

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

1. 10.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2022. május 25-i ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Vajda Péter u. 7-13. földszint 3. 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, Vajda Péter u. 7-13. földszint 3. szám alatti 38793/7/A/141** helyrajzi számú tulajdoni lapon, 27 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** megnevezéssel szerepel.

A helyiség közvetlen utcai bejáratral rendelkezik. Az ingatlanban fűtés nincs kiépítve, melegvíz előállítására alkalmas berendezésként egy villanybojler szolgál. Az üzlettérből leválasztásra került két vizesblokk is. A mennyezeti vakolat csaknem egészében lepergett. Víz-, és villanyóra található a helyiségben. 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 felújítandó állapotú.

A helyiséget magában foglaló épületben 44 db albetét került kialakításra. Ebből 8 db önkormányzati tulajdonú: 3 db lakás, és 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség 2016. február 18. napján került vissza az önkormányzat birtokába, azóta bérbeadás útján nem hasznosított.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 5.670,- Ft/hó.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magában foglaló épület nem esik HVT területre, az épületben lévő üzlethelyiség bérbeadásával kapcsolatban a Rév8 Zrt-nek nincs nyilatkozattételi kötelezettsége.

Jahed Rebah Ali egyéni vállalkozó (székhely: 1089 Budapest, Vajda Péter u. 9. MF. 19.; nyilvántartási szám: 53883830; adószám: 69925140-1-42) bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre vonatkozóan **szeszmentes melegkonyhai vendéglátás** céljára. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett 50.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

vh

A **HELT-Expert Kft. (Leveleki Tünde)** által 2022. április 28. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2022. május 10. napján jóváhagyott értékbecsles szerint a helyiség **forgalmi értéke 11.610.000,- Ft (430.000,- 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 bekölthető forgalmi érték szolgál. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **szeszmentes melegkonyhai vendéglátási** tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 58.050,- 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 fenti szorzók érvényesítendő azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 50 %-ának figyelembevételével, a **szeszmentes melegkonyhai vendéglátási** tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számítva havi **29.025,- Ft/hó + ÁFA.**

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Vajda Péter u. 7-13. földszint 3. szám alatti 38793/7/A/141 helyrajzi számú tulajdoni lapon, 27 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Jahed Rebah Ali egyéni vállalkozó (székhely: 1089 Budapest, Vajda Péter u. 9. MF. 19.; nyilvántartási szám: 53883830; adószám: 69925140-1-42) részére szeszmentes melegkonyhai vendéglátás céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a kérelmező által ajánlott 50.000,- 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 igényelt bérbeszámítást.

II. A beterjesztés 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 közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bérleti díj bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról, illetve a továbbiakban a szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe 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 600.000,- 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

szolgáltató 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 bérbeadási 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, szeszmentes melegkonyhai vendéglátási 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. (V.25.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Vajda Péter u. 7-13. földszint 3. 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, Vajda Péter u. 7-13. földszint 3. szám alatti, 38793/7/A/141 helyrajzi számú, 27 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Jahed Rebah Ali egyéni vállalkozó** (székhely: 1089 Budapest, Vajda Péter u. 9. MF. 19.; nyilvántartási szám: 53883830; adószám: 69925140-1-42) részére **szeszmentes melegkonyhai vendéglátás céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **50.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.
- 2.) **felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében 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: az 1.) pont esetében 2022. május 25., 2.) pont esetében 2022. június 30.

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. május 19.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

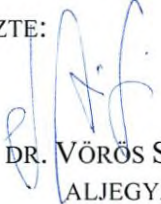
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS 

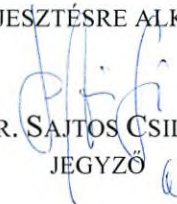
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ÁLKALMAS:


DR. SAJTÓ CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA: 

VERES GÁBOR
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Signature **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

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1089 BUDAPEST, Vajda Péter utca 7-13. földszint 3.

szám alatti üzlethelyiségről.

