

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

1. 8.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2022. március 23-i ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Magdolna u. 44. szám alatti utcai bejáratú,
földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy László referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Értékbecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Magdolna u. 44. szám alatti 35374** helyrajzi számú tulajdoni lapon, 58 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** megnevezéssel szerepel.

A helyiség közvetlen utcai bejáratral rendelkezik, mely az épület földszintjén, a kapualjtól balra található. A helyiség egy légtérű, nagy belmagasságú, galériázható. Fűtésre és használati melegvíz előállítására alkalmas berendezések nincsenek. Az elektromos hálózat kiépített, de a villanyórat leszerelték. Vízz-rendszer, gáz-közmű és csatorna-rendszer nem kiépített. Felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája által adott műszaki vélemény szerint a helyiség az alábbiak figyelembevételével bérbeadható: A helyiség teljes körű felújítása szükséges.

A helyiséget magában foglaló épület 100%-ban önkormányzati tulajdonú, melyben 27 db lakás, és 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség 2014. december 16. napján került vissza az önkormányzat birtokába, azóta bérbeadás útján nem hasznosított.

Az Önkormányzat átlagos üzemeltetési-költsége a 2020. és 2021. évek vonatkozásában a helyiségre vonatkozóan 11.422,- Ft/hó.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magában foglaló épület HVT II. és HVT V. területre esik, az épületben lévő üzlethelyiségek bérbeadásával, illetve annak időtartamára vonatkozóan nincs sem az Önkormányzatnak, sem a Rév8 Zrt.-nek HVT területtel kapcsolatos szerződéses kötelezettsége.

Raduly Zsolt egyéni vállalkozó (székhely: 2360 Gyál, Gárdonyi Géza u. 7.; nyilvántartási szám: 56862586; adószám: 58346796-1-33) bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett



helyiségre vonatkozóan **iroda céljára**. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett 40.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

A **HELT-Expert Kft. (Leveleki Tünde)** által 2022. január 31. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2022. február 11. napján jóváhagyott értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 14.020.000,- Ft (261.177,- Ft/m²)**.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **irodai** tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 70.100,- Ft/hó + ÁFA**.

A Kt. határozat 8. a) pontja alapján az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 50%-ának figyelembevételével, az **irodai** tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva havi **35.050,- Ft/hó + ÁFA**.

Javasoljuk, hogy a **Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Magdolna u. 44. szám alatti 35374 helyrajzi számú tulajdoni lapon, 58 m² alapterületű, üres, utcai bejárattú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Raduly Zsolt egyéni vállalkozó** (székhely: 2360 Gyál, Gárdonyi Gáza u. 7. ; nyilvántartási szám: 56862586; adószám: 58346796-1-33) részére **iroda céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a kérelmező által ajánlott **40.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén. A csökkentett összegű bérleti díjon történő bérbeadás önkormányzati érdekből javasolható, tekintettel arra, hogy a helyiség több mint hét éve nem került bérbeadásra, a helyiség felújításra szorul, mely munkálatok elvégzése után a Kérelmező nem igényel bérbeszámítást.

II. A betervezés indoka

A helyiség bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó bevétel fedezné az Önkormányzat üzemeltetési költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bérleti díj bevétele is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról illetve a továbbiakban a szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbé a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is az Önkormányzatot terhelik a fenntartás költségei, amelynek fedezetét más forrásból kell biztosítani, és a helyiség állaga tovább romlik. A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2022. évi bérleti díj előirányzatát. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadásával az Önkormányzat éves bérleti díj bevétele 480.000,- Ft + ÁFA összeggel emelkedhet.

