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

1. 11.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. ..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Üllői út 66/A. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Kardos Noémi referens
A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.
Melléklet: 1. sz. 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, Üllői út 66/A.** szám alatti 36274/0/A/4 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 29 m^2 alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.

A fenti helyiség 2022. június 27. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület HVT I területre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 46 db albetét található, amelyből 4 db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség bejárati ajtaja fém szerkezetű, fölötte fix ablak található. Fűtésrendszer a helyiségben nincs kiépítve, a használati meleg vizet villanybojler biztosítja. Az üzlethelyiség nagy belmagasságú, teljes területe galériázott. A galéria fa, tartószerkezetű, fém szerkezetű lépcsővel, fa lépcsőfokokkal.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízórás helyiségre vonatkozóan 8.800,- Ft/hó.

Oláh Rómeó egyéni vállalkozó (székhely: 1085 Budapest József krt. 65.; nyilvántartási szám: 56543227; adószám: 57876805-1-42) 2022. szeptember 5. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre, ruházati kereskedelem céljára. A kérelmező 70.000,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj megfizetésére tett ajánlatot.

A HELT-EXPERT Kft. (Leveleki Tünde) által 2022. szeptember 18. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2022.október 4. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 19.090.000,-Ft** (658.276,- Ft/m^2). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a kereskedelem tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 95.450,- Ft/hó + ÁFA**.

A helyiség a Corvin negyed városrészben fekszik, 2022. júniusában került vissza az Önkormányzat birtokába, ezért nem javasoljuk kedvezményes bérleti díj megállapítását.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Oláh Rómeó egyéni vállalkozó** (székhely: 1085 Budapest József krt. 65.; nyilvántartási szám: 56543227; adószám: 57876805-1-42) **részére – határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével – ruházati kereskedelem céljára az általa ajánlott 70.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen.**

Javasoljuk, hogy a **tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Üllői út 66/A.** szám alatti 36274/0/A/4 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 29 m^2 alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség **bérbeadásához Oláh Rómeó egyéni vállalkozó** (székhely: 1085 Budapest, József krt. 65.;

nyilvántartási szám: 56543227; adószám: 57876805-1-42) **részére – határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével – ruházati kereskedelem céljára a számított 95.450,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen.**

II. A beterjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amelynek meghozatala a tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

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

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2022. évi bérleti díj bevételét. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

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

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságát jogosítja fel.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, kereskedelem céljára igénybe venni kívánt helyiségre a bérleti díj szorzó mértéke 6 %.

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.

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 Bizottsága ...../2022. (XI. 23.) számú határozata

Budapest VIII. kerület, Üllői út 66/A. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

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

1. **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Üllői út 66/A.** szám alatti 36274/0/A/4 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 29 m^2 alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség **bérbeadásához Oláh Rómeó egyéni vállalkozó** (székhely: 1085 Budapest József krt. 65.; nyilvántartási szám: 56543227; adószám: 57876805-1-42) **részére – határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével – ruházati kereskedelem céljára, az általa ajánlott 70.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen** a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

2. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Üllői út 66/A.** szám alatti 36274/0/A/4 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 29 m^2 alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség **bérbeadásához Oláh Rómeó egyéni vállalkozó** (székhely: 1085 Budapest József krt. 65.; nyilvántartási szám: 56543227; adószám: 57876805-1-42) **részére – határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével – ruházati kereskedelem céljára, a számított 95.450,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen** a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

3. **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 1-2.) pontok esetében 2022. november 23., 3.) pont esetében 2022. december 31.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán, honlapon

Budapest, 2022. november 16.

dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt

érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
2022 -10- 0 5	
iktatás dátuma:	iktatószám:
2022 -10- 0 5	HG/723-4/2022
Ügyintéző:	
melléklet:	

R

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

1082 BUDAPEST, Üllői út 66/A. földszint

szám alatti üzlethelyiségről.

Hrsz.: 36274/0/A/4

LEVELEKI TÜNDE 06183/2010 ingatlanértékelési szakértő

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

1. példány

2022. szeptember 18.

