

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

11. 3.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2021. október 20-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Baross tér 6. fölszint 6. szám alatti helyiség bérleti jogának átruházásával kapcsolatos döntés meghozatalára

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

Készítette: dr. Guth Csongor irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értékbecslés, értékbecslés aktualizálása

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, Baross tér 6. fölszint 6. szám alatti 34569/0/A/30 hrsz-ú 121 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 30 db albetét található, amelyből 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség van önkormányzati tulajdonban. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vizórás helyiségre vonatkozóan 24.332,- Ft/hó.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magában foglaló épület nem esik HVT területre.

A fenti helyiség bérlője az Interfaktoring Pénzügyi és Szolgáltató Bt. volt az 1999. július 14.-én megkötött szerződés alapján. A bérleti szerződés 2003. szeptember 30.-án és 2009. április 16.-án módosításra került. A helyiség bérlője névváltozás miatt jelenleg a **Multifaktoring Pénzügyi és Szolgáltató Zrt.** (székhely: 1027 Budapest, Medve utca 25-29.; cégjegyzékszám: 01 10 044925; adószám: 13040714-2-41; képviselője: Dr. Lóczy Zoltán vezérigazgató). A bérlő a bérleményt zálogfőok tevékenység céljára használja. A bérlő jelenlegi bérleti díj előírása **178.437,- Ft/hó + ÁFA**, 2021. szeptember 30. napjáig bérleti díj tartozása nincs. A bérleti szerződés határozatlan időre jött létre.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a 336/2020. (IX.23.) számú határozatában már döntött a bérleti jog átruházásáról. A szerződés azonban nem került megkötésre, mert a bérleti jogot átvevő a szerződéskötési díjat és a három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget nem fizette meg.

A helyiségre az **Aranytömb Kereskedelmi Kft.** (székhely: 1062 Budapest, Aradi u. 63. 2. em. 3A.; cégjegyzékszám: 01 09 892091; adószám: 14170931-2-42; képviseli: Tímár László ügyvezető) 2021. szeptember 1. napján a **Multifaktoring Pénzügyi és Szolgáltató Zrt.** (székhely: 1027 Budapest, Medve utca 25-29.; cégjegyzékszám: 01 10 044925; adószám: 13040714-2-41; képviselője: Dr. Lóczy Zoltán vezérigazgató) 2021. szeptember 9. napján **bérleti jog átruházása iránti kérelmet nyújtott be.** Az Aranytömb Kereskedelmi Kft. vállalja az emelt összegű bérleti díj és a szerződéskötési díj megfizetését.

Az ügyintézési határidő a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 89. § (2) bekezdése alapján meghosszabbításra került.

Az előterjesztéssel kapcsolatban 2021. október 31-ig döntést kell hozni. A határidő leteltét követően az Önkormányzatnak nincs lehetősége a bérleti jog átruházással kapcsolatban nyilatkozni, a bérlő és a bérleti jog átvevő között a szerződés létrejön, a helyiség bérlője a továbbiakban az **Aranytömb Kereskedelmi Kft.** lesz, a jelenleg hatályos bérleti szerződésben foglaltakkal megegyező feltételekkel.

A CPR-Vagyoneértékelő Kft (Lakatos Ferenc) által 2020. március 26. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2020. március 31. napján jóváhagyott majd 2021. október 12. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 47.670.000,- Ft (földszint fajlagosan: 515.000,- Ft/m², pince fajlagosan: 139.487,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100%-ának figyelembevételével a kereskedelmi tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval **számított nettó 238.350,- Ft/hó + ÁFA.**

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Baross tér 6. fölszint 6. szám alatti 34569/0/A/30 hrsz-ú 121 m² alapterületű, utcai bejárátú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházását az Aranytömb Kereskedelmi Kft. (székhely: 1062 Budapest, Aradi u. 63. 2.em. 3A.; cégjegyzékszám: 01 09 892091; adószám: 14170931-2-42; képviseli: Timár László ügyvezető) részére, az új bérleti szerződés megkötését határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével zálogfiók tevékenység céljára a számított, azaz **238.350,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összesen, 3 havi óvadék és a hat havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével.**

