

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

19.

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, Népszínház u. 49. földszint 7. szám alatti utcai bejáratú, földszinti és pinceszinti, 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, Népszínház u. 49. földszint 7. szám alatti 35101/0/A/7** helyrajzi számú tulajdoni lapon, 42 m<sup>2</sup>+ 17 m<sup>2</sup>, összesen 59 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti és pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.

A helyiség utcai bejáratral rendelkezik, két szintes kialakítású, az üzlethelyiség alatti pincerész csak a földszinti helyiségből közelíthető meg. Fűtési rendszer nem kiépített, a melegvíz-előállítását felső szerelésű elektromos vízmelegítők biztosítják. A helyiségben a gáz-szolgáltatás kivételével minden közmű kiépített, mérőórák albetéten belül nem találhatóak. Összességében közepes/felújítandó állapotú helyiség.

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 38 db albetét található, önkormányzati tulajdonban 1 db lakás és 1 db nem lakáscélú helyiség van. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség 2013. augusztus 22. napján került vissza az önkormányzat birtokába, azóta bérbeadás útján nem hasznosított.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 17.405,- 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, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint az épületben lévő üzlethelyiségek bérbeadásával, illetve annak időtartamára vonatkozóan nincs sem az Önkormányzatnak, sem a Rév8 Zrt.-nek HVT területtel kapcsolatos szerződéses kötelezettsége.

A **KACIBABA Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 47. 1. em. 1.; cégjegyzékszám: 01 09 393545; adószám: 27533651-2-42, képviseli: Al Nabhan Jázmin Regina) bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre vonatkozóan **élelmiszer kiskereskedelem (szeszárusítás nélkül)** céljára. A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett 50.000,- Ft/hó + ÁFA összegben.

A **Seaclean Qualiti Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 43.; cégjegyzékszám: 01 09 911888; adószám: 14613753-2-42, képviseli: Král Zoltán) szintén bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre vonatkozóan **festékbolt és eldobható csomagolások árusítása** céljára. A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett 70.000,- Ft/hó + ÁFA összegben.

**A CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2021. december 14. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2021. december 21. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 24. 810.000,- Ft** (599.278,- Ft/m<sup>2</sup>).

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, **festékbolt és eldobható csomagolások árusítása illetve élelmiszer kiskereskedelem (szeszárúsítás nélkül)** tevékenységekhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva a havi bérleti díj **124.050,- Ft/hó + ÁFA**

A Kt. határozat 8. a) pontja alapján az üres, **legalább 24 hónapja nem hasznosított** nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a Kt. határozatban meghatározott szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 50%-ának figyelembevételével **festékbolt és eldobható csomagolások árusítása illetve élelmiszer kiskereskedelem (szeszárúsítás nélkül)** tevékenységekhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számítva havi **62.025,- Ft/hó + ÁFA**.

**Nem javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását a **KACIBABA Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 47. 1. em. 1.; cégjegyzékszám: 01 09 393545; adószám: 27533651-2-42, képviseli: Al Nabhan Jázmin Regina) részére **élelmiszer kiskereskedelem (szeszárúsítás nélkül) tevékenység céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a kérelmező által ajánlott összegben, azaz, **50.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon.

**Javasoljuk**, hogy a **Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 49. földszint 7. szám alatti 35101/0/A/7 helyrajzi számú tulajdoni lapon, 59 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejárattal, földszinti és pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Seaclean Qualiti Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 43.; cégjegyzékszám: 01 09 911888; adószám: 14613753-2-42, képviseli: Král Zoltán) részére **festékbolt és eldobható csomagolások árusítása tevékenység céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **70.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.

## **II. A betérjesztés indoka**

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

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodik a helyiség állagának javításáról és karbantartásáról.

Amennyiben nem adja bérebe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is az Önkormányzatot terheli a fenntartása, amelynek fedezetét más forrásból kell biztosítani, és a helyiség állaga romlik. A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2022. évi bérleti díj előirányzatot. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadásával az Önkormányzat éves bérleti díj bevétele 840.000,- Ft + ÁFA összeggel emelkedhet.

## **IV. Jogszabályi környezet**

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 érvényesítendő azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

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

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, festékbolt és eldobható csomagolások árusítása illetve az élelmiszer kiskereskedelem (szeszárusítás nélkül) esetén 6%.