4

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. Vagyongazdálkodási igazgatóság***
Megbízó címe	:	1084 Budapest, Őr utca 8.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	:	***1082 BUDAPEST***
Utca, házszám	:	***Üllői út 66/A. földszint***
Hrsz.	:	36274/0/A/4
	:	alaprajzon és alapító okiratban 4-es számmal jelölt
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	:	üzlehelyiség
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	:	nincs hasznosítva

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	:	piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	:	átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	:	2022. szeptember 16.
Értékelés fordulónapja:	:	2022. szeptember 16.
A szakvélemény érvényességi ideje:	:	2023. március 15.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	:	**19 090 000 Ft** azaz **Tizenkilencmillió-kilencvenezer- Ft .**
Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (Ft/m²)	:	**657 369 Ft** azaz **Hatszázötvenhétezer-háromszázhatvankilenc Ft .**
Az eszmei hányadhoz tartozó telek becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	:	**6 590 000 Ft** azaz **Hatmillió-ötszázkilencvenezer- Ft .**
Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 85%-a)	:	**16 230 000 Ft** azaz **Tizenhatmillió-kettőszázharmincezer- Ft .**

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült:
elektronikusan hitelesített példányban
és 1 db. eredeti példányban

2022 OKT 04.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A becsült forgalmi értékkel
EGYETÉRTEK
Bántai László
Budapest, 201 Igazságügyi szakértő

Budapest, 2022. szeptember 18.

Készítette:

LEVELEKI TÜNDE
06183/2010.
Ingatlanértékelési szakértő

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

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

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, berbeadás céljából.

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	:	**29 m²**
Telek területe (tul. lap szerint)	:	1 244 m²
Üzlethelyiség redukált hasznos alapterülete	:	**29 m²**
Közművesítettség	:	víz, villany, csatorna
Övezeti besorolás	:	L1-VIII-6 jelű nagyvárosias lakóterület
Beépíthetőség	:	65%
Eszmei hányad	:	73/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	:	9,08 m²
Belső műszaki állapot	:	közepes

7

1. ELŐZMÉNY

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

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

1082 BUDAPEST, Üllői út 66/A. földszint

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 értékelt 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 képviseletében:	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 tájékozódtunk 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):	1082 BUDAPEST, Üllői út 66/A. földszint
Ingatlan címe (természetbeni):	1082 BUDAPEST, Üllői út 66/A. földszint
Helyrajzi száma:	36274/0/A/4
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	üzlehelyiség
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	29 m^2
Tulajdonviszony:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes

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

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

Szűkebb terület bemutatása:

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Corvin negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 3 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zártsorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 20%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, metró
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	magas
Infrastruktúra:	kiváló
Parkolási övezet:	fizető

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	L1-VIII-6 jelű nagyvárosias lakóterület
Beépíthetőség:	terepszint alatt 85%, terepszint felett 80% (saroktelek)
Beépítési mód:	zártsorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 25 m.
Előírt zöldfelület aránya:	15 %
Szintterületi mutató:	4,5 m2/m2
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	DNy-i és ÉNy-i utcafronti tájolású, sík felszínű saroktelek
Növényzet:	nincs
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, klasszikus belvárosi bérház jellegű többlakásos lakóház
Az értékelt ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 4 emelet
Alapozás:	feltehetőleg tégla sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos tégla felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás közbenső födém és fa záróföldém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	síkpala fedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, utcai oldalon stukkós díszítő elemekkel
Épület fizikai állapota:	közepes
Felújítás (év, jelleg):	-
Egyéb:	-

9

Az "üzlethelyiség" adatai:

Elhelyezkedés:	földszint bejárata utcáról nyílik
Tájolás:	DNy-i
Redukált hasznos területe:	29 m^2
Belmagasság:	átlagosnál magasabb 4, 5 m. (galéria alatt 2,35 m. galéria fölött 1,94 m.)
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve
Használati meleg víz:	villanybojler
Hűtés:	nincs klíma
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű fém tokozatú bejárati ajtó kívülről fém szerkezetű, lehúzható vagyonvédelmi ráccsal, ajtó fölött fix ablakkal
Beltéri ajtók:	fa szerkezet
Belső terek felületképzése:	galéria alatti üzlettér bútorlappal burkolt, a galérián falfesték
Belső terek aljzatburkolata:	kerámia járólap, galérian OSB lap
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték
Vizes helyiségek burkolata:	kerámia járólap
Önálló mérőórák:	víz: van villany: van gáz: nincs
Elektromos hálózat	kiépítve működőképes
Víz és csatorna rendszer	kiépítve működőképes
Gáz szolgáltatás	nincs kiépítve
Garázs / parkoló:	utcai parkolás
Extra felszereltség:	riasztó, tűzjelző berendezés
Egyéb:	fém szerkezetű galéria, fém szerkezetű lépcsővel
Felújítás év/jelleg:	na.
Műszaki állapot:	közepes
Esztétikai állapot:	közepes

10

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 km^2, lakosainak száma: 76 916 fő (2019. jan. 1.)