II. A betérjesztés indoka

A bérleti jogviszony átruházása tulajdonosi döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodik a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról. A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2021. évi bérleti díj előirányzatot. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A bérleti jog átruházásával az Önkormányzatnak éves szinten nettó 718.956,- Ft többlet bevétele keletkezne.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.19.) (továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdése szerint a befogadáshoz, az albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átruházáshoz való bérbeadói hozzájárulás szabályait a rendelet hatálybalépésekor már fennálló és a rendelet alapján kötött szerződésekre egyaránt alkalmazni kell, ha a hozzájárulás iránti kérelmet e rendelet hatálybalépése után terjesztik elő a hatáskörrel rendelkező bizottság részére.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése alapján a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,

- b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,
- c) a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,
- d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerinti óvadékokot megfizeti.

A Rendelet 20. § (1) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulásról való nyilatkozat – a bérlő által harmadik személlyel kötött megállapodás alapján – a bérlő kérelmére adható ki. A bérbeadói hozzájárulásról előzetes nyilatkozat is adható. A Rendelet 20. § (2) bekezdés alapján a bérbeadói nyilatkozat kiadása előtt a bérlőtől és a bérbeadói hozzájárulással érintett harmadik személytől nyilatkozatot kell kérni, hogy vállalják-e a bérbeadó által – a felhívással egyidejűleg – közölt feltételek teljesítését.

A Rendelet 21. § (1) bekezdése alapján bérleti jog átruházása esetén a bérbeadó szerződéskötési díjat jogosult felszámítani, amelynek mértéke a bérleti jogviszony fennállásának várható időtartama alapján kerül meghatározásra. A díj mértéke határozatlan idejű szerződés esetén 6 havi bérleti díjnak megfelelő összeg, határozott idejű szerződés esetén pedig a bérleti jogviszonyból még hátralévő, minden megkezdett év után egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg. A szerződéskötési díj mérsékléséről és elengedéséről a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

A Rendelet 21. § (3) bekezdése szerint a bérleti jog átruházása esetén a bérleti szerződés megkötéséig az eredeti bérlő felel a helyiségbérlettel felmerülő kötelezettségek teljesítéséért, a bérbeadó nyilatkozata nem eredményezi a bérleti jogviszony módosítását.

A Rendelet 14. § (2) bekezdés 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 közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

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 248/2013. (VI. 19.) számú határozat (továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A Kt. határozat 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a kereskedelmi tevékenységhez 6 %-os szorzót kell alkalmazni.

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 IV. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.


Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérleti jog átruházásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2021. (X.20.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Baross tér 6. fölszint 6. szám alatti helyiség bérleti jogának átruházásával kapcsolatos döntés meghozataláról

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









- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Baross tér 6. fölszint 6. szám alatti 34569/0/A/30 hrsz-ú 121 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához az Aranytömb Kereskedelmi Kft.** (székhely: 1062 Budapest, Aradi u. 63. 2.em. 3A.; cégjegyzékszám: 01 09 892091; adószám: 14170931-2-42; képviseli: Tímár László ügyvezető) részére, és az új bérleti szerződés megkötéséhez határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **zálogfiók tevékenység** céljára a számított, azaz **238.350,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén.
- 2.) **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, a 21. § (1) bekezdése szerinti hat havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.**
- 3.) amennyiben az **Aranytömb Kereskedelmi Kft.** (székhely: 1062 Budapest, Aradi u. 63. 2.em. 3A.; cégjegyzékszám: 01 09 892091; adószám: 14170931-2-42; képviseli: Tímár László ügyvezető) a **Budapest VIII. kerület, Baross tér 6. fölszint 6. szám alatti 34569/0/A/30 hrsz-ú 121 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre** vonatkozóan nem köt szerződést, akkor az eredeti bérleti szerződés marad hatályban, a bérlő továbbra is a **Multifactoring Pénzügyi és Szolgáltató Zrt.** (székhely: 1027 Budapest, Medve utca 25-29.; cégjegyzékszám: 01 10 044925; adószám: 13040714-2-41; képviselője: Dr. Lóczy Zoltán vezérigazgató) marad.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
 Határidő: 2.) pont esetében 2021. november 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
 A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2021. október 14.