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

### Határozati javaslat

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

#### **a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 49. földszint 7. szám alatti utcai bejárátú, földszinti és pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról**

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

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 49. földszint 7. szám alatti, 35101/0/A/7 helyrajzi számú, 42 m<sup>2</sup>+ 17 m<sup>2</sup>, összesen 59 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejárátú, földszinti és pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a KACIBABA Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 47. 1. em. 1.; cégjegyzékszám: 01 09 393545; adószám: 27533651-2-42, képviseli: Al Nabhan Jázmin Regina) részére **élelmiszer kiskereskedelem (szeszárusítás nélkül) tevékenység céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **50.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.
- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 49. földszint 7. szám alatti, 35101/0/A/7 helyrajzi számú, 42 m<sup>2</sup>+ 17 m<sup>2</sup>, összesen 59 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejárátú, földszinti és pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Seaclean Qualiti Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 43.; cégjegyzékszám: 01 09 911888; adószám: 14613753-2-42, képviseli: Král Zoltán) részére **festékbolt és eldobható csomagolások árusítása tevékenység céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **70.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.
- 3.) **felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) 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 3.) 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 

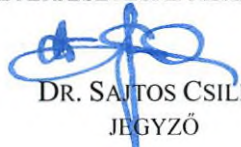
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:

  
DR. VÖRÖS SZILVIA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. SAITOS CSILLA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR   
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



R



CPR-Vagyoneertekelo Kft.



H-1085 Budapest  
Jozsef korut 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fovarosi Biróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adosz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-791

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1081 Budapest, Népszínház utca 49. fsz. 7.



szám alatti

35101/0/A/7 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

---

Budapest, 2021. december

---

Független | Megbízható | Értékmérő

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-791
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1081 Budapest, Népszínház utca 49. fsz. 7.
Helyrajzi száma	: 35101/0/A/7
Ingtalan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 59 m <sup>2</sup>
Pince hasznos alapterülete	: 17 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 133 715 Ft/m <sup>2</sup>
Földszint hasznos alapterülete	: 42 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 536 589 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 612 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 583 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: vegyes
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:	<b>24 810 000 Ft</b>
	azaz <b>Huszonnégymillió-nyolcszázötvenezer- Ft .</b>
melyből a telek eszmei értéke:	<b>7 850 000 Ft</b>
	azaz <b>Hétmillió-nyolcszázötvenezer- Ft .</b>
likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*:	<b>16 130 000 Ft</b>
	azaz <b>Tizenhatmillió-egyszázharmincezer- Ft .</b>

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

\*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. január 3.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. december 14.

2021 DEC 21.



CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest József krt 69  
Adószám 22771393-2-42  
www.ertekbecselesek.com

*Lakatos Ferenc*

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

*[Handwritten signature]*

**1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)**

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleményt elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

**2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

**3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA**

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés  
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1081 Budapest, Népszínház utca 49. fsz. 7.  
 Tulajdoni lap szerinti területe: 59,0 m<sup>2</sup>  
 Helyrajzi száma: 35101/0/A/7  
 Ingatlan megnevezése: üzlethelyiség  
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nem hasznosított  
 Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

*II. rész:*

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

*III. rész:*

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

**4. INGATLAN ISMERTETÉSE****4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése**

Az ingatlan Budapest VIII. kerületben, Csarnoknegyed kerületrészében, a Népszínház utcára csatlakozó Kis Fuvaros utca északi oldalán elhelyezkedő telekterületen található társasház utcafronti részének földszintjén érhető el, belső kétszintes (földszint + pince) kialakítással. Parkolás az ingatlan környéki utcákban megoldható, hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jó, 200-300 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos

Autóbusz

Trolibusz

Metro/Földalatti

Vasút

**4.2. Ingatlan általános jellemzői**

Az dél-nyugati utcafronti tájolású, közbenső telken elhelyezkedő, utcafronti zártosorú beépítésű társasház az 1900-as évek első harmadában épült, téglá hosszfőfalas, pince + földszint + 5 emelet kialakítással. Az utcafronti homlokzat egységes kőporos vakolattal ellátott, nem rendelkezik jelentősebb szerkezeti/esztétikai hibákkal. A belső homlokzat és az egyéb - közös tulajdonban lévő - felépítményrészek nem szemrevételezhetőek a szemle időpontjában.