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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet (a 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 218/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat 8. a) pontja alapján az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, irodai tevékenység esetén 6%.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2022. (III.23.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Magdolna u. 44. szám alatti utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Magdolna u. 44. szám alatti, 35374 helyrajzi számú, 58 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Raduly Zsolt egyéni vállalkozó (székhely: 2360 Gyál, Gárdonyi Géza u. 7.; nyilvántartási szám: 56862586; adószám: 58346796-1-33) részére iroda céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, 40.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
- 2.) **felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 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 megfizetése, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 2.) pont esetében 2022. május 31.




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, 2022. március 18.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTÓ CSILLA
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR 
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



HE
R
HL HELT-EXPERT
KFT.

1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10.
Cégjegyzékszám: 01-09-386623
Adószám: 29311897-1-42

Iroda:

1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.
Tel.: +36 1 794 5434

Helyi Adószámszám: Központ Zrt.	
Építési hely	Cím
Állás dátuma	Állás szám
2022 FEBR 14	HG/257-1/2022
Ugyenlítő	
Ellátó	

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1086 BUDAPEST, Magdolna utca 44.

szám alatti üzlethelyiségről.

Hrsz.: 35374



Készítette:

LEVELEKI TUNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2022. január 31.

[Handwritten signature]

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	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vételemezhető
Övezeti besorolás	x	
Fényképfelvételek	x	
Ingyatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

[Handwritten signature]

2

[Handwritten mark]

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad	: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tehermentes tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1 az értékelt helyiségcsoportra vonatkozóan
Értékesíthetőség	: 180-360 nap
Értékelés célja	: A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Örökösök u. 8.) Megbízási keretszerződése alapján az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, bérbeadáshoz

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe (tul. lap szerint)	: 505 m ²
Üzlethelyiség redukált hasznos alapterülete	: 53,7 m ²
Közművesítettség	: víz, villany, csatorna
Övezeti besorolás	: L1-VIII-5 jelű nagyvárosias lakóterület
Beépíthetőség	: 50%
Belső műszaki állapot	: felújítandó

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**

A Megbízó megbízta a HELT-Expert Kft. képviseletében **Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt** az alábbi ingatlan értékelésével:

1086 BUDAPEST, Magdolna utca 44.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, Megrendelő tájékoztatása szerint, az ingatlanrész piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelt ingatlanrész piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia. Az értékelés térbeadáshoz kerül felhasználásra.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők: **Megbízó képviseletében: Leveleki Tünde**
Ingatlanvagyon-értékelő:

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

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

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1086 BUDAPEST, Magdolna utca 44.
Ingatlan címe (természetbeni):	1086 BUDAPEST, Magdolna utca 44.
Helyrajzi száma:	35374
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett lakóház, udvar
Az értékelt ingatlanrész jelenlegi hasznosítása	nincs hasznosítva
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	505 m ²
Tulajdonviszony:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	a csatolt tulajdoni lapon bejegyzett jogok és terhek

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:	Magdolna negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 3,4 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zártosrú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 20%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	alacsony
Infrastruktúra:	jó
Parkolási övezet:	fizető

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	L1-VIII-5 jelű nagyvárosias lakóterület
Beépíthetőség:	terepszint alatt 70%, terepszint feletti 50%
Beépítési mód:	zártosrú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 12,5, max. 19,5 m.
Előírt zöldfelület aránya:	20 %
Szintterületi mutató:	3,5 m ² /m ²
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	DK-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, függőfolyosós, többlakásos lakóház
Az értékelte ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 3 emelet
Alapozás:	feltehetőleg téglá sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglá
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás porosusüveg közbelső födém és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Épület fizikai állapota:	közepes
Felújítás (év, jelleg):	a tető héjalása feltehetőleg a közelmúltban cserélve lett
Egyéb:	Önkormányzati tulajdonú ingatlan, társasházi alapító okirat nem készült

Az üzlethelyiség adatai:

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata utcáról	nyílik
Tájolás:	DK-i		
Benapozottság:	jó		
Redukált hasznos területe:	53,7 m ²		
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	5 m.	
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve		
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs		
Használati meleg víz:	nincs kiépítve		
Hűtés:	nincs klíma		
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fa- és fém tokozatú	bejárati ajtó felette félköríves ablak, kívülről fém szerkezetű redőnnyel védve
Beltéri ajtók:	nincs		
Belső terek felületképzése:	falfesték (a vakolat nagyrészt lepergett)		
Belső terek burkolata:	cementsimítás deszka burkolattal		
Önálló merőórák:	víz: nincs	villany: nincs	gáz: nincs
Elektromos hálózat	kiépítve	nem működik (villanyóra leszerelve)	
Víz és csatorna rendszer	nincs kiépítve		
Gáz szolgáltatás	nincs kiépítve		
Garázs / parkoló:	utcai parkolás		
Extra felszereltség:	-		
Egyéb:	-		
Műszaki állapot:	felújítandó		
Esztétikai állapot:	felújítandó		

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, "Magdolna negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, a Magdolna utca 44. szám alatt fekszik. Az utca EK - DNY-i hossz tengelyű, sík felszínű, alacsony gépjármű forgalmat lebonyolító, aszfaltozott, mindkét oldalt járdázott mellékút. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbussz járáttal, villamossal és trolibusszal. A megálló az ingatlantól 300 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthető.

A területen többségében zárt sorú, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók. Az épületek építési kora az 1800-as évek végétől az 1900-as évek közepéig terjed, de néhány újabb építésű lakóház is található a környéken. A zöld terület aránya kevesebb, mint 20%. Az épületek egy részének állapota elhanyagolt, felújítandó, másik része átlagos, vagy jó. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága jó, az alapellátást biztosító szolgáltatások az ingatlantól 1000 méteren belül elérhetőek. A területen a parkolás megengedett, fizető parkolási övezet.

4.2.2. A telek ingatlan rövid leírása:

A telek összközműves, DK-i utcafronti tájolású. Felszíne sík, szabályos téglalap alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Magdolna utca felől kialakított.

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

4.2.3. Az épület és az üzlethelyiség általános leírása:

Az értékelte helyiséget befogadó épület feltehetőleg az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglalap építési technológiával, magas tetős cserépfedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett, az utcai homlokzat jó állapotú. A tető héjalása feltehetőleg a közelmúltban került cseréjére. Az épület pinceszint, földszint és 3 emelet szintbeli kialakítású, belső udvaros, többlakásos, lakóház. Az ingatlan önkormányzati tulajdonú, társasházi alapító okirat nem készült. Az épület közepes műszaki és esztétikai állapotú.

Az értékelte helyiség az épület földszintjén, a kaputól balra található, bejárata az utcáról nyílik. Két dupla szárnyas bejárati ajtóval rendelkezik, az egyik fém szerkezetű drótüveggel, a másik fa szerkezetű, melynek az egyik szárnya hiányzik. A bejárati ajtók fölött félköríves ablakok találhatóak. Az ajtók kívülről fém szerkezetű redőnyvel védettek.

A helyiség egy légterű, nagy belmagasságú, galériázható. Fűtésre és használati meleg víz vételre alkalmas készülék nincs. Az elektromos hálózat kiépített, a villanyórát leszerelték, így nem működik. Vízzel, csatornával és gázzal szolgáltatás nincs kiépítve.

Az ingatlan a helyszíni szemlekor hasznosítás alatt nem állt, jövőbeni legoptimálisabb hasznosítása -, a helyiség felújítását követően -, üzlethelyiségként érhető el. Felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
Földszinti üzlethelyiség					
üzlet	deszka borítás	falfesték	39,65	100%	39,65
raktár	deszka borítás	falfesték	14,03	100%	14,03
Összesen:			53,68		53,68

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m ²]:	53,7
---	-------------

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
- költségalapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

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

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

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

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

A módszer fő lépései:

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

2017.03.03.