Nováczki Eleonóra
 vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA:	DR. GUTH CSONGOR IRODAVEZETŐ 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
	DR. VÖRÖS SZILVIA ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
	
	DR. SÁJTOS CSILLA ALJEGYZŐ
	VERES GÁBOR S. K. A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. –Helyiséggazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése:

üzlethelyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:

Budapest, VIII. kerület

Utca, házszám, emelet, ajtó:

Baross tér 6. földszint 6. 121m²

HRSZ:

34569/0/A/30

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

Értékbecslő:

Lakatos Ferenc

Fajlagos forgalmi érték:

pince:140.026,-Ft/m²

Az ingatlan forgalmi értéke:

földszint:504.588,-Ft/m²

Dátuma:

46.890.000 Ft

2020. március 26.

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:

pince: 140.026,-

földszint: 515.000,- Ft/m²

Az ingatlan forgalmi értéke:

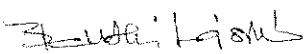
pince 5440.000,-

földszint: 42.230.000,- Ft

összesen: 47.670.000,-

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

Budapest 2021.....
2021 OKT 12.


Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.


5

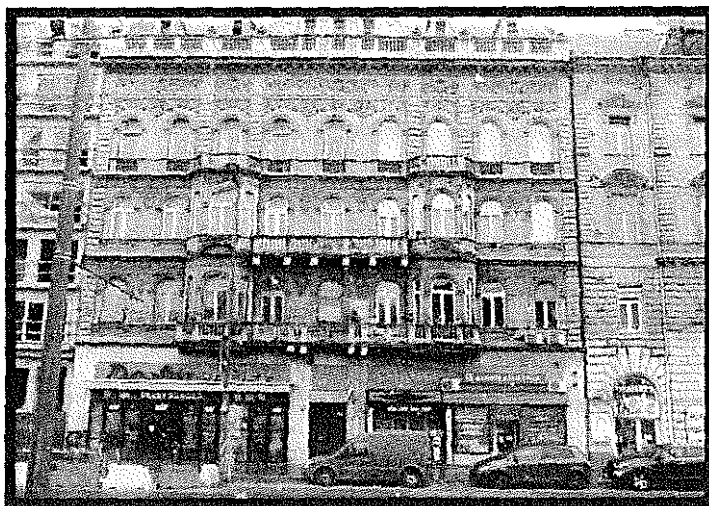
R

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégsz.: 01-09-942852
Adósz.: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-501

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1087 Budapest, Baross tér 6. földszint 6.



szám alatti

34569/0/A/30 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2020. március

Független | Megbízható | Értékmérő

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized name or set of initials.

6

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-501
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Kerepesdűlő
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1087 Budapest, Baross tér 6. földszint 6.
Helyrajzi száma	: 34569/0/A/30
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: zálogház
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 121 m ²
Pince hasznos alapterülete	: 39 m ² Fajlagos m ² ár: 140 026 Ft/m ²
Földszint hasznos alapterülete	: 82 m ² Fajlagos m ² ár: 504 588 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 782 m ²
Eszmei hányad	: 553 / 10000
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **46 890 000 Ft**
 azaz **Negyvenhatmillió-nyolcszázkilencvenezer- Ft.**
 melyből a telek eszmei értéke: **8 650 000 Ft**
 azaz **Nyolcmillió-hatszázötvenezer- Ft.**
 likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*: **35 170 000 Ft**
 azaz **Harmincötmillió-egyszázhetvenezer- Ft.**

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

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

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

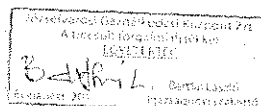
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 75%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. március 23.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. március 26.

