%	-20%	-20%	-20%
Összes korrekció:		-55%	5%	-7%	0%
Korrigált fajlagos alapár:		174 326	186 519	175 448	146 418
Átlagár kerekítve:		170 678			
Ingatlan számított értéke:		2 218 812 Ft			

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

2 220 000 Ft

azaz Kettőmillió-kettőszázhuszezer- Ft .

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1081 BUDAPEST, Népszínház utca	VIII., Népszínház utca	VIII., Magdolna utca	VIII., Déri Miksa utca	VIII., Diószegi Sámuel utca
hasznosítható terület (m ²)	13	82	120	210	83
kínálat K / tényl. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		60 000	70 000	185 000	80 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2020.11	2020.11	2020.11	2020.11
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		732	583	881	964
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		695	554	837	916

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Szuterén raktárhelyiség, felújítandó állapotú.
Ingatlan 2.	Szuterén raktárhelyiség, felújítandó állapotú.
Ingatlan 3.	Vásárcsarnok mellett, szuterén raktárhelyiség.
Ingatlan 4.	Új építésű épület alagsorában, nagy tároló helyiség.
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.
eltérő alapterület	20%	30%	35%	20%
elhelyezkedés	0%	10%	-5%	15%
szuterén	10%	10%	10%	0%
eltérő műszaki állapot	0%	0%	0%	-20%
Összes korrekció:	30%	50%	40%	15%
Korrigált fajlagos alapár:	904	831	1 172	1 053
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó)	990			

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	13	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	990	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		131 260 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	3 938 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	3 938 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	3 938 Ft
Költségek összesen:		11 813 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		119 447 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték:		1 706 384 Ft
A kiadáshoz szükséges ráfordítás (Ft/m ²)	80 000	-1 040 000 Ft
Korrigált tőkésített érték:		666 384 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

670 000 Ft

azaz Hatszázhetvenezer- Ft .

Megjegyzés:

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

15
/o

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 12. fszt. 6.	Józsefváros – Népszínház utca	Józsefváros – Orczynegyed	Józsefváros - József utca	Józsefváros – Magdolna- negyed
telek területe (m ²)	916	800	922	719	752
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		300 000 000	249 900 000	230 000 000	260 273 800
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2020.10	2020.09	2020.10	2020.09
fajlagos alapár (Ft/m ²)		375 000	271 041	319 889	346 109
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		337 500	243 937	287 900	311 498

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	LI VIII zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 60%, jelenleg lakóépület áll rajta, mely felújítandó állapotú.
Ingatlan 2.	L1-VIII-1 besorolású telket. Az utca végén a megújult Orczy-park található. Legnagyobb beépítési mértéke: 65% Szintterületi mutatója: 4% Terepszint alatti beép.: 85% Legkisebb zöldfelületi mutatója: 15%. Legnagyobb építmény magasság: 23 m
Ingatlan 3.	L1-VIII-2 övezeti besorolással rendelkező összközműves építési telek. beépíthetőség: 60 % Szintterületi szorzó: 3,5 Zöldterület: min: 15 %, parkolóháznál 0 %
Ingatlan 4.	Övezeti besorolás: L1-VIII- 2 beépíthetőség: 60 % Építmény magasság: min. 16m, max. 23m., Szintterületi szorzó: 3,5 Zöldterület: min: 15 %, parkolóháznál 0 %
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				
Telekadottságok:	közművek	0%	0%	0%	0%
Építészeti szempontok	épület	0%	0%	0%	0%
Telekadottságok:	telek területe	0%	0%	-3%	-3%
Használati szempontok:	besorolás	10%	5%	10%	10%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	0%	10%	-5%	-5%
Jogi szempontok:	épület	-10%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		0%	15%	2%	2%
Korrigált fajlagos alapár:		337 500	280 528	293 658	317 728
Átlagár kerekítve:				307 353	
Telek számított értéke:				281 535 662 Ft	
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):				6,79	
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:				2 088 097 Ft	
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értéke kerekítve:				2 090 000 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 már tartalmazza a befektetők megtérülési elvárását is, ezért a piaci összehasonlító módszert 100 %-ban, a hozam alapú módszert 0 %-ban súlyozva vettük figyelembe.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	2 220 000 Ft	100%	2 220 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	666 384 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				2 220 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

2 220 000 Ft

azaz Kettőmillió-kettőszázhuszezer- 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 értékelte 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: 2 220 000 Ft

Korrektio mértéke (levonás): 35%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve):

1 440 000 Ft

azaz Egymillió-négyszáznegyvenezer- Ft .