Az értékelt ingatlan közvetlen utcafronti, 245 cm nyitási magasságú bejárattal rendelkezik. Belső kétszintes kialakítású, az üzlet alatt található pince csak a belső térből induló lépcsősoron keresztül érhető el. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett alapterület a földszint és a pince együttes hasznos alapterülete. A falszerkezeten kisebb vízsedési nyomok tapasztalhatók, melyek a tartószerkezet állékonyságát nem befolyásolják. A bejárat biztonság technikailag megfelelő állapotú, jelentős üvegfelülettel rendelkező, fa tok- és szárnyszerkezetű ajtó és kirakatüveg, előtte felfelé nyíló, beragadt szerkezetű fémrolóval. Közművek közül a földgáz kivételével az összes rendszer kiépített, közműmérők nem található albetétben belül. Fűtési rendszer nincs kiépítve, a használati melegvíz-ellátást felső szerelésű elektromos vízmelegítőк biztosítják, melyek működőképessége nem tesztelt. Az üzlettér belmagassága 440 cm, a pinceszinté 190 cm. Az üzlettér falszerkezete a lábaztati részen csempeburkolattal takart, az alatta található tartószerkezet nem szemrevételezhető, a felsőbb részekben lokálisan kisebb vízsedési nyomok láthatók.

Összességében közepes/felújítandó állapotú, kerületen belül átlagos elhelyezkedésű ingatlan.

**Épület:**

Épület építési éve:	1900-1920 körül	<b>Műszaki állapot</b>
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 5 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vélelmezhetően acélgerendás, téglá boltozatos	közepes
Tetőszerkezete:	faácsolású magastető, cserépfedéssel	közepes
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, részben kváderezett	közepes

**Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség**

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámialap	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű bejárati ajtó és kirakatüveg, előtte fémrolóval	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	245 cm	normál
Átlagos belmagassága:	440 cm	galériázható
Belső nyílászárók:	fa típusajtók	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs kiépített hálózat	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	felső szerelésű elektromos vízmelegítő	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	víz, közcsonna és villany	
Meglévő közmű mérőórák:	nem található	
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>felújítandó</b>

**Megjegyzés:**



#### 4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

##### Ház:

Az épület homlokzata az átlagtól jobb állapotban van, jelentősebb szerkezeti/esztétikai hibák nem tapasztalhatók. A tetőszerkezet megfelelő állapotú, a felszíni csapadékelvezetés biztosított. Az egyéb, közös használatban lévő helyiségek és építményrészek szemrevételezésére nem volt lehetőség.

##### Albetét:

Az ingatlan mind műszakilag, mind esztétikailag közepes, felújítandó állapotban van. A falszerkezet jelentős része a lábazati részen csempeburkolattal takart, az alatta található tartószerkezet állapotáról információ nem áll rendelkezésre. Közműrendszerek - a gáz kivételével - kiépítettek, hitelesített mérőórák nem találhatóak, közcsatorna gerinchálózatra csatlakozik az ingatlan. A helyszínen mért alapterület kis mértékben eltér az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett területtől, értékbecslésünkben a tulajdoni lapon szereplő alapterülettel számoltunk.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyóra nem található
- Vízvezeték – kiépített, vízóra nem található
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – épületen belül elérhető, albetét nem rendelkezik kiépített gázhálózattal
- Hőleadó berendezés – nincs kiépített rendszer
- Melegvíz-ellátás – felső szerelésű helyi vízmelegítővel megoldott (nem tesztelt)
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

##### Bérlői megjegyzés:


Az ingatlan az elmúlt időszakban nem volt hasznosított, az állagmegóvás hanyagolt.

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
<i>Pince:</i>					0,00 m <sup>2</sup>
raktár	beton	meszelt	17,00 m <sup>2</sup>	100%	17,00 m <sup>2</sup>
<b><i>Pince össz:</i></b>					<b>17,00 m<sup>2</sup></b>
<i>Földszint:</i>					0,00 m <sup>2</sup>
üzlettér	mozaiklap	festett+csempe	28,20 m <sup>2</sup>	100%	28,20 m <sup>2</sup>
raktár	mozaiklap	festett+csempe	16,35 m <sup>2</sup>	100%	16,35 m <sup>2</sup>
WC, mosdó	mettlachi	festett+csempe	0,90 m <sup>2</sup>	100%	0,90 m <sup>2</sup>
alapterületi korrekció			-3,45 m <sup>2</sup>	100%	-3,45 m <sup>2</sup>
<b><i>Földszint össz:</i></b>				<b>100%</b>	<b>42,00 m<sup>2</sup></b>
mérési korrekció					
<b><i>Összesen:</i></b>			59,00 m <sup>2</sup>		59,00 m <sup>2</sup>
<b><i>Összesen, kerekítve:</i></b>			59 m <sup>2</sup>		59 m <sup>2</sup>

##### Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

  
5. oldal

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

Az értékebecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékebecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza 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: (2021 Q4)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.  
3,25%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 7,25-7,5 %, egyéb: 7,75-9,5%.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.



