

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

1.4.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2020. október 29-ei ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület Népszínház utca 34. szám alatti nem lakás
céljára szolgáló helyiség bérbeadására**

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

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Értébecslés, Értébecslés aktualizálás

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 34. szám alatti, 34772/0/A/33** helyrajzi számú 21 m² alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolással szerepel.

A társasházban összesen 34 db albetét került kialakításra, amelyből 7 db van önkormányzati tulajdonban, 5 db lakás, 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad 1330/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A földszint belmagassága 2,4 m a galéria belmagassága 1,9 m a teljes belmagasság 4,3 m. A gázon kívül minden közmű adott. A vizsgált ingatlan üzlettérre és vizesblokkra osztott. A bejárati ajtó és ablak műanyag szerkezetű, jó-közepes állapotban. A belső harmonika ajtó műanyag szerkezetű, gyenge állapotú. A padozat beton, járólap burkolat a földszinten, hajópadló burkolat a galérián. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, jó-közepes állapotúak.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 7.477,- Ft/hó.

A **fenti helyiség bérlője** a 2017. május 26. napján kelt bérleti szerződés alapján **Fényes Anna egyéni vállalkozó** (székhely: 1104 Budapest, Sörgyár utca 41. ép:A-) volt, aki a helyiséget bérleti jog átruházása keretében (Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 310/2017. (IV.26.) számú határozat) vette bérbe, pályázat nélkül. A helyiséget kéz,-és lábápolás, műkörmépítés és fodrászat céljára használja. A fenti helyiség bérletére szóló bérleti szerződés 2019. december 31-én lejárt, jelenleg jogcím nélkül használja.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a 173/2019. (XII.18.) számú határozatában úgy döntött, hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 34. szám alatti, 34772/0/A/33 helyrajzi számú, 21 m² alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség újbóli bérbeadásához Fényes Anna egyéni vállalkozó (székhely: székhely: 1104 Budapest, Sörgyár utca 41. ép: A adószám: 67721847-1-42; nyilvántartási

4
SA

SP 1

szám: 50655069) részére határozott időre (5 évre), 2024. december 31. napjáig, lakossági kisipari szolgáltatás (kéz- és lábápolás, műkörömépítés és fodrászat) céljára, a számított 59.550,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak megfizetésével.

A helyiség használója a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által kezdeményezett bérleti díjon a szerződést nem kívánta megkötni, azonban 2020. január 9. napján bérbevételi kérelmet terjesztett elő a fenti helyiségre vonatkozóan. A helyiség használója bérleti díj ajánlatot tett **40.000,-Ft/hó + ÁFA** összegben.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a 43/2020. (I.29.) számú határozatában úgy döntött, hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 34. szám alatti, 34772/0/A/33 helyrajzi számú, 21 m² alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség újbóli bérbeadásához Fényes Anna egyéni vállalkozó (székhely: 1086 Budapest, Dobozi utca 49-53. 6/53; adószám: 67721847-1-42; nyilvántartási szám: 50655069) részére határozott időre (5 évre), 2024. december 31. napjáig, lakossági kisipari szolgáltatás (kéz- és lábápolás, műkörömépítés és fodrászat) céljára, a kérelmező által ajánlott 40.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak megfizetésével.

Fényes Anna egyéni vállalkozó a bérleti szerződést nem kötötte meg, a helyiséget használja, jelenlegi használati díj előírása **36.845,-Ft/hó + ÁFA, személyszállítási díj 2.091.-Ft/hó + ÁFA.**

2020. augusztus 13-án a bérlőnek a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. felszólítást küldött a helyiség kiürítésére, valamint a felhalmozott tartozás megfizetésére. **Fényes Anna egyéni vállalkozó** 2020. szeptember 21. napján kérelmezte, hogy nettó 50.000.-Ft/hó+ ÁFA szeretné a helyiséget tovább bérelni. A felhalmozott tartozását megfizette.

A Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2019. október 10. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2019. október 22. napján jóváhagyott, majd 2020. október 13. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke **11.910.000,- Ft** (fajlagosan: 567.143,-Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a kéz-, és lábápolás, műkörömépítés és fodrászat tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj **59.550,- Ft/hó.**

Nem javasoljuk a **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 34.** szám alatti, **34772/0/A/33** helyrajzi számú 21 m² alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadását **Fényes Anna egyéni vállalkozó** (székhely: 1104 Budapest, Sörgyár utca 41. ép: A adószám: 67721847-1-42; nyilvántartási szám: 50655069) részére, tekintettel arra, hogy a helyiség bérbeadásáról a tisztelt Bizottság már két alkalommal döntött, a szerződést a bérlő egy alkalommal sem kötötte meg, valamint rendszeresen késedelembe esett fizetési kötelezettségeivel.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, a bérbeadásra irányuló kérelem elutasításához bérbeadási döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatala. A határozati javaslat negatívan befolyásolja az Önkormányzat bérleti díj bevételeit, ugyanakkor a helyiség bérbeadása esetén fennáll a veszélye, hogy az ügyfél ismételtén késedelembe esik fizetési kötelezettségeivel, ami miatt jogi eljárást kell indítani.

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.



2

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.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4.1.1. alpontja, valamint 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 továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói **döntésre** a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságot 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, kéz,-és lábápolás, műkörömépítés és fodrászat tevékenységnél a bérleti díj szorzó 6 %.

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

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság/2020. (X.29.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület Népszínház utca 34. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 34. szám alatti, 34772/0/A/33 helyrajzi számú 21 m² alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Fényes Anna egyéni vállalkozó** (székhely: 1104 Budapest, Sörgyár utca 41. ép: A adószám: 67721847-1-42; nyilvántartási szám: 50655069) részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2020. október 29.

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

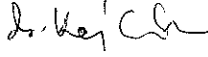
Budapest, 2020. október 19.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VÉRÉS GÁBOR
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. –Helyiséggazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése:

üzlet

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:

Budapest, VIII. kerület

Utca, házszám, emelet, ajtó:

Népszínház utca 34. földszint 2/A. 21m²

HRSZ:

34772/0/A/33

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:

Grifton Property Kft.

Értékbecslő:

Toronyi Feren

Fajlagos forgalmi érték:

567.143, Ft/m²

Az ingatlan forgalmi értéke:

11.910.000, Ft

Dátuma:

2019. október 10.

Utolsó aktualizálás adatai:

Fajlagos forgalmi érték:

Az ingatlan forgalmi értéke:

Dátuma:

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:

Józsefvárosi Önkormányzat

Bérlő:

Értékelési forma:

Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége:

6 hónap

*Aktualizálás:

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:

567.143,- Ft/m²

Az ingatlan forgalmi értéke:

11.910.000,- Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

2020 OKT 13.

Budapest 2020

Bátfai László
Bátfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

90 5

R

GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Népszínház utca 34. fsz. üzlet (Hrsz.: 34772/0/A/33)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Népszínház utca 34. szám (hrsz.:34772/0/A/33) alatti,
Önkormányzati tulajdonú földszinti üzlethelyiség forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecselő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2019. október 10.

Sp

6

ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlet

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Népszínház-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Népszínház utca 34. földszint 2/A.
Hrsz. : 34772/0/A/33

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlet : Fényes Anna
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : üzlet
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, tégl
Alapterület : 21 m²
Belmagasság : 2,4 - 4,3 méter
Eszmei hányad : 132/10.000
Könnyűfokozat : komfortos
Társasház telkének területe : 593 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2019. október 10.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

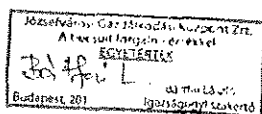
Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 567.143,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 11.910.000,- Ft
azaz Tizenegymillió-kilencszáztízezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 1.500.000,- Ft
azaz Egymillió-ötszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 8.450.000,- Ft
azaz Nyolcmillió-négyszázötvenezer forint

Budapest, 2019. október 10.