11

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 leköötött 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 miatt 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 újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

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

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

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilájakat 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 telepítmény gazdaságosan hátralevő 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, tartós létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.

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

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

A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

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

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1086 BUDAPEST, Magdolna utca 44.	VIII. kerület, Józsefváros - Magdolna-negyed	VIII. kerület, Bezerédj utca	VIII. kerület, Józsefváros - Orczynegyed	VIII. kerület, Salétrom utca
az ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
ingatlan korr. terület (m ²)	54	110	107	179	59
kínálat K /tényleg adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		39 900 000	25 000 000	42 500 000	23 500 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2022. jan..	2022. jan..	2022. jan..	2022. jan..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		362 727	233 645	237 430	398 305
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		326 455	210 280	213 687	358 475

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Utcai bejáratos, belső kétszintes, felújított, üzlethelyiség és lakás funkcióra kialakított ingatlan.
Ingatlan 2.	Utcai bejáratos, félszuterén üzlethelyiség (6 lépcsőfok az utcaszinttől), víz, villany, közművel, felújítandó állapotban.
Ingatlan 3.	Földszinti, utcai bejáratos, korábban gyógyszer-tárhelyként működő, felújítandó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 4.	Utcai bejáratos, félszuterén üzlethelyiség (6 lépcsőfok az utcaszinttől), felújított, fűtött, konyhával, vizes blokkal.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése				
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	-5%	0%	-10%
építészeti szempontok	alapterület	15%	15%	20%	0%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-25%	0%	-10%	-20%
műszaki szempontok	közművek	-5%	-3%	-5%	-5%
használati szempontok	belmagasság	0%	5%	5%	5%
építészeti szempontok	földszint	0%	10%	0%	10%
Összes korrekció:		-15%	22%	10%	-20%
Korrigált fajlagos alapár:		277 486	256 542	235 056	286 780
Átlagár kerekítve:		263 966			
Ingatlan számított értéke:		14 169 694 Ft			

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

14 170 000 Ft

azaz Tizennégy-millió-egyszázhetvenezer- Ft.

14

15

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:	1086 BUDAPEST, Magdolna utca 44.	VIII. kerület, Baross utca	VIII. kerület, Józsefváros - Magdolna-negyed	VIII. kerület, Baross utca	VIII. kerület, Nap utca
hasznosítható terület (m ²)	54	52	390	139	54
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		170 000	700 000	302 000	145 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2022. jan..	2022. jan..	2022. jan..	2022. jan..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		3 269	1 795	2 173	2 685
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	0%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		3 106	1 705	2 173	2 551

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Kálvária térnél, földszinti, utcai bejáratos, cirkófűtéses, jó állapotú üzlethelyiség mosdóval, WC-vel.
Ingatlan 2.	Földszinti, utca bejáratos közepes állapotú, 40 nm-es üzlethelyiség, 350 nm. alagsori, felújított területtel.
Ingatlan 3.	Földszinti, utcai bejáratos felújítandó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 4.	Földszinti, utcai bejáratos közepes 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.
elhelyezkedés	-15%	0%	-10%	-10%
alapterület	0%	20%	15%	0%
műszaki állapot	-5%	10%	15%	5%
belmagasság	10%	10%	5%	10%
földszint	0%	20%	0%	0%
Összes korrekció:	-10%	60%	25%	5%
Korrigált fajlagos alapár:	2 795	2 728	2 716	2 678
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	2 729			

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	54	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	2 729	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 582 367 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	47 471 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	47 471 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	47 471 Ft
Költségek összesen:		142 413 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 439 954 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték:		20 570 775 Ft
A kiadáshoz szükséges ráfordítás (Ft/m ²)	125 000	-6 710 000 Ft
Korrigált tőkésített érték:		13 860 775 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

13 860 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-nyolcszázhatvanezer- Ft .

Megjegyzés:

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

2010.10.10.