**Költségalapú számítási módszere**

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelállítási költsége alapján adja meg. Az újraelállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2020. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) 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,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

**Telek eszmei értékének számítása:**

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed	
Társasház telek területe:	612 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	583	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	35,68 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	7 850 000 Ft	, Hétmillió-nyolcszázötvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Népszínház utca 49. fsz. 7.	VIII. kerület, Bacsó Béla utca	VIII. kerület, Teleki László tér	VIII. kerület, Nagy Templom utca 29.	VIII. kerület, Vay Ádám utca	VIII. kerület, Baross utca 123.
megnevezése:	pince	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m <sup>2</sup> ):	17	52	380	75	80	79
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		10 900 000	39 900 000	15 000 000	15 790 000	8 500 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		188 654	94 500	180 000	177 638	96 835
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		4%	36%	6%	6%	6%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-20%	-20%	-20%	-20%	0%
általános műszaki állapot		-5%	0%	0%	0%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-22%	16%	-14%	-14%	6%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		148 093	109 904	154 440	153 301	102 839
Fajlagos átlagár:		133 715 Ft/m <sup>2</sup>				
Ingatlan becsült piaci értéke:		2 273 155 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		2 270 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat:	Utcafronti bejáratos, beton padozatú, száraz raktár, ingatlan.com/31045819
2. adat:	Utcafronti bejáratos, beton padozatú raktár, vizesedési nyomokkal a lábazaton, ingatlan.com/29111267
3. adat:	Utcafronti bejáratos, boltíves, felújítandó állapotú pince, ingatlan.com/32614493
4. adat:	Utcafronti bejáratos, beton padozatos, vizesblokkal rendelkező, felújítandó raktár, ingatlan.com/32327794
5. adat:	Belső udvarról nyíló bejáratos, jelentősen amortizált állapotú, csak víz közművel rendelkező raktár

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

2 270 000 Ft

azaz Kettőmillió-kettőszázhetvenezer- Ft .

  
8. oldal

12

## 5.2. Ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Népszínház utca 49. fsz. 7.	VIII. kerület, Józsefváros - Palotanegyed	VIII. kerület, Víg utca 8.	VIII. kerület, Üllői út	VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca	VIII. kerület, II. János Pál pápa tér
megnevezése:	földszint	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség / iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség
alapterület (m <sup>2</sup> ):	42	44	33	34	25	32
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		35 000 000	27 900 000	20 400 000	17 000 000	29 990 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		715 909	760 909	540 000	612 000	843 469
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		1%	-5%	-4%	-9%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		-15%	-10%	0%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		5%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-20%	-10%	0%	-5%	-20%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	-5%	0%	-5%	-5%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-29%</b>	<b>-30%</b>	<b>-4%</b>	<b>-14%</b>	<b>-30%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		508 295	536 441	518 400	529 380	590 428
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>536 589 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>22 536 738 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>22 540 000 Ft</b>				

## Összehasonlító adatok leírása:

- adat: felújított állapotú, utcai bejáratos, szuterénszinten elhelyezkedő, vizes blokkal rendelkező ingatlan, ingatlan.com/32500864
- adat: jó állapotú, részben galériázott, utcafronti földszinti üzlet/iroda, vizes blokkal, ingatlan.com/32571267
- adat: közepes/átlagos állapotú, utcafronti bejáratos iroda, vizes blokkal, ingatlan.com/31759747
- adat: átlagos állapotú, utcafronti üzlethelyiség, 12 m<sup>2</sup>-es galériával, ingatlan.com/32381969
- adat: jó műszaki és esztétikai állapotú, utcafronti bejáratos, galériázott helyiség, vizes blokkal, ingatlan.com/29766089

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

22 540 000 Ft

azaz Huszonkettőmillió-ötszáznegyvenezer- Ft .