Készítette:

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95
Adószám: 22679026-2-41
Cg: 01-09-938664
Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

2019 OKT 22.



INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP**1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1081 Budapest, Népszínház utca 34. szám alatti, 34772/0/A/33 hrsz.-ú földszinti üzlet értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan bérbe adásához a forgalmi értékének és likvidációs értékének a megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült**

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabad piacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2019. október 8.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2019. szeptember 25.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraiz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1081 Budapest, VIII. ker. Népszínház utca 34. földszint 2/A.
Helyrajzi szám	: 34772/0/A/33
Megnevezése	: üzlethelyiség
Terület	: 21 m ²
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: Egyéb elővásárlási jog a 34772/A/1-34772/A/31 hrsz-ú ingatlanok mindenkori tulajdonosainak javára

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Népszínház-negyed elnevezésű városrészben, a Népszínház utcában, a Vay Ádám utca és a II. János Pál pápa tér között lévő társasház földszintjén található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelte ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő buszokkal és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Népszínház utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1890-es évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, közepes állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: tégl szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, megfelelő állapotú
héjazat	: cserépfedés, megfelelő állapotú
külső felületképzés:	köporos vakolat, közepes állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: műanyag szerkezetű ajtó és ablak, jó-közepes állapotú
belső nyílászárók	: műanyag szerkezetű ajtó, gyenge állapotban
padozat, burkolat	: beton, járólappal, hajópadló burkolat, gyenge-közepes állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak, jó-közepes állapotban
gépészet, hőleadók:	villanybojler

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1890-es években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 4 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Népszínház utcában, a Vay Ádám utca és a II. János Pál pápa tér között lévő társasház földszintjén található, a Népszínház utca felől önállóan közelíthető meg. Az ingatlanban kiépített galériát műszaki kialakítása miatt nem vettük figyelembe az értékképzésnél. A földszint belmagassága 2,4 m, a galéria belmagassága 1,9 m, a teljes belmagasság 4,3 m.

A gázon kívül minden közmű adott. A vizsgált ingatlan üzlettérre és vizesblokkra osztott. A bejárati ajtó és ablak műanyag szerkezetű, jó-közepes állapotban. A belső harmonika ajtó műanyag szerkezetű, gyenge állapotú. A padozat beton, járólap burkolat a földszinten, hajópadló burkolat a galérián. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, jó-közepes állapotúak.

A használati meleg vizet villanybojler biztosítja. Egyéb gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk.

A szemle során az ingatlant Fényes Anna hasznosította fodrászüzlet céljára.

Össességében az ingatlan közepes műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
Ingatlan helyiségei	
Üzlettér	18,3
Mosdó+wc	2,2
Ingatlan Összesen	20,50
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	20,50
Tulajdoni lapszerinti terület (m ²)	21,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 21,0 m².

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található üzlethelyiségek elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Üzlet	Üzlet		Üzlet		Üzlet		Üzlet		Üzlet	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Népszínház utc 34.	Alföldi utca		Baross utca		Déri Miksa utca		Karácsony Sándor utca		Népszínház utca	
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint		földszint		földszint		földszint		földszint	
Ingatlan hasznos összterülete	21	49		37		40		53		28	
Komfortfokozata	komfortos	komfortos		komfortos		komfortos		komfortos		félkomfortos	
Építés éve	1890.	1925		1917		1930		1900		1910	
Szerkezet, állapot	Tégla, közepes állapot	tégla, átlagos állapot		tégla, jó állapot		tégla, felújítandó áll.		tégla, jó állapot		tégla, felújított áll.	
Eladási ár Ft-ban		24 600 000		22 940 000		21 800 000		27 200 000		15 750 000	
Eladás ideje		2019		2019		2019		2019		2019	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		502 041		620 000		545 000		513 208		562 500	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		rosszabb	5%	hasonló	0%	hasonló	0%	rosszabb	5%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	5%	nagyobb	5%	nagyobb	5%	nagyobb	5%	hasonló	0%
használatosság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közművek, komfortosság (4)		azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	rosszabb	5%
műszaki állapot (5)		hasonló	0%	jobb	-5%	rosszabb	5%	jobb	-5%	jobb	-5%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
A piaci korrekció mértéke összesen		10%		0%		10%		5%		0%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		552 245		620 000		599 500		538 868		562 500	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	574 623	azaz Tizenkettőmillió-hetvenezer forint azaz Nyolcmillió-négyszázötvenezer forint									
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	12 070 000										
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	8 450 000										