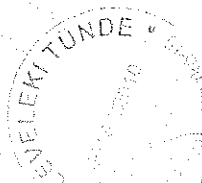
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

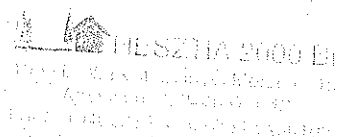
- a szakértő az ingatlan, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készületségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken 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 értékbecsölő tényezőkhöz (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.: 1963-01-26, an.: Bán Erika), az OKJ 53-341-01(ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert vagyok, jó referenciákkal rendelkezem.

Budapest, 2020. november 9.



Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010



Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII. ker. Népszínház u. [REDACTED]

I. Általános rendelkezések

Józsefvárosi Vagyongazdálkodó KFT. (1084. Bp. VIII. ker. Ór u. 8.sz.), mint az ingatlan kezelője az ingatlanyilvántartásban Budapest VIII. ker. 194. számú tulajdoni lapon, 34675/1. hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Népszínház u. [REDACTED] (Csokonai u. 16. sz.) szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete határozatával elidegenítésre kijelölt a 1993. évi LXXVIII. sz. II és III. azl. módosító 1994. évi XVII. sz. II. és a 4/1995. (II. 28.) önkormányzati rendelet alapján a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tvr.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása,
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:**1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:**

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

I.	Pince:	159,19 m ²
II.	Közlekedő:	93,45 m ²
III.	Folyosó:	12,82 m ²
IV.	Rekeszek:	171,67 m ²
V.	Pince lépcső:	13,57 m ²
VI.	Údvar (20,05 m tájfelakerítéssel):	273,95 m ²
VII.	Kapualj:	28,08 m ²
VIII.	Szélfogó:	7,13 m ²
IX.	Főlépcső:	100,93 m ²
X.	Légház:	11,63 m ²
XI.	Hátsó lépcső:	43,88 m ²
XII.	Közös WC:	45,44 m ²

Budapest VIII. ker. Népszínház u. [REDACTED] 1 oldal

XIII.	Függőfolyosó:	162.57 m ²
XIV.	Raktár:	3.64 m ²
XV.	Padláslépcső:	2.80 m ²
XVI.	Padlástér	teljes: 635.74 m ² hasznos: 473.36 m ²
XVII.	Telek:	1014.00 m ²
XVIII.	Az épület alapozása, felmenő falszerkezete, pillérek és kéménypillérek;	
XIX.	Födém szerkezetek, áthidalások és kiváltások, erkélylemezek burkolat nélkül, függőfolyosó lépcsőszerkezettel;	
XX.	Az épület fedélszerkezete tetőhéjalással és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel;	
XXI.	Homlokzatok lábazatképzéssel és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel;	
XXII.	Homlokzati és lépcsőházi nyílászáró szerkezetek, épületasztalos, épületlakatos és épületbádogos szerkezetek;:	
XXIII.	Közös helyiségek nyílászáró szerkezetei, fal- és padlóburkolatai;	
XXIV.	Vízvezeték-hálózat az épületbe történő bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékai, felszerelési tárgyai és szerelvényei	
XXV.	Szennyvízvezeték-hálózat az épületre történő bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékai;	
XXVI.	Elektromos-hálózat az épületre történő bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő óráig, a közös használatú helyiségek elektromos vezetékai, felszerelési tárgyai és szerelvényei;	
XXVII.	Gázvezeték hálózat az épületbe történő bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek gáz fogyasztásmérő óráig;	