20

A telek értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1086 BUDAPEST, Magdolna utca 44.	VIII., Dobozi utca	VIII., Karácsony Sándor utca	VIII., Magdolna-negyed	VIII., Népszínház-negyed
telek területe (m ²)	505	2 276	752	901	964
kínálat K / tényl. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		460 000 000	223 996 500	310 000 000	304 500 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021. szept..	2021. szept..	2021. szept..	2021. szept..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		202 109	297 868	344 062	315 871
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		181 898	268 081	309 656	284 284

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.	Övezet: LI-VIII-5 Beépíthettség: 50 % Pinceszinti beépíthetőség: 70 % Szintterület: 3,5 közművek az utcában
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	0%	-5%	-5%	0%
Telekadottságok:	telek területe	20%	5%	10%	10%
Használati szempontok:	besorolás	15%	5%	-5%	0%
Jogi szempontok:	engedély	0%	0%	0%	-5%
Összes korrekció:		35%	5%	0%	5%
korrigált fajlagos alapár:		245 562	281 485	309 656	298 498
Átlagár kerekítve:				283 800	
Telek számított értéke:				143 319 219 Ft	
Telek értéke kerekítve:				143 300 000 Ft	

Handwritten signature and date, possibly indicating approval or completion of the valuation process.

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 és a hozam alapú módszert, fő módszerként alkalmaztam.

A költség alapú módszer a vagyontárgy újraelállítási költségéből indul ki, albetétes, vagy ingatlanrészek 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 mérsékeltébb, gyakran alulértékelt árat mutat.

Tekintve, hogy a két módszer által kapott érték elfogadható 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	14 170 000 Ft	50%	7 085 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	13 860 000 Ft	50%	6 930 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				14 020 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

14 020 000 Ft

azaz Tizennégymillió-húszezer- 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: 14 020 000 Ft

Korrekcio mértéke (levonás): 35%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 9 110 000 Ft

azaz Kilencmillió-egyszáztizezer- Ft .

7 KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A HELT-Expert Kft. 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, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékeit ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- **ezen értébecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részben 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, 2022. január 31.



Leveleki Tünde
Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

HELT-EXPERT
KFT.
1063 Budapest Szinyei Merse utca 10
Adószám: 29311897-1-42
Török: 10918001-0000011-52800015

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Cidat: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/22447/2022

2022.01.14

BUDAPEST VIII. KER.

Szektor : 53

Községi terület 35374 helyrajzi szám

1096 BUDAPEST VIII. KER. Magdolna utca 44.

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

nyilvántartási szám/leírás megnevezés/

min. o

terület kat. b. jog

ha m²

k. fill.

alváltató adatai

név: kat. jog

ha m² k. fill.

Felüti lakóház, lakóház

0

505

0.00

II RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 246817/1993.12.06.

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: VIII KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1092 BUDAPEST VIII KER. Baross utca 65-67.

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44306/1/2011/10.12.01

Vezetékjog

6 m² nagyságú területre vonatkozóan

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím: 1122 BUDAPEST XIII KER. Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 68966/1/2013/12.03.22

Vezetékjog

18 m² nagyságú területre vonatkozóan, VMB-160/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím: 1122 BUDAPEST XIII KER. Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 92135/1/2013/13.05.13

torló határozat: 104996/1/2013/13.06.12

Felüti lakóház

A 68966/1/2013 számú első foku ingatlan-nyilvántartási határozat ellen

jogosult:

név: INTERNETIKA KFT.