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerületében, "Corvin negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, az Üllői út és a Nagytemplom utca találkozásánál, az Üllői út 66/a. szám alatt fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a Üllői úton, mely jó minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkező főút. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járattal, villamossal, valamint az M3 jelű metró járataival. A megállók az ingatlantól gyalogosan könnyen megközelíthetők.
A területen többségében zártsorú, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók. Az épületek építési kora jellemzően az 1800-as évek végétől az 1900-as évek közepéig terjed. A zöld terület aránya kevesebb, mint 20%. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága kiváló, a lakosság alapellátását biztosító szolgáltatások az ingatlantól 500 méteren belül hiánytalanul elérhetők. A környező utcákban a parkolás megengedett, fizető parkolási övezet.

4.2.2. A telekingatlan rövid leírása:

A telek összközműves, DNy-i és ÉNy-i utcafronti tájolású saroktelek. Felszíne sík, csaknem szabályos téglalap alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata az Üllői út felől kialakított.
A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 80%. A beépítetlen terület burkolt, vagy betonozott belső udvar, növényzet nincs.

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

Az értékelt ingatlant befogadó épület feltehetőleg az 1900-as évek elején épült, hagyományos tégla építési technológiával, magas tetős, síkpala fedéses kivitelben. Az épület utcai homlokzata vakolt, színezett, stukkós elemekkel díszített, némileg elkoszolódott, de ép. Az épület pinceszint, földszint és 4 emelet szintbeli kialakítású, belső udvaros, többlakásos, lakóépület, földszintjén utcai bejáratos, nagy belmagasságú üzlethelyiséggel. Az épület állaga masszív, közepes műszaki és esztétikai állapotú.

Az értékelt ingatlan az épület földszintjén található "üzlethelyiség" megnevezésű, az alapító okiratban és az alaprajzon 4-es számmal jelölt. Az ingatlan utcai bejáratos, jelenleg nincs hasznosítva, utolsó hasznosítása "Ambrózia rétes bár" volt.
A bejárati ajtó fém szerkezet, fölötte fix ablak található. Az üzlethelyiségben fűtésrendszer nincs kiépítve, a használati meleg vizet villanybojler biztosítja. Az üzlethelyiség nagy belmagasságú, teljes területe galériázott. A galéria fém tartószerkezetű, fém szerkezetű lépcsővel, fa lépcsőfokokkal.
Az üzlethelyiségben mosdó-WC helyiség került kialakításra. Önálló víz és villany mérőórákkal rendelkezik, a víz, csatorna és elektromos hálózat kiépített, működőképes. Gáz közmű nem került bevezetésre.
Az üzlethelyiség közepes műszaki és esztétikai állapotú.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m2]	Módosító tényező	Korrigált terület [m2]
földszinti üzlethelyiés					
üzlethelyiség	kerámia járólap	bútorlap	27,84	100%	27,84
mosdó-WC	kerámia járólap	néhány sor csempe, falfesték	1,20	100%	1,20
galéria	szőnyegpadló	falfesték	26,50	0%	0,00
Összesen:			***55,54***		***29,04***

Alapterületek összesen:		**55,54**		**29,04**

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m^2]:	**29**

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

12

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:
- piaci érték alapú módszerek
- költségalapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:
- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
- hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.
Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

<u>A módszer fő lépései:</u>

- 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

<u>Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:</u>

- 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 (tiszta 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 előirányozni, 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 díjaknál 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 előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

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

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

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

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

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

Három fő eleme:
- a fizikai romlás
- funkcionális avulás
- környezeti (piaci) avulás

15

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 tégla 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 többletszolgáltatásait, 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.