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 4.140 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 6,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Üzlet, földszint, Baross utca	30	145 000	4 833
2. Üzlet, földszint, Bérkocsis utca	56	230 000	4 107
3. Üzlet, földszint, Magdolna utca	67	241 000	3 597
4. Üzlet, földszint, Szigony utca	34	115 000	3 382
5. Üzlet, földszint, Teleki tér	51	244 000	4 784
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			4 140
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			4 140
Megnevezés	Adatok, értékek		
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			21
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			86 940
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			1 043 280
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			782 460
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			23 474
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			23 474
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			31 298
Kalkulálható költségek összesen, Ft			78 246
Éves üzemi eredmény, Ft			704 214
Tőkésítési ráta			6,0%
Tőkésített érték, Ft			11 736 900
Befektetési kiadások			200 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			11 536 900
Hozadéki érték kerekítve, Ft			11 540 000

Tőkésítési ráta becslése:	%
Kockázatmentes kamatláb	:2,5
Ország kockázat	:1,1
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0
Ingatlan típus kockázat	:0,4

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

Teleknagyság (m ²)	593	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	132	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	8	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	190 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	1 500 000	azaz Egymillió-ötszázezer forint

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	12 070 000	11 540 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	11 910 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1081 Budapest, Népszínház utca 34. szám (34772/0/A/33 hrsz-ú) alatti földszinti üzlethelyiség jelenlegi piaci értékét:

11.910.000 Ft-ban,

azaz

Tizenegymillió-kilencszáztízezer forintban

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2019. október 10.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95
Adószám: 22679026-2-41
Cg: 01-09-938664
Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

13

5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valódiságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2019. október hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

Sp 14

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Társasház alapító okirat (részlet)
Társasházi szintraajz (részlet)
Fényképek
Térkép

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafok ut 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/451962/2019
2019.09.25

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 34772/0/A/33 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII. KER. Népszínház utca 38. földszint. ajtó: 2/A. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni forma
		egész/fél		

Üzlethelyiség	21	0 0	112/10000	önkormányzat
---------------	----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 999984/1999/1999.02.13

2. bejegyző határozat: 248958/1994/1994.12.08

Tárnasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott feladatok.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 248958/1994/1994.12.08

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 248958/1994/1994.12.08

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 248958/1994/1994.12.08

Egyéb elővásárlási jog a 34772/A/1-34772/A/31 helyrajzi számú ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára.

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Sp 16

URBS

Társasházakat képviselő
Épületfenntartó és
Ingatlanforgalmazó KFT

Budapest, VII. ker.
Wesselényi u. 41.

JÖZSEF...
INGATLAN...
1021
1994-12-29

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

JÖZSEF...
XIV-201

Cím: Bpest, VIII. ker. NÉPSZINHÁZ u. 34. sz.

Hrsz.: 34772/A

Tlsz.: 267

Tartalom: Alapító okirat: 21 lap

Műszaki leírás: 14 lap

Tervrajzok: 1 - 7 -ig

Sp

17

- 29./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 29./ számmal jelölt, a természetben a " IV. emelet 31. sz." alatti
2 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, kamra, wc
helyiségekből álló öröklakás 59 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

376 / 10.000 hányad

- 30./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 30./ számmal jelölt, a természetben a " IV. emelet 30. sz." alatti
1 szoba, konyha
helyiségekből álló öröklakás 27 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

173 / 10.000 hányad

- 31./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 31./ számmal jelölt, a természetben a " IV. emelet 29. sz." alatti
1 szoba, konyha, fürdőszoba, kamra
helyiségekből álló öröklakás 35 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

227 / 10.000 hányad

- 32./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 32./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 3/a. sz." alatti
üzlet
helyiségekből álló üzlet 22 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