cím: 1094 BUDAPEST József körút 53

TULAJDONI LAP VÉGE

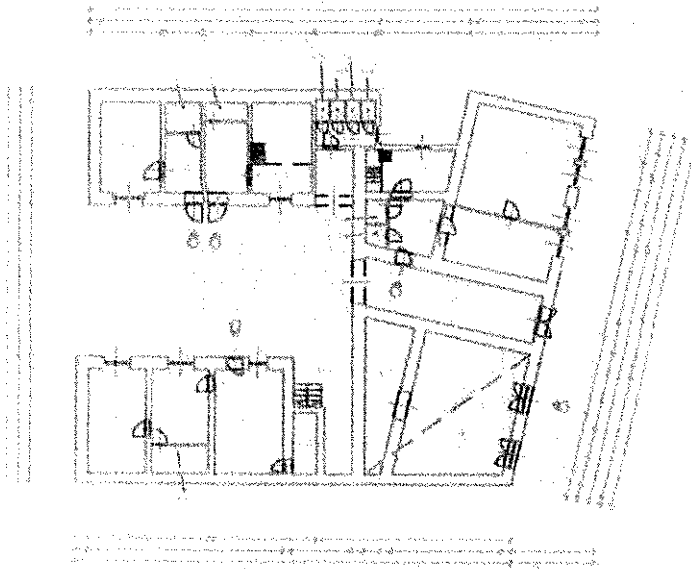
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

MAGDEBNA UTCA 44.
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M¹:100



NOVEMBER 1998	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	

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

- (1) Az L1-VIII jelű építési övezetek területén
- a) Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivételével – elérheti a 100%-ot.
 - b) A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
 - c)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 szinterület legfeljebb 1.000 m² lehet.
 - d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az I. 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 szinterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
 - f)¹⁰¹ alacsony önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság I. 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 I. számú táblázat tartalmazza.

I. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	építménymagassága	
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szinterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	legkisebb	legnagyobb
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 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 2-től

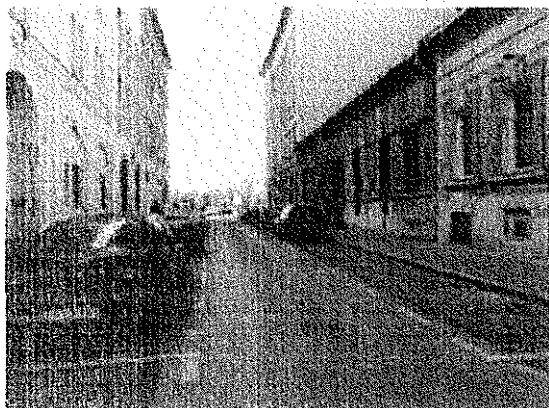
¹⁰² Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (2) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től

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

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Magdolna utca 44.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