16

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:	1082 BUDAPEST, Üllői út 66/A. földszint	VIII. kerület, Üllői út	VIII. kerület, Baross utca	VIII. kerület, József körút	VIII. kerület, Józsefváros - Corvinnegyed
az ingatlan megnevezése:	üzlehelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
ingatlan korr. területe (m^2)	29	**35**	**37**	**29**	**42**
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		**26 900 000**	**35 000 000**	**29 990 000**	**38 000 000**
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2022. szept..	2022. szept..	2022. szept..	2022. szept..
fajlagos alapár (Ft/m^2)		768 571	945 946	1 034 138	904 762
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m^2)		**691 714**	**851 351**	**930 724**	**814 286**

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, utcai bejáratos, nagy portál ablakkal rendelkező, felújított üzlethelyiség, mosdó-WC helyiséggel.
Ingatlan 2.	Földszinti, utcai bejáratos, belső kétszintes (galériázott), 37 nm. alapterületű, felújított üzlethelyiség, mindkét szinten mosdó-WC helyiséggel.
Ingatlan 3.	Földszinti, utcai bejáratos, jelenleg szépségszalonként működő, igényesen felújított, galériázott üzlethelyiség.
Ingatlan 4.	Földszinti, utcai és udvari bejárattal rendelkező, galériázott, 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 3.
szempontok	részletezése				
építészeti szempontok	alapterület	3%	3%	0%	7%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	-5%	-10%	-5%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-10%	-10%	-15%	-10%
műszaki szempontok	műszaki tartalom	0%	-3%	-5%	-5%
használati szempontok	portálablak	-5%	0%	0%	0%
építészeti szempontok	galéria	5%	0%	5%	0%
Összes korrekció:		**-7%**	**-15%**	**-25%**	**-13%**
Korrigált fajlagos alapár:		643 294	723 649	698 043	708 429
Átlagár kerekítve:		**693 354**			
Ingatlan számított értéke:		**20 134 990 Ft**			

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

20 130 000 Ft

azaz **Húszmillió-egyszázharmincezer- Ft .**

17

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:	1082 BUDAPEST, Üllői út 66/A. földszint	VIII. kerület, Üllői út	VIII. kerület, Üllői út	VIII. kerület, Józsefváros - Corvinnegyed	VIII. kerület, Apáthy István utca
hasznosítható terület (m^2)	29	**50**	**33**	**45**	**41**
kínálat **K** / tényl.adásvétel **T**		K	K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		**99 000**	**122 000**	**130 000**	**130 000**
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2022. szept..	2022. szept..	2022. szept..	2022. szept..
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó)		1 980	3 697	2 889	3 171
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m^2/hó)		**1 881**	**3 512**	**2 744**	**3 012**

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, utcai bejáratos, nagy belmagasságú, önálló fűtéssel rendelkező, közepes állapotú üzlethelyiség zuhanyzóval, WC-vel.
Ingatlan 2.	Földszinti, utcai és udvari bejáratos, portálablakos, cirkófűtéses, közepes állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 3.	Utcai bejáratos, félszuterén kialakítású, utcára néző ablakokkal rendelkező, jó állapotú üzlethelyiség, a Klinikákhoz közel.
Ingatlan 4.	A Klinikák metrómegálló közelében, két helyiségből és vizesblokkból álló felújított 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	15%	0%	10%	7%
utcai bejárat	0%	0%	0%	0%
műszaki állapot	0%	0%	-5%	-10%
fűtés	-5%	-5%	0%	0%
galéria	10%	10%	10%	10%
elhelyezkedés	0%	0%	-5%	0%
félszuterén	0%	0%	10%	0%
Összes korrekció:	**20%**	**5%**	**20%**	**7%**
Korrigált fajlagos alapár:	2 257	3 688	3 293	3 223
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m^2/hó)	**3 115**			

18

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m^2):	29	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	3 115	
Kihasználtság:	95%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 031 348 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	5%	51 567 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	30 940 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	30 940 Ft
Költségek összesen:		113 448 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		917 900 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték (nettó):		13 112 851 Ft
Tőkésített érték (bruttó):		16 653 320 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

16 650 000 Ft

azaz **Tizenhatmillió-hatszázötvenezer- Ft .**

Megjegyzés:

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

A telek értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1082 BUDAPEST, Üllői út 66/A. földszint	VIII. kerület, Józsefváros - Palotanegyed	VIII. kerület, Józsefváros - Corvinnegyed	VIII. kerület, Bauer Sándor utca	VIII. kerület, Józsefváros - Orczynegyed
telek területe (m^2)	1 244	998	407	1 036	1 470
kínálat **K** /tényl.adásvétel **T**		**K**	**K**	**K**	**K**
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		**1 090 000 000**	**395 000 000**	**649 000 000**	**950 000 000**
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2022. aug..	2022. aug..	2022. aug..	2022. aug..
fajlagos alapár (Ft/m^2)		1 092 184	970 516	626 448	646 259
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m^2)		**982 966**	**873 464**	**563 803**	**581 633**

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	VK-VIII-2 jelű városközponti terület, beépíthetősége 65%, szintterületi mutató: 3. Összközműves, jogerős építési engedéllyel.
Ingatlan 2.	L1-VIII-7 építési övezetben, 65-80%-os beépíthetőségű, összközműves telek a Corvin sétány területén. Tervtanács által jóváhagyott 30 és 23 lakásos társasház tervével.
Ingatlan 3.	Összközműves építési telek, szintterületi mutató: 4. A telken jelenleg egy egyszintes épület található, mely bérbe van adva. Jogerős építési engedéllyel rendelkezünk 48 lakásos társasház felépítésére, földszinti garázsokkal.
Ingatlan 4.	L1-VIII-1 épüítési övezet, 65%-os beépíthetőségű lakóövezeti telek, közművek az utcában. Szintterületi mutató:4.
Adatok forrása:	*ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis*

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4
szempontok	**részletezése**				
Telekadottságok:	közművek	0%	0%	0%	3%
Környezeti szempontok	elhelyezkedés	-15%	0%	10%	5%
Telekadottságok:	telek területe	-3%	-15%	0%	5%
Használati szempontok:	besorolás	10%	5%	5%	10%
műszaki szempontok:	bontandó épület	0%	0%	5%	0%
Jogi szempontok:	engedély	-10%	-5%	-7%	0%
Összes korrekció:		**-18%**	**-15%**	**13%**	**23%**
Korrigált fajlagos alapár:		806 032	742 445	637 097	715 408
Átlagár kerekítve:			**725 246**		
Telek számított értéke:			902 205 537 Ft		
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m^2):			**9,08**		
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:			**6 586 100 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 hozam alapú 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 fentiek okán, a hozamelvű értékelési módszer által kapott értéket a végső érték szempontjából alacsonyabb, 30%-os súlyozással vettem figyelembe.

Az ingatlan egyeztetett piaci-forgalmi értéke:

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	20 130 000 Ft	70%	14 091 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	16 650 000 Ft	30%	4 995 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				**19 090 000 Ft**

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

19 090 000 Ft

azaz **Tizenkilencmillió-kilencvenezer- 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 értékelt ingatlan esetében, tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére, műszaki és funkcionális adottságaira, valamint az aktuális piaci helyzetre, egy feltételezett 3 hónapon belüli értékesíthetőség esetén a likvid értéket a piaci forgalmi érték 85%-ában határozzuk meg.

Az ingatlan likvid értéke:

Az ingatlan egyeztetett értéke: 19 090 000 Ft
Korrekció mértéke (levonás): 15%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 16 230 000 Ft

azaz **Tizenhatmillió-kettőszázharmincezer- 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 készültségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét;

- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- ***ezen 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. szeptember 18.

LEVELEKI TÜNDE 06183/2010 Ingatlanértékelési szakértő

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 Nem hiteles tulajdoni lap

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

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/419672/2022

2022.09.08

BUDAPEST VIII.KER.
Belterület 36274/0/A/4 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII.KER. Üllői út 66/A. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	29	0	0	73/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999992/1999/

2. bejegyző határozat: 205971/1993/1993.10.11
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 205971/1993/1993.10.11
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 205971/1993/1993.10.11
jogcím: eredeti felvétel 205971/1993/1993.10.11
jogállás: tulajdonos
név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST,VIII.KER. Baross utca 65-67