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Népszínház utca 49. fsz. 7.	VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 14.	VIII. kerület, Mátyás tér	VIII. kerület, Századosnegyed
ingatlan megnevezése:	pince	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	17	70	153	330
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		95 000	180 000	350 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		1 221	1 059	955
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		3%	7%	16%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	0%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>3%</b>	<b>7%</b>	<b>21%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		1 254 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 131 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 152 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>1 179 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: belső udvari, önálló épületben található, felújítandó raktár, gk beállási lehetőséggel, ingatlan.com/31896746
2. adat: száraz, hang-és hőszigetelt, jól szellőző, jó állapotú pince/raktár utcai bejárattal, ingatlan.com/32418588
3. adat: első emeleti, átlagos állapotú, vegyes kialakítású helyiségcsoport, vizes blokal (250nm raktár, 80nm iroda), ingatlan.com/31982130

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	1 179 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>216 464 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	5% 10 823 Ft
Igazgatási költségek:	2% 4 329 Ft
Egyéb költségek:	5% 10 823 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>25 976 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	190 489 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>2 540 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

2 540 000 Ft

azaz Kettőmillió-ötszáznegyvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Népszínház utca 49. fsz. 7.	VIII. kerület, Népszínház utca	VIII. kerület, Kálvária tér	VIII. kerület, Bauer Sándor utca 10.
ingatlan megnevezése:	földszint	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	42	52	30	27
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		149 000	100 000	85 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 579	3 000	2 833
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		5%	-6%	-8%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-15%</b>	<b>-16%</b>	<b>-18%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 192 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 520 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 338 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>2 350 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: jó állapotú, vizes blokkal ellátott utcafronti bejáratos helyiség, ingatlan.com/32515616
2. adat: átlagos/jó állapotú, utcafronti portálos, nagy üvegfelülettel rendelkező üzlethelyiség, vizes blokkal, ingatlan.com/32539543
3. adat: átlagos állapotú, utcafronti bejáratos üzlethelyiség, ingatlan.com/31500128

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	2 350 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>1 065 960 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	5% 53 298 Ft
Igazgatási költségek:	2% 21 319 Ft
Egyéb költségek:	5% 53 298 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>127 915 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	938 045 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>12 510 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

12 510 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-ötszáz tízezer- Ft .

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	24 810 000 Ft	100%	24 810 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	15 050 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>	<b>24 810 000 Ft</b>		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

24 810 000 Ft

azaz, Huszonnégy millió-nyolcszáz tízezer - Ft .

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- 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;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megbízó által történő felhasználás esetén érvényesek.



## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1081 Budapest, Népszínház utca 49. fsz. 7.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **24 810 000 Ft**  
 azaz **Huszonnégymillió-nyolcszáztfézezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. január 3.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. december 14.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

  
 13. oldal

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI. Budafok utca 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégsejtételezés szám: 8000004/554220/2021

2021.11.17

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület: 35101/0/A/7 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII. KER. Népszínház utca 49. földszint. ajtó: 7.

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egysz/fel	szemes hányad	tulajdoni forma
születhelyiség	59	0/0	250/10000	állami
Bejegyző határozat:	994934/1999.			torló határozat: 66767/1/1998/97.11.10
születhelyiség	59	0/0	250/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	66767/1/1998/1997.11.10.			

2. bejegyző határozat: 4987/1948/1948.03.10.

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi pótóktárban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1. torló határozat: 66767/1/1998/97.11.10.

bejegyző határozat, érkezési idő: 4741/1952/

torló határozat: 66767/1/1998/97.11.10.

jogcím: államosítás  
jogállás: tulajdonos  
név: MAGYAR ÁLLAM  
cím: - - -

2. hányad: 0/3. torló határozat: 66767/1/1998/97.11.10.

bejegyző határozat, érkezési idő: 10095/1974/1974.01.18.

torló határozat: 66767/1/1998/97.11.10.

jogcím: -  
jogállás: kezelő  
név: PÜV. VIII. KER. IPV. 0. SZEMÉLYI HAZTARTÁSI EGYSÉG  
cím: 1080 BUDAPEST VIII. KER. Somogyi Béla utca 39.

3. tulajdoni hányad: 1/1.

bejegyző határozat, érkezési idő: 66767/1/1998/97.11.10.

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1080 BUDAPEST VIII. KER. Szász utca 65-67.

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

1081  
1081

3  
FORINT  
211

... részvényeinek ...

Aktív részvények, részvények:

- I. ...
- II. ...
- III. ...
- IV. ...
- V. ...
- VI. ...
- VII. ...
- VIII. ...
- IX. ...
- X. ...
- XI. ...
- XII. ...
- XIII. ...
- XIV. ...
- XV. ...
- XVI. ...
- XVII. ...
- XVIII. ...
- XIX. ...
- XX. ...
- XXI. ...
- XXII. ...
- XXIII. ...
- XXIV. ...
- XXV. ...
- XXVI. ...
- XXVII. ...
- XXVIII. ...
- XXIX. ...
- XXX. ...