Hrsz.: 38793/7/A/141



Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2022. április 28.

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	
társasházi alapító okirat (kivonat)	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Övezeti besorolás	x	
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

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

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	1089 BUDAPEST
Utca, házszám	Vajda Péter utca 7-13. földszint 3.
Hrsz.	38793/7/A/141
	Alapító okiratban és az alaprajzon 141. számmal jelölt
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	üzlethelyiség
Az értékelt helyiségcsoport jelenlegi hasznosítása	nincs hasznosítva

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	2022. április 26.
Értékelés fordulónapja:	2022. április 26.
A szakvélemény érvényességi ideje:	2022. október 23.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	11 610 000 Ft
	azaz Tizenegymillió-hatszáztízezer- Ft .

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (Ft/m ²)	430 000 Ft
	azaz Négyszázharmincezer- Ft .

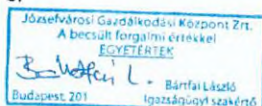
Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	5 700 000 Ft
	azaz Ötmillió-hétszázezer- Ft .

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 65%-a)	7 550 000 Ft
	azaz Hétmillió-ötszázötvenezer- Ft .

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2022 MÁJ 10.



Készítette:

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
Tel.: + 36 70 330 5909



Budapest, 2022. április 28.

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	: 27 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 6 764 m ²
Üzlethelyiség redukált hasznos alapterülete	: 27,0 m ²
Közművesítettség	: víz, villany, csatorna
Övezeti besorolás	: L2-VIII-1 jelű zárt sorú beépítésű városias lakóterület
Eszmei hányad	: 315/100000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 21,31 m ²
Belső műszaki állapot	: felújítandó

1. ELŐZMÉNY

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

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

1089 BUDAPEST, Vajda Péter utca 7-13. földszint 3.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, Megrendelő tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia. Az értékbecslés az ingatlan bérbeadásához 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 képviselőjében:	Dóka László, Merena Attila
	Ingatlanvagyon-értékelő:	Leveleki Tünde

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

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

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE**4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása**

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1089 BUDAPEST, Vajda Péter utca 7-13. földszint 3.
Ingatlan címe (természetbeni):	1089 BUDAPEST, Vajda Péter utca 7-13. földszint 3.
Helyrajzi száma:	38793/7/A/141
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	üzlethelyiség
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	27 m ²
Tulajdonviszony:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes

Megjegyzés:

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

Vh
9

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

Szűkebb terület bemutatása:

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Tisztviselőtelep
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 4 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Zöld terület aránya:	cca. 40%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz, metró
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	közepes
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:	L2-VIII-1 jelű zárt sorú beépítésű városias lakóterület
Beépíthetőség:	55% (saroktelek) terepszint alatt 70%
Beépítési mód:	zárt sorú
Épület magasság:	min. 12,5 max. 21,0 m.
Előírt zöldfelület aránya:	30 %
Szintterületi mutató:	3 m ² /m ²
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	ÉK-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Növényzet:	épület mögött fás terület
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Beépítés módja:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Épület jellege:	zárt lépcsőházas, három, egymáshoz csatolt épületből álló többlakásos lakóház
Az értékelt ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 5 emelet
Alapozás:	kő, vagy téglalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglalap felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	feltehetőleg acélgerendás közbenő födém és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, terméskő lábazat
Épület fizikai állapota:	közepes
Egyéb:	földszinten utcai bejáratos üzlethelyiségek

Az üzlethelyiség adatai:

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata utcáról nyílik
Bruttó hasznos területe:	<u>27 m²</u>	
Redukált hasznos területe:	<u>27 m²</u>	
Belmagasság:	átlagos	3 m.
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	
Használati meleg víz:	villanybojler	
Hűtés:	nincs klíma	
Homlokzati nyílászárók:	kétrétegű (thermo) üvegezéssel ellátott, fém szerkezetű bejárati ajtó és portáblak, kívülről vagyoni védelmi ráccsal védve. Udvari oldalon 1 db. gerébtokos, hagyományos üvegezéssű ablak.	
Beltéri ajtók:	fa szerkezet	
Belső terek felületképzése:	fal festék és csempeburkolat	
Belső terek burkolata:	linóleum (rossz állapotú)	
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van gáz: nincs
Elektromos hálózat	kiépítve működőképes	
Víz és csatorna rendszer	kiépítve működőképes	
Gáz szolgáltatás	nincs kiépítve	
Extra felszereltség:	-	
Egyéb:	mennyezetről a vakolat csaknem teljes felületen mállik	
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, "Tisztviselőtelep" városrészben, városias lakóövezetben, Vajda Péter utca 7-13. szám alatt fekszik. A Vajda Péter utca ÉNy - DK-i hossztengetyű, közepes forgalmú, jó minőségű aszfalt burkolattal rendelkező, osztott pályás, mindkét oldalt járdázott főút, melyen buszjárat is közlekedik. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járáttal, villamossal, trolibuszsal, valamint az M3 jelzésű metróval. A megállók az ingatlantól 100-850 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthetők.

A területen többségében zárt sorú, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók. Az épületek építési kora az 1900-as évek első felére tehető. Az épületek állapota többségében közepes, vagy jó, az utcakép rendezett. A zöld terület aránya megközelítőleg 40%. A terület köztisztviselői, infrastrukturális ellátottsága jó, az alapellátást biztosító szolgáltatások az ingatlantól 1000 méteren belül elérhetők. A területen a parkolás megengedett, fizető parkolási övezet.

4.2.2. A telekingatlan rövid leírása:

A telek összközműves, ÉK-i utcafronti tájolású, felszíne sík, szabályos téglalap alakú, minden oldalról védett. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Vajda Péter utca felől kialakított.

A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 60%. A beépítetlen terület az épület mögött található, területén kisebb részt dísznövények, nagyobb részt fás terület, természetes növényzet található.

4.2.3. Az épület és az "üzlethelyiség" általános leírása:

Az értékelt ingatlant befogadó épület feltehetőleg az 1900-as évek első felében épült, hagyományos téglalap építési technológiával, magas tetős, cserépfedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett, az utcai homlokzat kissé elkoszolódott, de ép. Az épület pincszint, földszint és 5 emelet szintbeli kialakítású, többalakos, társas lakóház. Az épület állaga masszív, közepes műszaki és esztétikai állapotú.

Az értékelt ingatlan az épület földszintjén található "üzlethelyiség" megnevezésű, az alapító okiratban és az alaprajzon 141-es számmal jelölt. Utcai bejárattal rendelkezik. Jelenleg hasznosítás alatt nem áll, utolsó hasznosításának formája étkezde volt.

Az ingatlanban fűtés nincs kiépítve, meleg víz vételi lehetőséget villanybojler biztosít.

Az üzlethelyiség átlagos, 3 méteres belmagasságú. Az alaprajzon jelölt üzlettérből a hátsó részen leválasztásra került egy vendég mosdó WC-vel és egy személyzeti mosdó, mely az udvarra nyíló ablakkal rendelkezik.

Az mennyezeti vakolat az üzlettérben csaknem teljes egészében lepergett.