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

A társasházhoz összesen 37 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

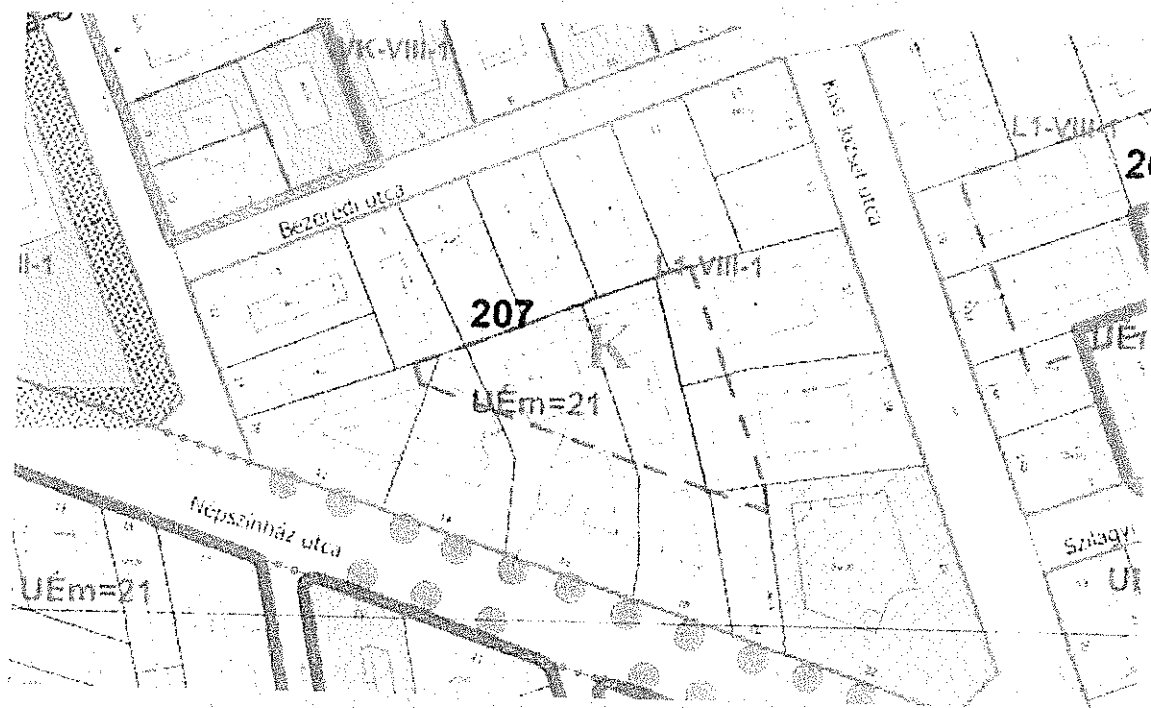
B. Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 194/1 számú tulajdoni lapon [REDACTED] sz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Népszínház u. [REDACTED] pincel, 70 m² alapterületű raktárhelyiség-csoport és a közös tulajdonból 349/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 194/2 számú tulajdoni lapon [REDACTED] sz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Népszínház u. [REDACTED] sz. l, 88 m² alapterületű üzlethelyiség-csoport a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 443/10000 hányad.