... a társasház alapításának ...

Közzétételre ...

- I. ...
- II. ...
- III. ...
- IV. ...
- V. ...
- VI. ...
- VII. ...
- VIII. ...
- IX. ...
- X. ...
- XI. ...
- XII. ...
- XIII. ...
- XIV. ...
- XV. ...
- XVI. ...
- XVII. ...
- XVIII. ...
- XIX. ...
- XX. ...
- XXI. ...
- XXII. ...
- XXIII. ...
- XXIV. ...
- XXV. ...
- XXVI. ...
- XXVII. ...
- XXVIII. ...
- XXIX. ...
- XXX. ...

- VII. ...
- VIII. ...
- IX. ...
- X. ...
- XI. ...
- XII. ...
- XIII. ...
- XIV. ...
- XV. ...
- XVI. ...

11.

Kérem, hogy a fentebb felsorolt ...

- 1/ ... 27.35 m<sup>2</sup> ... 120/10.000
- 2/ ... 29.15 m<sup>2</sup> ... 120/10.000
- 3/ ... 48.75 m<sup>2</sup> ... 110/10.000
- 4/ ... 17.20 m<sup>2</sup> ... 120/10.000
- 5/ ... 131.50 m<sup>2</sup> ... 800/10.000
- 6/ ... 40.70 m<sup>2</sup> ... 175/10.000

 16. oldal

7/. Tisler Iréné néni. Juhász Magdolna illetékes I. emelet 5 ajtó alatt lévő 7 sorozatú lakóhelyre, amely 1 előszoba, 1 szoba, 1 konyha, 1 fürdőszoba, 1 WC, 1 kamrából áll, összterületén  $69.75 \text{ m}^2$  hasznos alapterülettel. Az a közeli tulajdoni állatosság az adó megítélésnek  $227/10.000$  adó mértékével megítélendő.

8/. Tisler Iréné néni. Juhász Magdolna illetékes I. emelet 5 ajtó alatt lévő 8 sorozatú lakóhelyre, amely 1 előszoba, 1 szoba, 1 fürdőszoba, 1 konyha és 1 kamrából áll, összterületén  $71.01 \text{ m}^2$  hasznos alapterülettel. Az a közeli tulajdoni állatosság az adó megítélésnek  $154/10.000$  adó mértékével megítélendő.

9/. Tisler Iréné néni. Juhász Magdolna illetékes I. emelet 5 ajtó alatt lévő 9 sorozatú lakóhelyre, amely 1 előszoba, 1 szoba, 1 konyha, 1 fürdőszoba, 1 WC, 1 kamrából áll, összterületén  $69.55 \text{ m}^2$  hasznos alapterülettel. Az a közeli tulajdoni állatosság az adó megítélésnek  $270/10.000$  adó mértékével megítélendő.

10/. Tisler Iréné néni. Juhász Magdolna illetékes I. emelet 5 ajtó alatt lévő 10 sorozatú lakóhelyre, amely 1 előszoba, 1 szoba, 1 konyha, 1 fürdőszoba, 1 WC, 1 kamrából áll, összterületén  $82.05 \text{ m}^2$  hasznos alapterülettel. Az a közeli tulajdoni állatosság az adó megítélésnek  $355/10.000$  adó mértékével megítélendő.

11/. Tisler Iréné néni. Juhász Magdolna illetékes I. emelet 5 ajtó alatt lévő 11 sorozatú lakóhelyre, amely 1 előszoba, 1 szoba, 1 konyha, 1 fürdőszoba, 1 WC, 1 kamrából áll, összterületén  $68.51 \text{ m}^2$  hasznos alapterülettel. Az a közeli tulajdoni állatosság az adó megítélésnek  $198/10.000$  adó mértékével megítélendő.

12/. Tisler Iréné néni. Juhász Magdolna illetékes I. emelet 5 ajtó alatt lévő 12 sorozatú lakóhelyre, amely 1 előszoba, 1 szoba, 1 konyha, 1 fürdőszoba, 1 WC, 1 kamrából áll, összterületén  $98.21 \text{ m}^2$  hasznos alapterülettel. Az a közeli tulajdoni állatosság az adó megítélésnek  $403/10.000$  adó mértékével megítélendő.

13/. Tisler Iréné néni. Juhász Magdolna illetékes II. emelet 5 ajtó alatt lévő 13 sorozatú lakóhelyre, amely 1 előszoba, 1 szoba, 1 konyha, 1 fürdőszoba, 1 WC, 1 kamrából áll, összterületén  $61.01 \text{ m}^2$  hasznos alapterülettel. Az a közeli tulajdoni állatosság az adó megítélésnek  $154/10.000$  adó mértékével megítélendő.