Az üzlethelyiség felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
Földszint üzlet 3.					
üzlettér	linóleum	2 m-ig csempézve, felette falfesték	18,00	100%	18,00
mosdó-WC	linóleum	2 m-ig csempézve, felette falfesték	9,00	100%	9,00
Összesen:			27,00		27,00

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m ²]:	27
---	----

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
- költség alapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

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

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

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

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

A módszer fő lépései:

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

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

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

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

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

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

A módszer fő lépései:

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

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

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

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

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

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

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

Ilyen eset lehet:

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

Három fő eleme:

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

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

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

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

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

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

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

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

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

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1089 BUDAPEST, Vajda Péter utca 7-13. földszint 3.	VIII. kerület, Práter utca	VIII. kerület, Orczy tér	VIII. kerület, Mátyás tér	VIII. kerület, Karácsony Sándor utca
az ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
ingatlan korr. területe (m ²)	27	65	55	80	45
kínálat K /tényleg.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		35 500 000	34 300 000	49 000 000	25 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2022. ápr..	2022. ápr..	2022. ápr..	2022. ápr..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		546 154	623 636	612 500	575 556
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		491 538	561 273	551 250	518 000

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Utcai bejáratos, felújított, belső 3 szintes, több funkcióra kialakított (iroda, üzlet, lakrész) ingatlan.
Ingatlan 2.	2001 és 2010 között épült lakóház földszintjén, utcai bejáratos, jelenleg irodának kialakított, jó állapotú helyiség.
Ingatlan 3.	jó állapotú belső udvaros társasház földszintjén, utcai bejáratos, 45 nm földszint és 35 nm. galéria kialakítású, felújított üzlethelyiség.
Ingatlan 4.	2001 és 2010 között épült lakóház földszintjén, 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 3.
szempontok	részletezése				
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	0%	-5%	5%
építészeti szempontok	épület állapota	0%	-10%	-3%	-10%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-15%	-15%	-15%	-10%
használati szempontok	hasznosíthatóság	-5%	0%	0%	0%
építészeti szempontok	alapterület	15%	10%	20%	5%
használati szempontok	galéria	0%	0%	-10%	0%
Összes korrekció:		-5%	-15%	-13%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:		466 962	477 082	479 588	466 200
Átlagár kerekítve:		472 458			
Ingatlan számított értéke:		12 756 358 Ft			

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

12 760 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-hétszázhatvanezer- Ft .

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1089 BUDAPEST, Vajda Péter utca 7-13. földszint 3.	VIII. kerület, Nap utca	VIII. kerület, Mátyás tér	VIII. kerület, Orczy tér	VIII. kerület, Baross utca
hasznosítható terület (m ²)	27	54	80	51	52
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		184 150	254 000	158 750	170 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2022. márc..	2022. ápr..	2022. ápr..	2022. ápr..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		3 410	3 175	3 113	3 269
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		3 240	3 016	2 957	3 106

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, utcai bejáratos, jó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	jó állapotú belső udvaros társasház földszintjén, utcai bejáratos, 45 nm földszint és 35 nm. galéria kialakítású, felújított üzlethelyiség.
Ingatlan 3.	2001 és 2010 között épült lakóház földszintjén, utcai bejáratos, irodának, vagy üzlethelyiségnek használható, jó állapotú helyiség.
Ingatlan 4.	Kálvária térnél, földszinti, utcai bejáratos, portáblakos, jó állapotú üzlethelyiség.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
eltérő alapterület	10%	20%	10%	10%
eltérő műszaki állapot	-15%	-15%	-15%	-5%
elhelyezkedés	-5%	-5%	0%	-10%
Összes korrekció:	-10%	0%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:	2 916	3 016	2 809	2 950
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	2 923			

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	27	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	2 923	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		804 973 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	24 149 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	24 149 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	24 149 Ft
Költségek összesen:		72 448 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		732 525 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték:		10 464 649 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

10 460 000 Ft

azaz Tízmillió-négyszázhatvanezer- Ft .