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Főv. Józsefvárosi Önkormányat (Bp. VIII. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 1588 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 36274 hrsz-ú **1244** m2 alapterületű - természetben **Bp. VIII. Üllői út 66/a** szám alatti - ingatlant, a 32/1969. /IX.3./ Korm.sz.r. 2.par. /2/ bek. alapján - a házingatlanok elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok szerinti **társasházzá** alakítja át.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977.évi 11.sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek - természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával, - a 32/1969. /IX.30./ Korm.sz.r. alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közti jogviszonyát az 1977. évi 11.tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdnában maradnak az ingatlannak mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

a. Közös illetőségű területek

I. Telek 1244 m^2

Pince:

II.	légudvar	6,31 m^2
III.	közlekedő	5,76 m^2
IV.	előtér	9,29 m^2
V.	tároló	6,24 m^2
VI.	lépcső	11,40 m^2
VII.	pincerekeszek	66,97 m^2
VIII.	pincerekeszek	58,78 m^2
IX.	pincerekeszek	86,82 m^2
X.	pincerekeszek	54,83 m^2
XI.	pincerekeszek	12,81 m^2
Pince összesen:		319,21 m^2

Földszint:

XII.	átjáró	26,78 m^2
XIII.	lift	1,28 m^2
XIV.	légudvar	2,71 m^2
XV.	udvar	239,38 m^2
XVI.	szemétlift	0,99 m^2
XVII.	lépcsőház	11,72 m^2
XVIII.	légudvar	11,33 m^2
Földszint összesen:		294,19 m^2