2020 MÁRC 31.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
 1088 Budapest, József krt. 66
 Adószám: 22771303-2-43

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérló, Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1087 Budapest, Baross tér 6. földszint 6.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 121,0 m²
 Helyrajzi száma: 34569/0/A/30
 Ingatlan megnevezése: üzlethelyiség
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: zálogház
 Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: elővásárlási jog a34569/0/A/1-27 HRSZ-ú ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerületben, Kerepesdűlő kerületrészében, a kerület egyik fő közlekedési csomópontja mellett, a Baross tér déli oldalán található telekterületen elhelyezkedő, utcafronti zártosított beépítésű társasház utcafronti részén helyezkedik el, közvetlen utcai bejárattal. A környező utcák burkolata aszfalt, a parkolás az ingatlan környéki utcákban fizetős, nehézkesen megoldható. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

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

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Trolibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input checked="" type="checkbox"/> Vasút
--	--	---	--	---

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A közbenső, északi tájolású telken elhelyezkedő, utcafronti zártosorú beépítésű, pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású épület a XIX/XX század fordulója környékén épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjalt magas tetővel. Az épület utcafronti homlokzata a lábazati részen részben csiszolt mészkőlapokkal burkolt, részben az üzlethelyiségek fém portálszerkezetei takarják, az emeleti szinteken egységes kőporos vakolattal ellátott, amely csak lokálisan rendelkezik felszíni vízesedés okozta vakolathibákkal, az ablakok környéki diszítőelemek egységesekek, a tetőszerkezet és az ereszcatorna rendszer biztosítja a felszíni vízelvezetést.

Az értékelt ingatlan belső kétszintes kialakítású, a földszinten zálogház működik, a csak innen megközelíthető pince a szemle időpontjában nem hasznosított. Az üzletrész megközelítése a 202 cm bejárati magasságú, 90 cm széles, fémszerkezetű, nagy üvegfelülettel rendelkező bejárati ajtón keresztül lehetséges, amely előtt fémszerkezetű rácszott ajtó található. Az utcafronti portál külső, fém vázelemei rozsdásodottak, az alatta található lábazati rész nem szemrevételezhető.

A bejárat két oldalán található nagyméretű üvegfelületek (nem hőszigetelt) jelentős mennyiségű természetes fényt bocsátanak a belső térbe. A földszint részben galériázott, a hátsó helyiségek felett kialakított, fa tartószerkezetű galéria területe beleszámít a hasznos alapterületbe, alatta 245 cm, felette 223 cm, az utcafronti részen 448 cm belmagassággal. A padlóburkolatok több évtizede kerültek elhelyezésre, szerkezetileg egységesekek, nem látható jelentősebb esztétikai hiba, csakúgy, mint a földszinti helyiségek lábazati részén, falazatán és mennyezetén sem. Közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek, hitelesített mérőórák fotózva, a fűtést gázcirkó központi egységgel rendelkező rendszer biztosítja radiátorokkal és csőregiszterrel, a meleg-víz ellátás hőtárolós villanybojlerrel megoldott.

A szemle időpontjában nem hasznosított pinceszint megközelítése csak a földszint hátsó részén induló, fém tartószerkezetű lépcsősoron keresztül lehetséges. Itt csak az elektromos rendszer kiépített, a belmagasság 270 cm. A falszerkezeten jelentős mértékű vakolathibák láthatók, mindkét helyiségben vakolatmállás, vakolatomlás foltosodás látható. A hátsó rész alatt található raktárban hegesztett, fém tartószerkezetet építettek ki, megelőzendő a födém károsodását, mivel a földszinten a tartószerkezet feletti részen jelentős méretű és súlyú páncélszekrények kerültek elhelyezésre.

Összességében átlagos műszaki és esztétikai állapotú, elhelyezkedése miatt többértékes hasznosítható földszintről, valamint – állapota és megközelíthetősége miatt – behatárolt hasznosíthatósággal rendelkező pinceszintről van szó.