Megjegyzés:

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

Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1089 BUDAPEST, Vajda Péter utca 7-13. földszint 3.	VIII., Dobozi utca	VIII., Karácsony Sándor utca	VIII., Magdolna-negyed	VIII., Népszínház-negyed
telek területe (m ²)	6 764	2 276	752	901	964
kínálat K /tényleg.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)		2022. márc..	2022. márc..	2022. márc..	2022. márc..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		202 109	297 868	344 062	315 871
kínálati / eltelit 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 Beépíthetőség: 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	10%	2%	0%	5%
Telekadottságok:	telek területe	-10%	-15%	-15%	-15%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	10%	10%	0%	5%
Jogi szempontok:	engedély	0%	0%	0%	-5%
Összes korrekció:		30%	7%	-12%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		236 467	286 847	272 497	270 070
Átlagár kerekítve:		266 470			
Telek számított értéke:		1 802 405 303 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		21,31			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		5 677 577 Ft			
Telek értéke kerekítve:		5 700 000 Ft			

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

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

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

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

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

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	12 760 000 Ft	50%	6 380 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	10 460 000 Ft	50%	5 230 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				11 610 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

11 610 000 Ft

azaz Tizenegymillió-hatszáztízezer- 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: 11 610 000 Ft

Korrektúra mértéke (levonás): 35%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 7 550 000 Ft

azaz Hétmillió-ötszázötvenezer- Ft .

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A **HELT-Expert Kft.** által készített értékbecslői 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 készületségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlan szemből 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 vizsgálatokkal nem észlelhető értékbecslő tényezőkre (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 értékbecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.**

Alulírott **LEVELEKI TÜNDE**, 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. április 28.


Leveleki Tünde
 ingatlanvagyon-értékelő
 06183/2010

 **HELT-EXPERT**
 Kft.
 1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10.
 Adószám: 29311897-1-42
 Bank: 10918001-00000114-52880005

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/181047/2022

2022.04.13

UDAPEST VIII.KER.

elsterület 38793/7/A/141 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII.KER. Vajda Péter utca 7-13. földszint. ajtó:3. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	27	0 0	315/100000	állami
Bejegyző határozat: 999993/1999/			törölő határozat: 185762/1/1997/97.11.10	
üzlethelyiség	27	0 0	315/100000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 185762/1/1997/1997.11.10				

bejegyző határozat: 88775/1992/1992.04.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 185762/1/1997/97.11.10
bejegyző határozat, érkezési idő: 88775/1992/1992.04.01
törölő határozat: 185762/1/1997/97.11.10
jogcím: eredeti felvétel 9/1969.Korm.r. 16001/1965/
jogcím: eredeti felvétel 88775/1992/1992.04.01
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