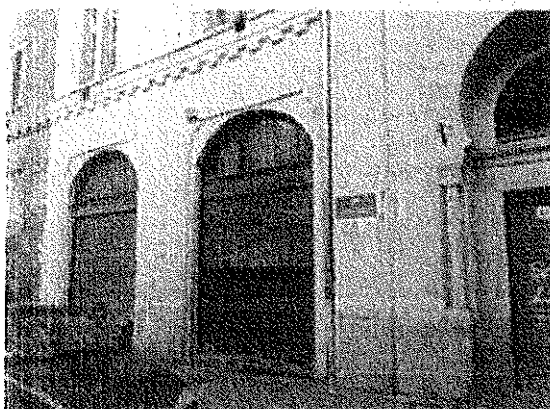
02. utcakép



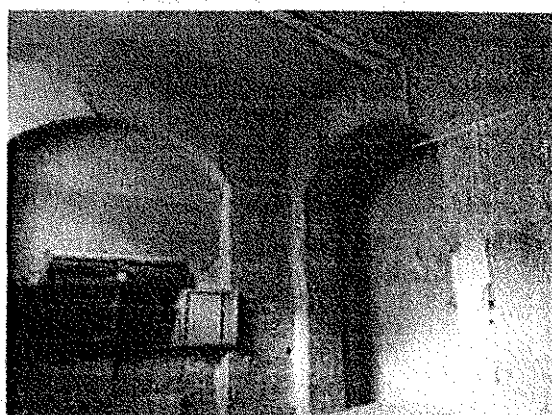
03. épület utcai homlokzata



04. kapu



05. értékelt üzlethelyiség az utca felől



06. üzlethelyiség

[Handwritten signature]
23

27

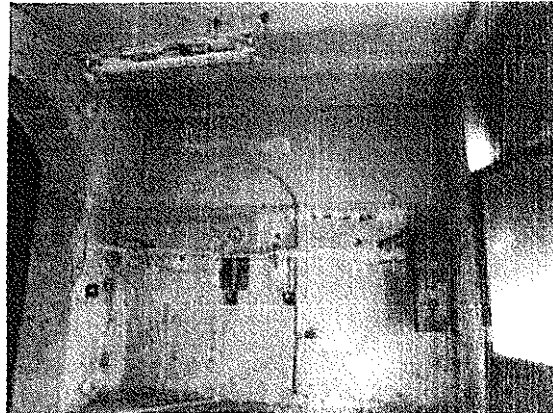
FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Magdolna utca 44.

ingatlanerteke.hu
tunde.iveleki@ingatlanerteke.hu



07. üzlethelyiség



08. üzlethelyiség



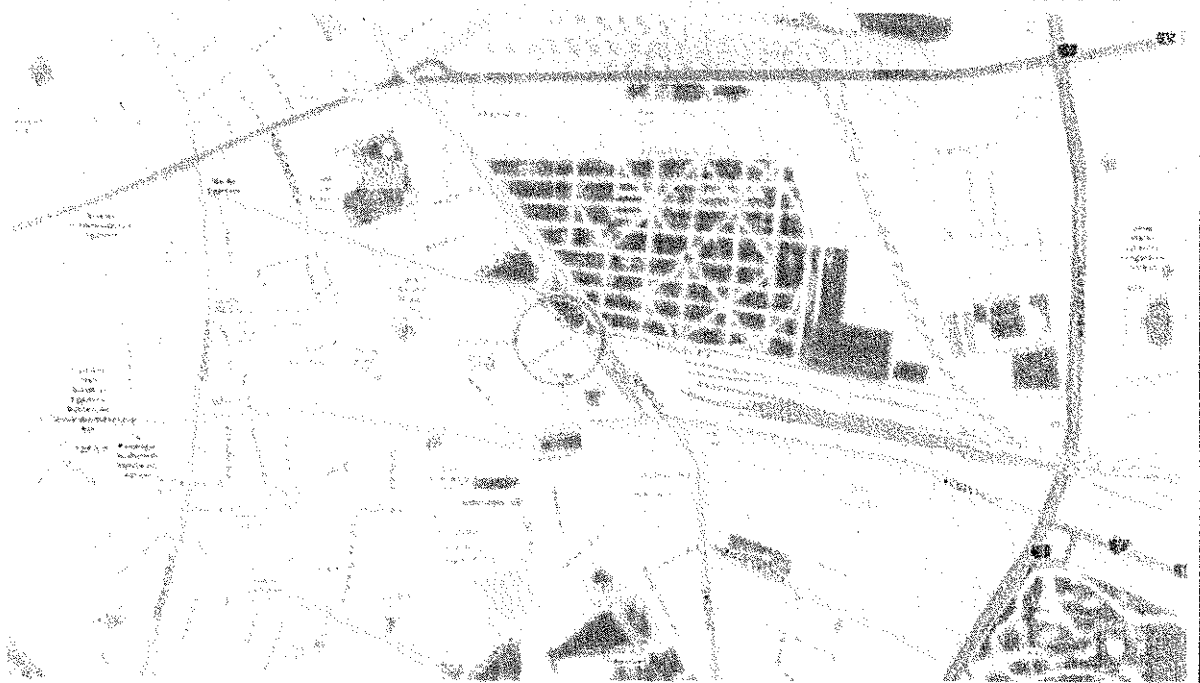
09. üzlethelyiség



10. üzlethelyiség

Földrajzi térkép:

1086 Budapest, Magdolna utca 44.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