14/. Tisler Iréné néni. Juhász Magdolna illetékes II. emelet 5 ajtó alatt lévő 14 sorozatú lakóhelyre, amely 1 előszoba, 1 szoba, 1 konyha, 1 fürdőszoba, 1 WC, 1 kamrából áll, összterületén  $69.55 \text{ m}^2$  hasznos alapterülettel. Az a közeli tulajdoni állatosság az adó megítélésnek  $270/10.000$  adó mértékével megítélendő.

15/. Tisler Iréné néni. Juhász Magdolna illetékes II. emelet 5 ajtó alatt lévő 15 sorozatú lakóhelyre, amely 1 előszoba, 1 szoba, 1 konyha, 1 fürdőszoba, 1 WC, 1 kamrából áll, összterületén  $82.05 \text{ m}^2$  hasznos alapterülettel. Az a közeli tulajdoni állatosság az adó megítélésnek  $355/10.000$  adó mértékével megítélendő.

16/. Tisler Iréné néni. Juhász Magdolna illetékes II. emelet 5 ajtó alatt lévő 16 sorozatú lakóhelyre, amely 1 előszoba, 1 szoba, 1 konyha, 1 fürdőszoba, 1 WC, 1 kamrából áll, összterületén  $82.05 \text{ m}^2$  hasznos alapterülettel. Az a közeli tulajdoni állatosság az adó megítélésnek  $355/10.000$  adó mértékével megítélendő.

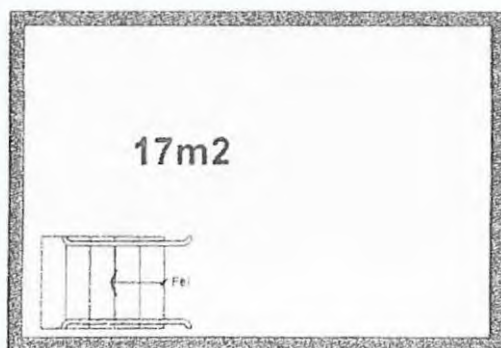
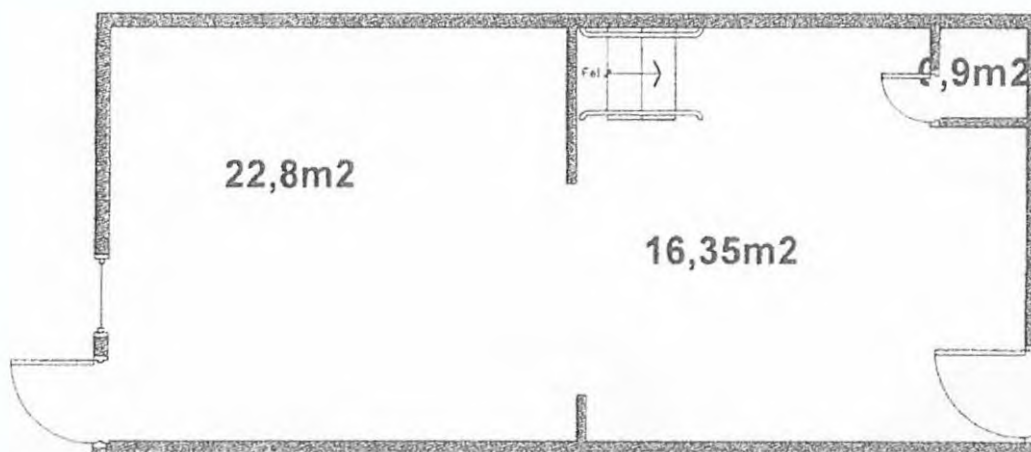
17/. Tisler Iréné néni. Juhász Magdolna illetékes II. emelet 5 ajtó alatt lévő 17 sorozatú lakóhelyre, amely 1 előszoba, 1 szoba, 1 konyha, 1 fürdőszoba, 1 WC, 1 kamrából áll, összterületén  $82.05 \text{ m}^2$  hasznos alapterülettel. Az a közeli tulajdoni állatosság az adó megítélésnek  $355/10.000$  adó mértékével megítélendő.