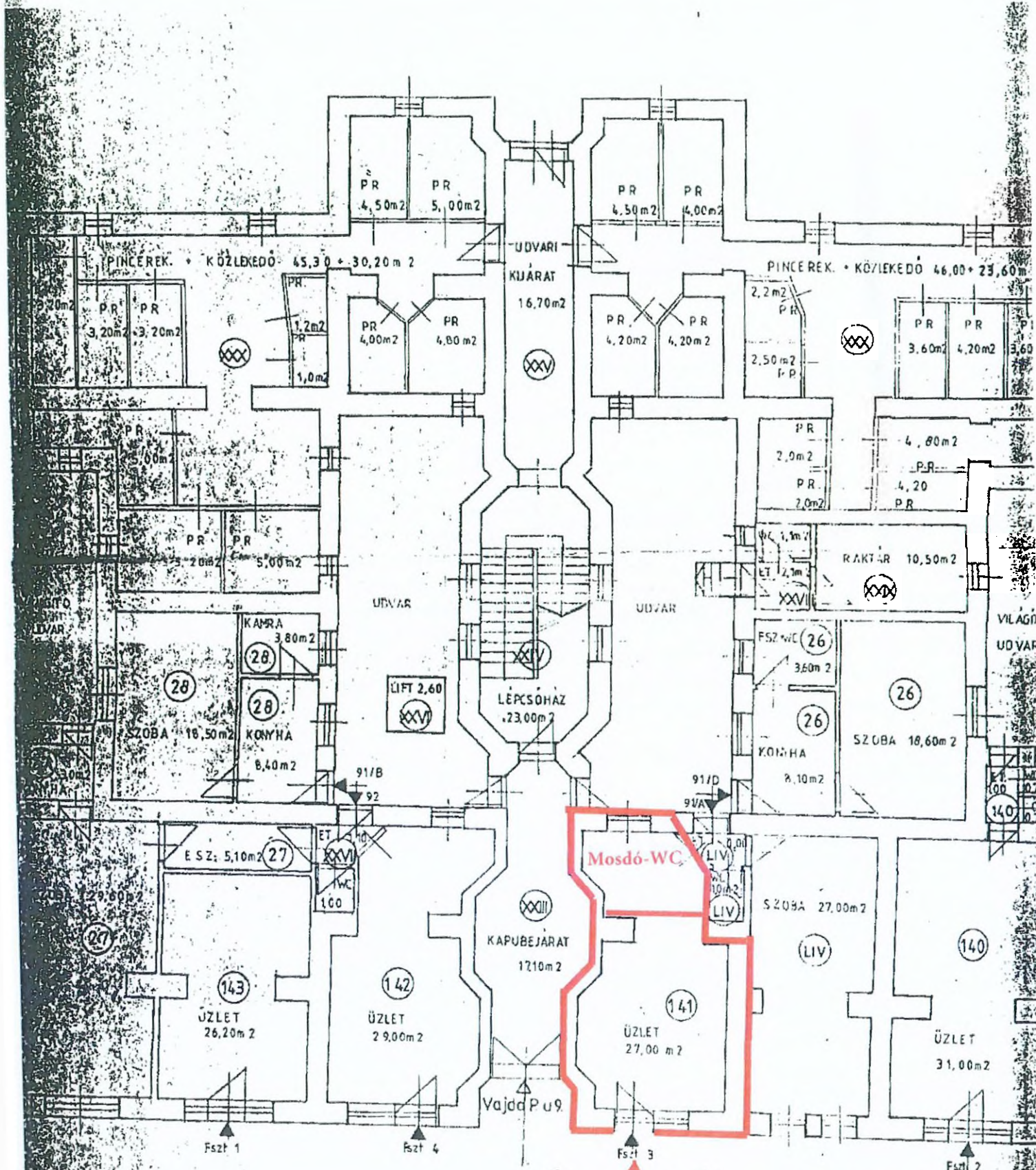
hányad: 0/1 törölő határozat: 185762/1/1997/97.11.10
bejegyző határozat, érkezési idő: 10085/1974/1974.01.18
törölő határozat: 185762/1/1997/97.11.10
jogcím: -
jogállás: kezelő
név: VIII. KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT
cím: 1082 BUDAPEST,VIII.KER. Kisfaludy utca 18

tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 185762/1/1997/97.11.10
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE



Főv. V. H. kor. Ingatlankezelő Vállalat
 Budapest VIII., Baross u. 65-67.

VIII. VAJDA P. U. 9.
 FSZT. + PINGE ALAPRAJZ
 M = 1:100 RAJZSZÁM: 8.

28 Vh

TÁRSASÁGI TULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

Alulírott Fővárosi VIII. ker. Ingatlankezelő Vállalat
(Bc. VIII. ker. Baross u. 65-67./ mint Budapest, VIII
ker. 2349 sz. tulajdoni lapra 18793/2 hrsz. alatt fel
vett, természetben a Budapest, VIII. ker. Vajda Péter
u. 7-13. sz. alatti 6863 m² területű, a Magyar Állam
kizárólagos tulajdonát képező ingatlant a módosított
12/1969. Korm. sz. 7 § /2/ nek. alapján a fent,
kezelint ingatlant az 1977. évi 11. tör. rendelkezése,
szerint a melléklet alaprajzának megfelelően