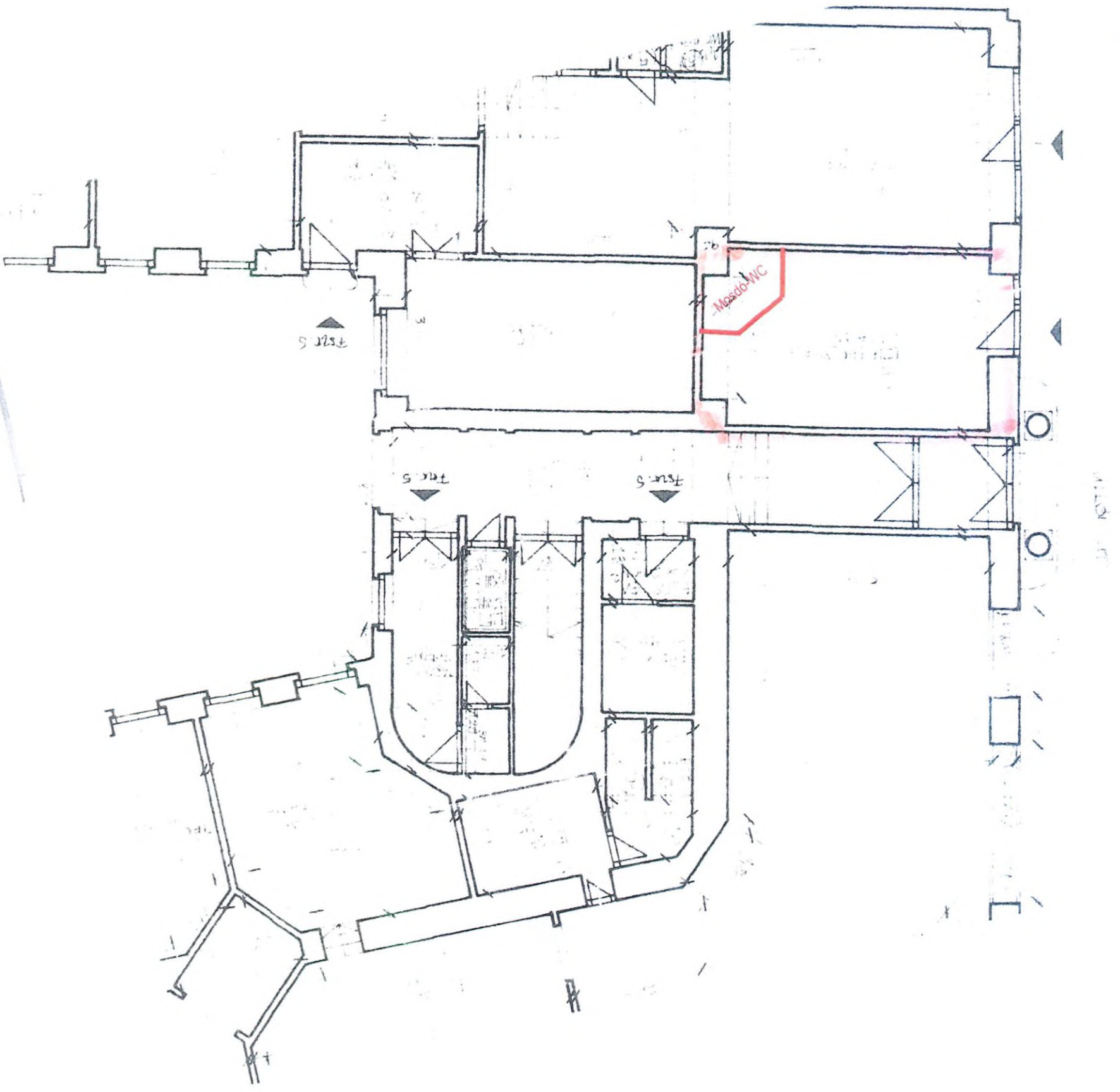
FÖLDSZINT

3./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 3. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt **Bp., VIII., Üllői út 66/a. földszintjén** az épület sarkán lévő, utcai bejáratú **165 m2** alapterületű: 1 eladótér, 3 kirakat, 2 raktár, iroda, mosdó, szélfogó helyiségekből álló **nem lakás célját szolgáló helyiség**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **413/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

4./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 4. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 4. számmal jelölt **Bp. VIII., Üllői út 66/a sz. épület földszintjén** a kaputól jobbra találhatóm, utcai bejáratu **29** m2 alapterületű: 1 üzlettérből álló **nem lakás célját szolgáló helyiség**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **73/10.000**-ed rész tulajdoni rész tartozik.

5./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 5. *számú* *társasháztulajdoni* *illetőséghez* tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 5. számmal jelölt **Bp. VIII., Üllői út 66/a sz. épület földszintjén** a kaputól jobbra a második bejáraton keresztül megközelithető **83 m2** alapterületű: 1 eladótér, 3 raktár, WC, közlekedő helyiségekből álló **nem lakás célját szolgáló helyiség**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **208/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

6./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 6. számú társasháztulajdoni illetéséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 6. számmal jelölt **Bp. VIII., Üllői út 66/a fszt. 5. sz.** alatti udvarról megközelithető **31 m2** alapterületű: 1 szoba, konyha helyiségekből álló **öröklakás**, melyet a 7 és 8-as


Masdo-WC
řez 5
řez 5
řez 5

L1-VIII jelű zártsorú beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

22.§

(1) Az **L1-VIII** jelű építési övezetek területén

a) Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivételével – elérheti a 100%-ot.

b) A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.

c)[99] Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1.000 m^2 lehet.

d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.

e)[100] Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.

f)[101] alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értékének legalább 6,00 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.

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

1. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett							az épület megengedett	
		legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
L1	beépítési mód	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100[1]	15 0[1]	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100[1]	15 0[1]	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00[103]	85 100[1]	15 0[1]	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s70	3,50 s 4,00	80 100[1]	20 0[1]	12,5	16,0
L1-VIII-5	Z	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70	20	12,5	19,5

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

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

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

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

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

28

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 zártsorú beépítésű városias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

23.§

(1) Az **L2-VIII** jelű építési övezetek területén

a) Az építési övezet területén garázs, kereskedelmi rendeltetésű egység önálló rendeltetésű épületben nem, csak az épület pinceszintjén és földszintjén létesíthető.

b) Az elhelyezhető legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 200 m² lehet.

c) Az építési övezetben meglévő tetőtér új rendeltetési 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	a telek megengedett							az épület megengedett	
		legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
L2	beépítési mód	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m²	m	%	m²/ m²	%	%	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 zártsorú beépítésű kisvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

24.§

(1) Az **L2/A-VIII** jelű építési övezetek területén

a) Az építési övezet egy, vagy többlakásos lakóépületek elhelyezésére szolgál. Más rendeltetésű épület – gépkocsitároló, valamint oktatási-, egészségügyi- és szociális épület kivételével – nem létesíthető.

b) Az épületek a kialakult beépítéshez illeszkedve helyezhetők el.

c) 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.

d)[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.