Épület:

Épület építési éve:	~1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalap, nincs szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás, téglabéléstest	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserép fedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, mészkő lapokkal	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett, lambériázott	átlagos
Belső terek burkolata:	mettlachi, szalagparketta	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kisméretű mázas burkolólap	átlagos
Külső nyílászárók:	fém szerkezetű bejárati ajtó és fém ablakkeretek	átlagos
Bejárati nyílás magassága:	202 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	448 cm, galéria alatt/felett 245/223 cm	galériázható
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	gázcirkó, egyedi légkondicionáló (1 db)	átlagos
Melegvíz biztosítása:	hőtárolós villanybojler	átlagos
Meglévő közmű-kiállítások:	víz, villany, közcsatorna, gáz	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra, gázóra	átlagos
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

A homlokzat nem rendelkezik jelentősebb esztétikai és szerkezeti hibákkal, a lábazati rész részben csiszolt mészkőlapokkal burkolt, részben az üzlethelyiségek fém portálszerkezetei takarják, az alatta található falszerkezet szemrevételezése nem volt lehetséges.

Albetét:

Az ingatlan rendelkezik az összes közműhálózattal, hitelesített mérőórák megtalálhatók, fűtést és meleg-víz ellátást biztosító rendszer kiépített. A padlóburkolatok esztétikailag korszerűtlenek, ugyanakkor szerkezetiileg egységesek. Elhelyezkedését is figyelembe véve többrétű hasznosítása lehetséges.

Bérlői megjegyzés:

Az utcafronti portál tartószerkezetei rozsdásak, a bérlő szeretné, ha a tulajdonos VIII. kerületi Önkormányzat cserélné/felújítaná azt.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
Pince:					
raktár	beton	vakolt	14,60 m ²	100%	14,60 m ²
raktár	beton	vakolt	24,24 m ²	100%	24,24 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
Pince össz:					38,84 m²
Földszint:					
eladótér	mettlachi	festett	30,59 m ²	100%	30,59 m ²
raktár	szalagparketta	festett, lambériázott	12,88 m ²	100%	12,88 m ²
előtér + lépcsőtér	kerámialap	festett	4,15 m ²	100%	4,15 m ²
mosdó	kerámialap	festett, csempézett	2,64 m ²	100%	2,64 m ²
wc	kerámialap	festett, csempézett	1,54 m ²	100%	1,54 m ²
pincelejáró	kerámialap	festett	2,88 m ²	100%	2,88 m ²
galéria	fa padozat	festett	23,77 m ²	100%	23,77 m ²
mosdó	kerámialap	festett, csempézett	2,16 m ²	100%	2,16 m ²
zuhanyzó	kerámialap	festett, csempézett	1,54 m ²	100%	1,54 m ²
Földszint össz:					82,15 m²
mérési korrekció					
Összesen:			120,99 m ²		120,99 m ²
Összesen, kerekítve:			121 m ²		121 m ²

Megjegyzés:

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


5. oldal

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,0-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (2020. I. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2019. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Kerepesdűlő	
Társasház telek területe:	782 m ²	
Eszmei hányad:	553	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	43,24 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	8 650 000 Ft	, Nyolcmillió-hatszázötvenezer- Ft .


7. oldal

12

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1087 Budapest, Baross tér 6. földszint 6.	VIII. ker., Puskin utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12.	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., Teleki László tér	VIII. ker., Homok utca
megnevezése:	pince	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	39	30	52	250	380	71
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		7 000 000	10 900 000	29 800 000	39 900 000	9 000 000
kínálat/adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		221 667	199 135	113 240	99 750	120 423
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-1%	1%	21%	34%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	0%	0%	5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-15%	-15%	-10%	-15%	-15%
általános műszaki állapot		0%	0%	0%	-5%	10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	-5%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-26%	-14%	11%	14%	3%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		164 290	171 885	125 828	113 831	124 295
Fajlagos átlagár:		140 026 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		5 438 610 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		5 440 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, víz és villany közművel rendelkező raktár, ingatlan.com/30249233
2. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten elhelyezkedő, vizesedett falazattal, villany, víz, csatorna közművekkel, ingatlan.com/31045819
3. adat: Népszínháznegyed, udvari bejáratos, felújítandó falazattal, jó állapotú padozattal rendelkező raktár, nagy ablakkal, ingatlan.com/27846392
4. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten található, fűthető, összközműves, száraz raktár, ingatlan.com/29111264
5. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található raktár, https://ingatlan.com/29942210