Általános rendelkezések

Általános

A Magyar Állam a fentebb leírt és tulajdonát képező
területet, valamint egész helyiségeit a fent leírt
területtel szembe fordított területtel szembe fordított
területtel szembe fordított területtel szembe fordított
területtel szembe fordított területtel szembe fordított
területtel szembe fordított területtel szembe fordított
területtel szembe fordított területtel szembe fordított

Vh
26

területű nem lakás céljára szolgáló helyiség valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakból 295 / 100 000-ed, azaz kétszázkilencvenöt - százozred eszmei tulajdonból áll

139 / 2349 / 139 sz. társasházi különlapon 38793 / 7 / A / 139 fsz. 1. ajtószámú, a tervrajzon 139 számmal jelölt iroda, előtér, konyha, előtér, WC helyiségekből álló, 66 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakból 708 / 100 000-ed, azaz hatszáznyolc - százezred eszmei tulajdonból áll

Varga Péter u. 9.

140 / 2349 / 140 sz. társasházi különlapon 38793 / 7 / A / 140 fsz. 2. ajtószámú, a tervrajzon 140. számmal jelölt üzlet, öltöző, előtér, WC helyiségekből álló, 33 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakból 379 / 100 000-ed, azaz háromszázhetvenkilenc - százezred eszmei tulajdonból áll

141 / 2349 / 141 sz. társasházi különlapon 38793 / 7 / A / 141 fsz. 3. ajtószámú, a tervrajzon 141 számmal jelölt üzlethelyiségből álló 27 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakból 315 / 100 000-ed, azaz háromszázötvenöt - százezred eszmei tulajdonból áll

142 / 2349 / 142 sz. társasházi különlapon 38793 / 7 / A / 142 fsz. 4. ajtószámú, a tervrajzon 142 számmal jelölt üzlethelyiségből álló 29 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakból 335 / 100 000-ed, azaz háromszázharmincöt - százezred eszmei tulajdonból áll

Vh 27

L1-VIII-6	Z	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	25,0
L1-VIII-7	Z	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	25,0

s saroktelek esetén
^[1] mélygarázs létesítése esetén

L2-VIII jelű zárt sorú beépítésű városias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

23.§

- (1) Az L2-VIII jelű építési övezetek területén
- Az építési övezet területén garázs, kereskedelmi rendeltetésű egység önálló rendeltetésű épületben nem, csak az épület pinceszintjén és földszintjén létesíthető.
 - Az elhelyezhető legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 200 m² lehet.
 - Az építési övezetben meglévő tetőtér új rendeltetésű egységet eredményező beépítése esetén a szintterületi mutató a keretövezetben megengedett értékig túlléphető.
- (2)¹⁰⁴ Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 2. számú táblázat tartalmazza.

2. sz. táblázat

Az építési övezet jele	beépítési mód	a telkek megengedett						az épület megengedett	
		legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
L2-VIII-1	Z	800	18	55 s 65	3,00 s 3,50	70 80 ^[1]	30 20 ^[1]	12,5	21,0

s saroktelek esetén
^[1] mélygarázs létesítése esetén, illetőleg ha szabályozási terv lehetővé teszi

L2/A-VIII jelű zárt sorú beépítésű kisvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

24.§

- (1) Az L2/A-VIII jelű építési övezetek területén
- Az építési övezet egy, vagy több lakásos lakóépületek elhelyezésére szolgál. Más rendeltetésű épület – gépkocsitároló, valamint oktatási-, egészségügyi- és szociális épület kivételével – nem létesíthető.
 - Az épületek a kialakult beépítéshez illeszkedve helyezhetők el.
 - Lakóhelyiség padlószint-magassága, előkert nélküli beépítés esetén, a közterületi járdaszinttől mérten legalább +0,8 méter legyen. Előkert létesítése esetén a lakóhelyiség padlószint-magassága a közterületi járdaszint felett legalább +0,3 méter kell, hogy legyen.
 - ¹⁰⁵ Meglévő épület esetén, a szomszédos telken lévő melléképületek, építmények elhelyezkedésének figyelembevételével melléképítményként csak gépkocsi-tároló létesíthető.