3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 194/3 számú tulajdoni lapon [REDACTED] alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Népszínház u. [REDACTED] fszt. 2. sz. alatti 2 szobás, 71 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 354/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 194/4 számú tulajdoni lapon [REDACTED] sz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Népszínház u. [REDACTED] fszt. 3. sz. alatti 2 szobás, 63 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 314/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 194/5 számú tulajdoni lapon [REDACTED] hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Népszínház u. [REDACTED] fszt. 4. sz. alatti 2 szobás, 70 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 352/10000 hányad.
6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 194/6 számú tulajdoni lapon [REDACTED] hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Népszínház u. [REDACTED] fszt. 1. sz. alatti, 1,3 m² alapterületű raktárhelyiség és a közös tulajdonból 67/10000 hányad.
7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 194/7 számú tulajdoni lapon [REDACTED] hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Népszínház u. [REDACTED] fszt. 5. sz. alatti 1 szobás, 35 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 173/10000 hányad.
8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 8. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 194/8 számú tulajdoni lapon [REDACTED] hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Népszínház u. [REDACTED] fszt. 6. sz. alatti 1 szobás, 28 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 141/10000 hányad.
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 9. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 194/9 számú tulajdoni lapon [REDACTED] hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Népszínház u. [REDACTED] fszt. 7. sz. alatti 1 szobás, 31 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 156/10000 hányad.
10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 10. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 194/10 számú tulajdoni lapon [REDACTED] hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Népszínház u. [REDACTED] fszt. 8. sz. alatti 1/2 szobás, 19 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 93/10000 hányad.
11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 11. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 194/11 számú tulajdoni lapon [REDACTED] hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Népszínház u. [REDACTED] fszt. 9. sz. alatti, 11 m² alapterületű műhely és a közös tulajdonból 55/10000 hányad.
12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 12. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 194/12 számú tulajdoni lapon [REDACTED] hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Népszínház u. [REDACTED] Lem. 9. sz. alatti 2 szobás, 68 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 342/10000 hányad.
13. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 13. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 194/13 számú tulajdoni lapon [REDACTED] hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Népszínház u. [REDACTED] Lem. 9.b. sz. alatti 3 szobás, 127 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel, erkéllyel és a közös tulajdonból 635/10000 hányad.
14. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 14. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 194/14 számú tulajdoni lapon [REDACTED] hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Népszínház u. [REDACTED] Lem. 10. sz. alatti 2 szobás, 67 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 338/10000 hányad.
15. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 15. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 194/15 számú tulajdoni lapon [REDACTED] hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Népszínház u. [REDACTED] Lem. 11. sz. alatti 3 szobás, 107 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 534/10000 hányad.

Építési övezet besorolás



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

- (1) Az L1-VIII jelű építési övezetek területén
- a) Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivételével – elérheti a 100%-ot.
 - b) A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
 - c)⁹⁹ Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1.000 m² lehet.
 - d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.
 - e)¹⁰⁰ Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
 - f)¹⁰¹ alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értékének legalább 6,00 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.
- (2)¹⁰² Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 1. számú táblázat tartalmazza.

1. sz. táblázat

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

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

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

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

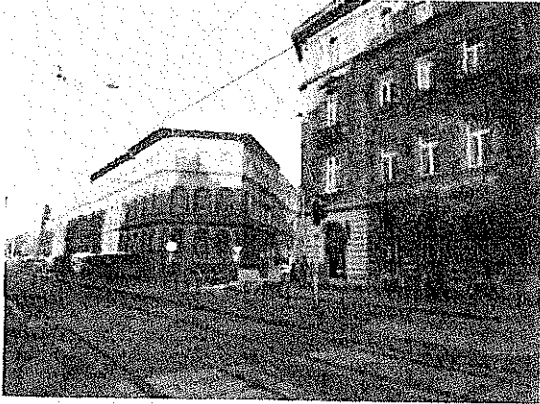
¹⁰² Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (2) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

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

FOTÓMELLÉKLET:

1081 Budapest, Népszínház utca [REDACTED]

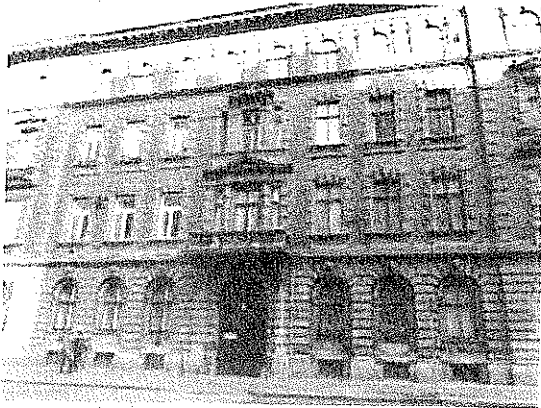
ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. Népszínház utca



02. épület előtti járda



03. épület utcai homlokzata



04. kapu



05. főlépcsőház



06. folyosó

FOTÓMELLÉKLET:

1081 Budapest, Népszínház utca [REDACTED]

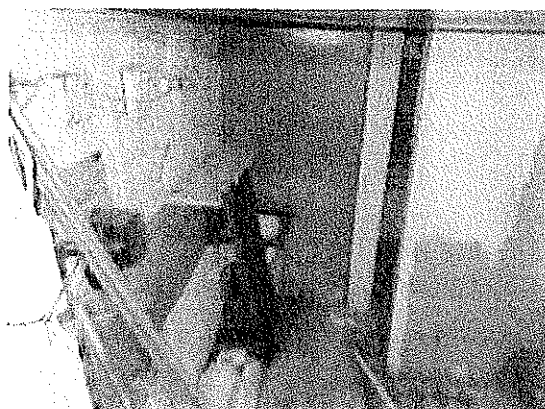
ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



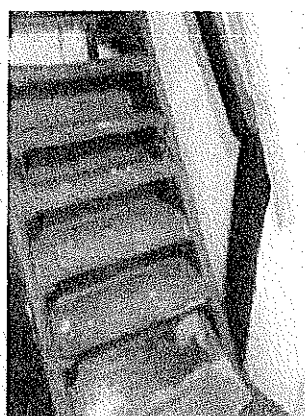
07. raktár bejárata



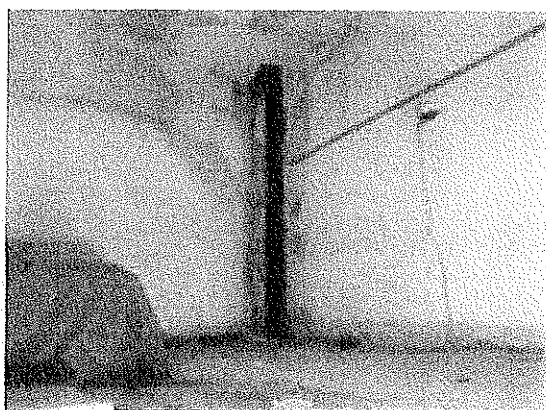
08. bejárati ajtó



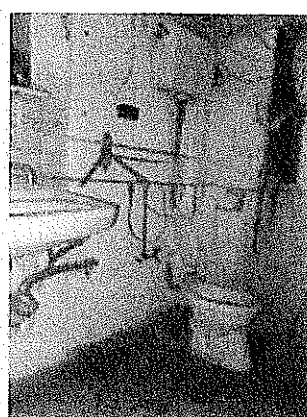
09. raktárhelyiség



10. feljárt a galériára



11. galéria - beázás

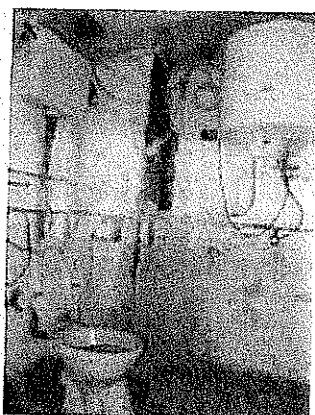


12. mosdó - WC

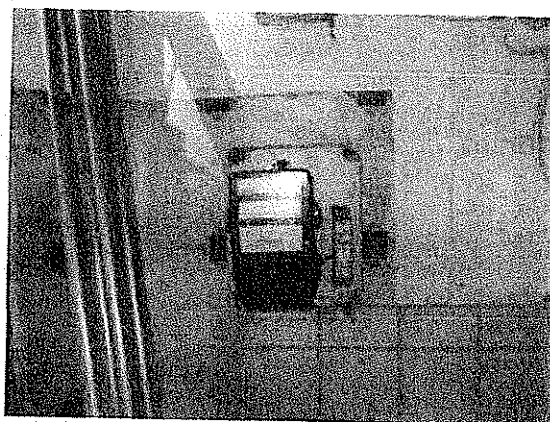
FOTÓMELLÉKLET:

1081 Budapest, Népszínház utca [REDACTED]

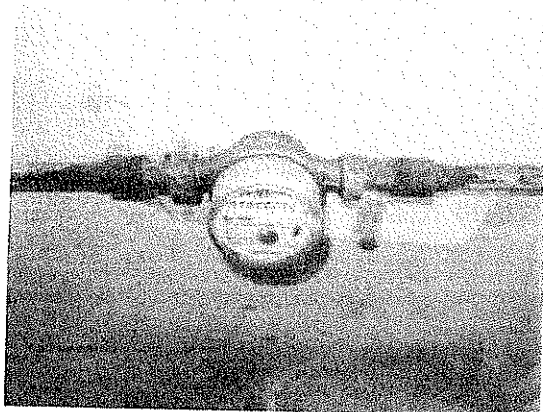
ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



13. villanybojler



14. villanyóra



15. vízóra



16. belső udvar



17. parkolók – 1 db. fa



18. belső homlokzat

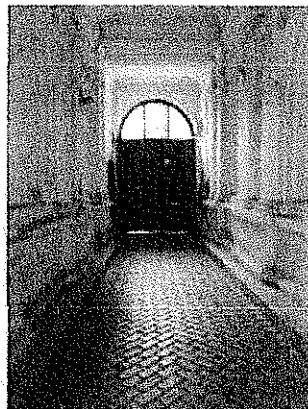
FOTÓMELLÉKLET:

1081 Budapest, Népszínház utca [REDACTED]

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



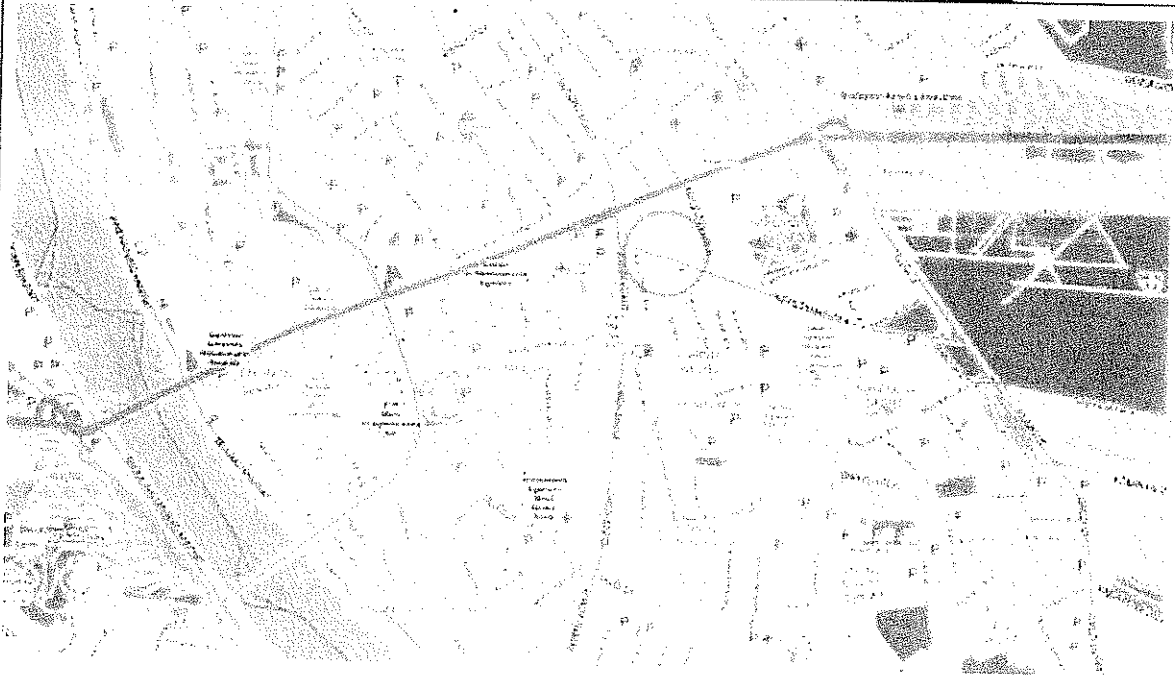
19. hátsó lépcsőház



20. kapubejáró

Földrajzi térkép:

1081 Budapest, Népszínház utca



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