FOTÓMELLÉKLET:	ingatlanerteke.hu tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu
1082 Budapest, Üllői út 66/A. földszint	

01. utcakép

02. utcakép

03. üzlethelyiség bejárata

04. üzlettér

05. üzlettér a galéria alatt

06. mosdó

Vh

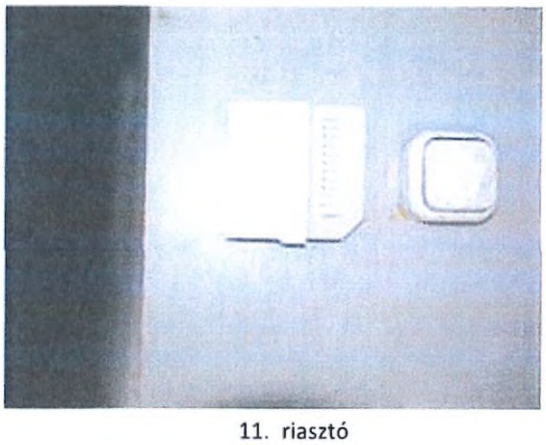
30

07. WC

08. galériára vezető lépcső

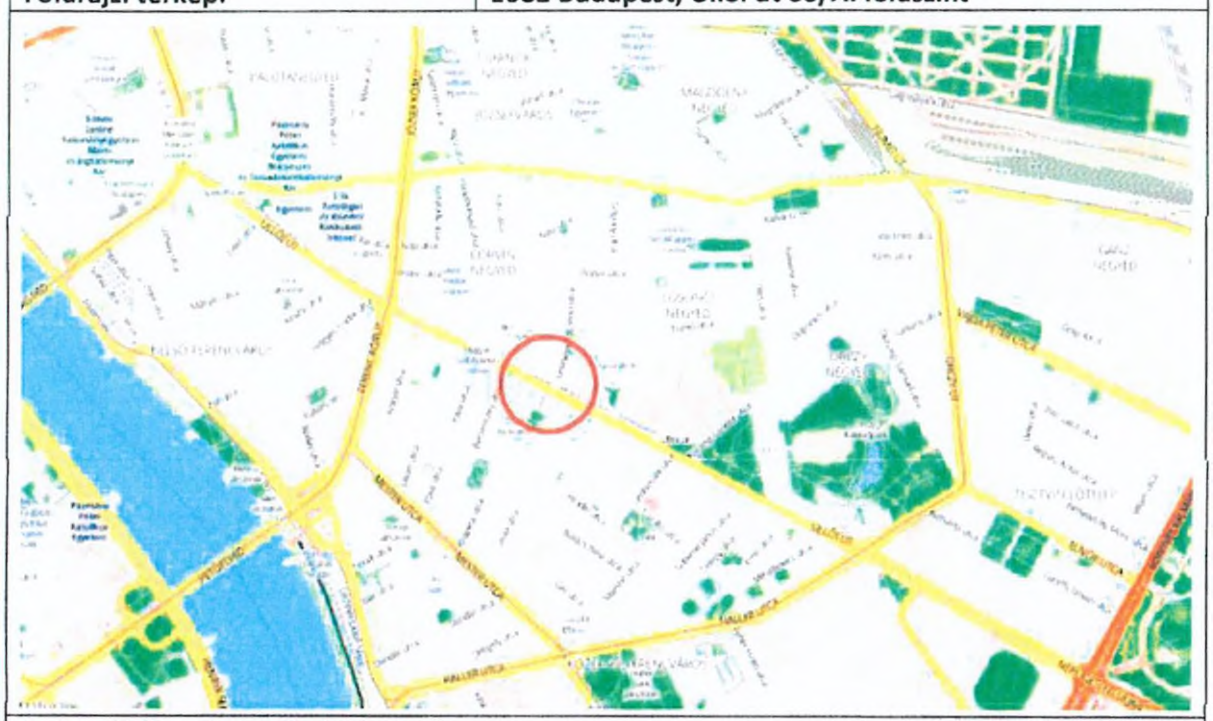
09. galéria

10. vízóra



11. riasztó

Földrajzi térkép:	1082 Budapest, Üllői út 66/A. földszint



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

32