144 / 10.000 hányad

- 33./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 33./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 2/a. sz." alatti
üzlet
helyiségekből álló üzlet 21 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

132 / 10.000 hányad

- 34./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 34./ számmal jelölt, a természetben a " pince 1. sz." alatti
7 óvóhely
helyiségekből álló óvóhely 87 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

224 / 10.000 hányad

Sp

18

Budapest, VIII. ker. NÉPSZINHÁZ u. 34. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

I

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft / 1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 1993. év LXXVIII. tv. továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és 23/1994.(VI.14.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Bp., VII. ker. 267 tulajdoni lapon 34772 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 593 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. NÁPSZINHÁZ u. 34. sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Vagyonkezelő KFT (Budapest, Ör u. 8.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírása szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

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

II.

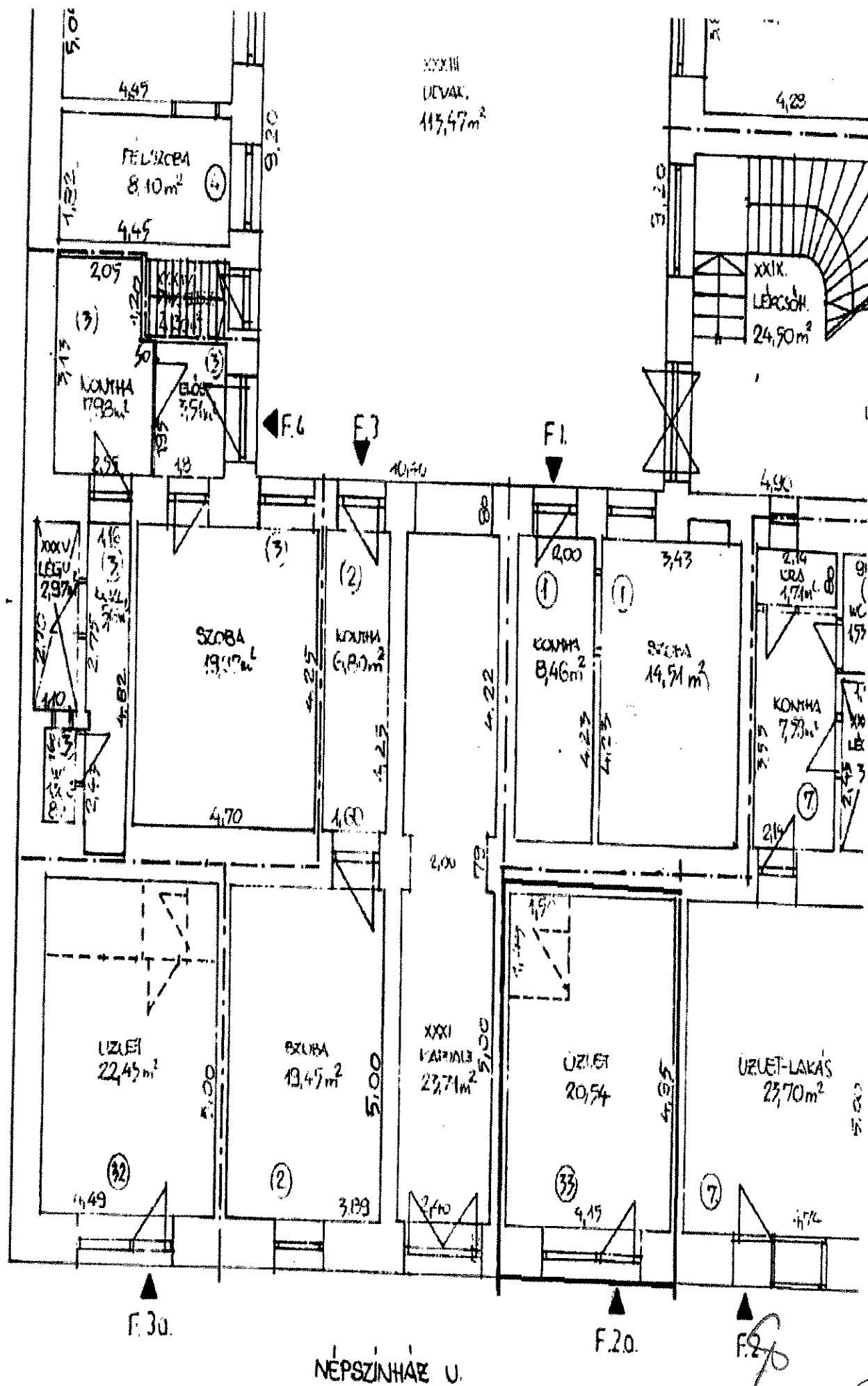
Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 593 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