LEÍRÓ LAP

<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály</b> <b>Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415</b>					
<b>Ingtalan leíró adatai</b> 2021.12.14					
<b>BUDAPEST VIII.KER.</b> <b>Belterület 35101 helyrajzi szám</b>				Szektor: 61 Térképszelvény:	
1081 BUDAPEST VIII.KER. Népszínház utca 49.					
<b>I. rész</b>					
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok					
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill	
-----					
Kivett lakóház, udvar	0	612	0.00		
2. Társasház					
3. bejegyző határozat: A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.					

ALAPRAJZ

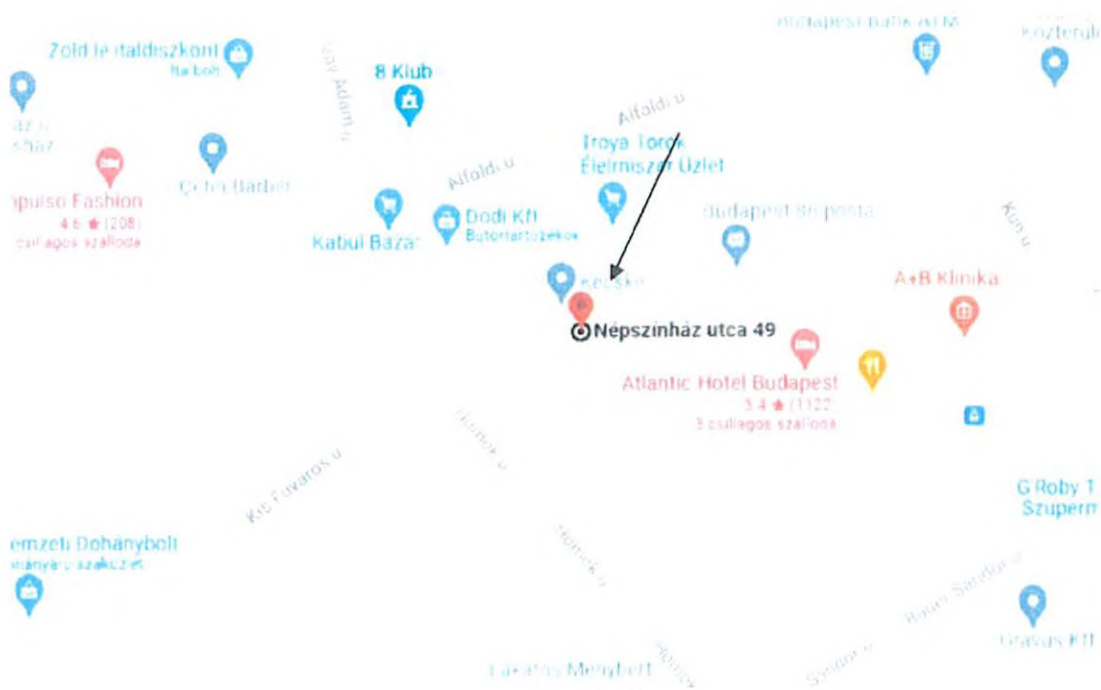
fszt+pince



19. oldal

23

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



01. ingatlan környezete (Népszínház utca)



02. utcafronti homlokzat



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat





05. ingatlan bejárati ajtajának környéke



06. ingatlan bejárata



07. üzlettér



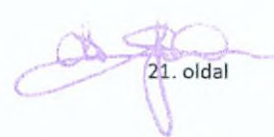
08. üzlettér



09. vízvételi lehetőség



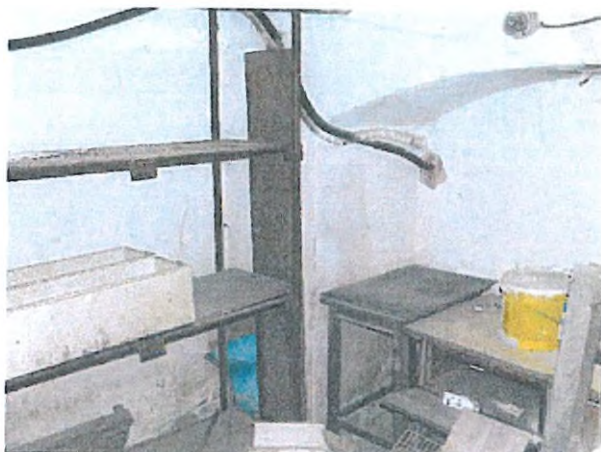
10. vakolathibák a falszerkezeten

  
21. oldal

25



11. közműhálózatok vezetékjei



12. pince



13. WC és mosdó



14. falszerkezet



15. villany kapcsolótábla



16. felső szerelésű vízmelegítő

*[Handwritten signature]*