¹⁰⁴ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2014. december 5-től.

Vh

FOTÓMELLÉKLET:

1089 Budapest, Vajda Péter utca 7-13. földszint 3.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



02. utcakép



03. épület utcai homlokzata



04. üzlethelyiség bejárata



05. üzlethelyiség - mosogató



06. üzlethelyiség

FOTÓMELLÉKLET:

1089 Budapest, Vajda Péter utca 7-13. földszint 3.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

07. bejáratú ajtó, portálablak



08. mennyezetről málló vakolat



09. vendégmosdó-WC



10. személyzeti mosdó-WC



11. Villanybojler



12. villanyóra

FOTÓMELLÉKLET:

1089 Budapest, Vajda Péter utca 7-13. földszint 3.

ingatlanerteke.hu

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



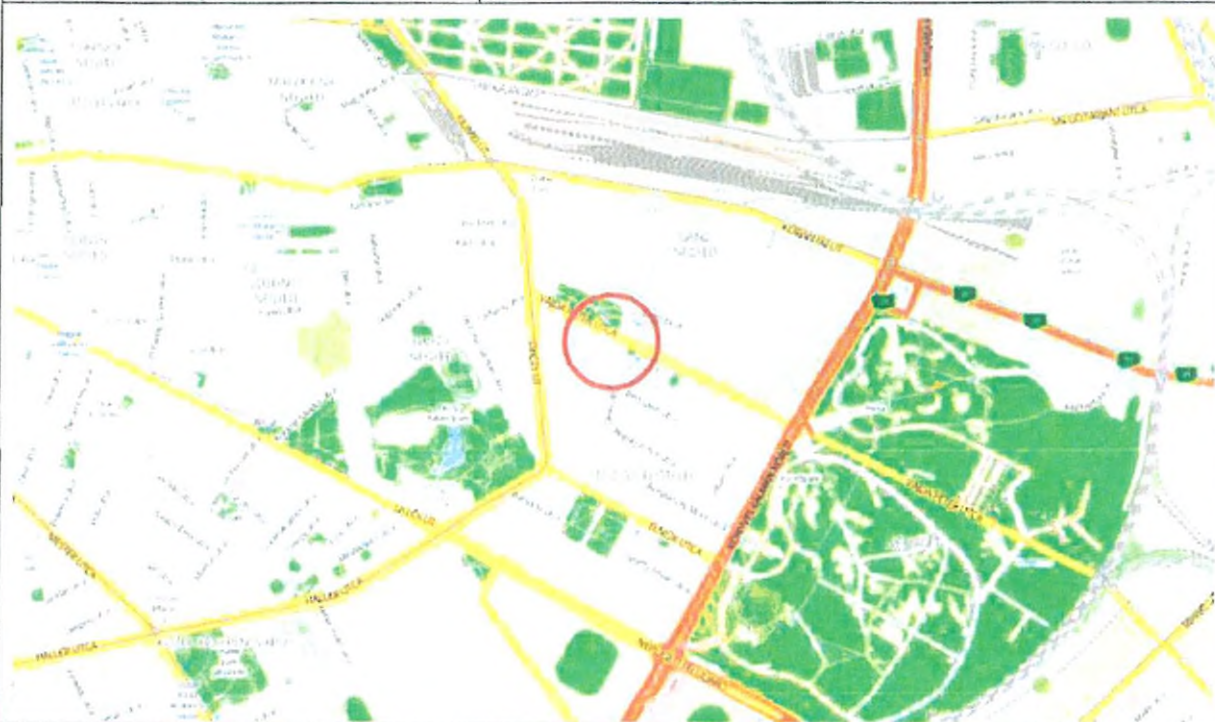
13. vízóra



14. udvari ablak

Földrajzi térkép:

1089 Budapest, Vajda Péter utca 7-13. földszint 3.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