Sp



1081 Budapest, Népszínház utca 34. földszinti üzlet Hrsz.: 34772/0/A/33



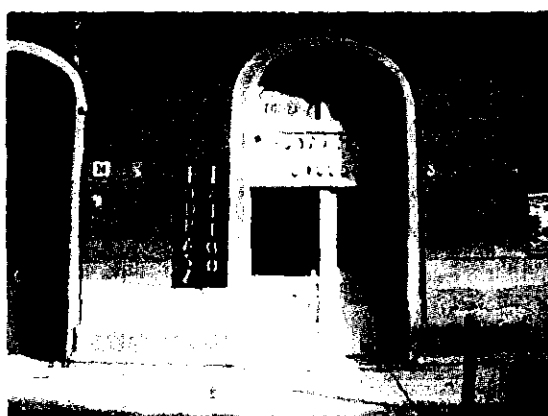
Környezet. utca



Társasházház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan utcafrontja .



Vizsgált ingatlan utcai bejárata



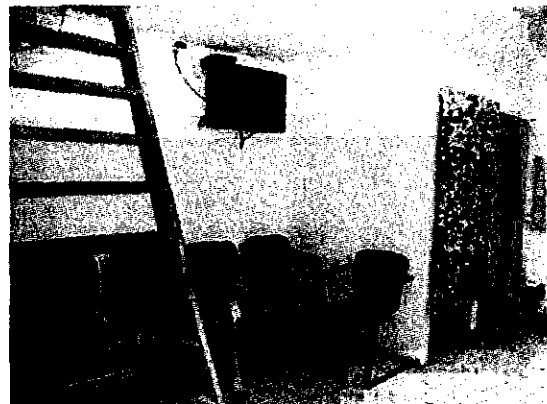
Vizsgált ingatlan bejárata

2019. október 8.

Sp

21

1081 Budapest, Népszínház utca 34. földszinti üzlet Hrsz.: 34772/0/A/33



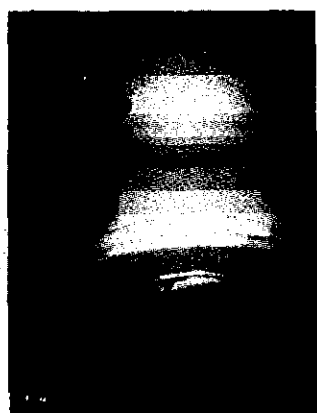
Üzlethelyiség



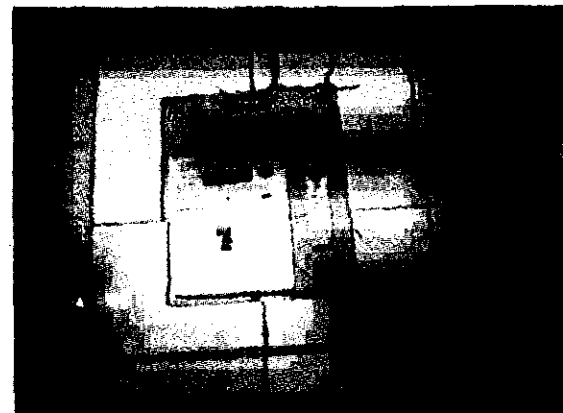
WC, mosdó



Vízóra



Villanybojler



Villanyóra

2019. október 8.

1081 Budapest, Népszínház utca 34. földszinti üzlet Hrsz.: 34772/0/A/33



Galéria feljáró



Galéria

2019. október 8.

GP

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Népszínház utca 34.