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

5 440 000 Ft

azaz Ötmillió-négyszáznyvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1087 Budapest, Baross tér 6. földszint 6.	VIII. ker., Salétrom utca	VIII. ker., Bródy Sándor utca	VIII. ker., Gyulai Pál utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Népszínház utca
megnevezése:	földszint	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet / vendéglátó
alapterület (m ²):	82	72	100	100	91	96
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		39 500 000	47 590 000	49 000 000	47 000 000	47 000 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		521 181	452 105	465 500	490 659	465 104
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-1%	2%	2%	1%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	5%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		5%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-5%	0%	0%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		3%	0%	0%	0%	0%
plusz galéria (hasznos alapterület felett)		0%	5%	5%	5%	5%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-3%	7%	12%	6%	6%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		505 467	482 780	520 359	519 535	494 801
Fajlagos átlagár:		504 588 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		41 451 904 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		41 450 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, pinncszinten elhelyezkedő, utcafronti bejáratos, jó állapotú üzlethelyiség, vizes blokkal, enyhe vizesedéssel, ingatlan.com/31326553
2. adat: Magdolnanegyed, földszinti, utcafronti bejáratos, jó állapotú ingatlan, + 50 m2 galériával, ingatlan.com/30352583
3. adat: Palotanegyed, 3 szintes (pince 50 m2, földszint 50 m2, galéria 40 m2), részben felújított, részben felújítandó ingatlan, ingatlan.com/28724831
4. adat: Corvinnegyed, utcafronti, átlagos állapotú, 60 m2 plusz galériával, fűtéssel, meleg-víz ellátással, ingatlan.com/28864298
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti, 3 bejáráttal rendelkező, jelenleg étteremként üzemelő, galériázott üzlet, ingatlan.com/30980392

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

41 450 000 Ft

azaz **Negyvenegymillió-négyszázötvenezer- Ft .**


9. oldal

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1087 Budapest, Baross tér 6. földszint 6.	VIII. ker., Horvát Mihály tér	VIII. ker., Vig utca 9.	VIII. ker., József utca 23
ingatlan megnevezése:	pince	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	39	45	20	100
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		60 000	25 000	105 099
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 200	1 125	946
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	-2%	6%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
hasznosíthatóság, megközelíthetőség		-20%	-20%	-20%
Összes korrekció:		-19%	-27%	-19%
Korrigált fajlagos alapár:		967 Ft/m ² /hó	823 Ft/m ² /hó	767 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		852 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, udvari lejárattal, közepes állapotú, száraz pincehelyiség, elektromos közművel,
2. adat: Csarnoknegyed, amely egybenytett egy fokozatosan csökkenő garázsrámpával, ingatlan.com/28934477
3. adat: Csarnoknegyed, teherlifttel ellátott raktárépületben elhelyezkedő, közepes állapotú, fűtött raktár,

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	852 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	70%
Figyelembe vehető éves bevétel:	277 970 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 13 899 Ft
Igazgatási költségek:	2% 5 559 Ft
Egyéb költségek:	5% 13 899 Ft
Költségek összesen:	33 356 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	244 614 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	3 490 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

3 490 000 Ft

azaz Hárommillió-négyszázkilencvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1087 Budapest, Baross tér 6. földszint 6.	VIII. ker., Népszínház utca	VIII. ker., Rákóczi út	VIII. ker., Vas utca 15/B
ingatlan megnevezése:	földszint	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	82	85	61	57
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		450 000	350 000	300 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		4 765	5 164	4 737
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	-11%	-13%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	-10%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés (forgalmas út)		5%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-14%	-21%	-8%
Korrigált fajlagos alapár:		4 118 Ft/m ² /hó	4 101 Ft/m ² /hó	4 378 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		4 199 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:


1. adat: Népszínháznegyed, utcai bejáratos, több ablakkal rendelkező, műszakilag és esztétikailag felújított üzlet, ingatlan.com/31268329
2. adat: Palotanegyed, utcai bejáratos, földszinti, galériázott, jó állapotú üzlet, fűtéssel, meleg-víz ellátással, vizes blokkal, ingatlan.com/30816391
3. adat: Palotanegyed, utcai bejáratos, földszinti, galériázott, átlagos állapotú üzlet, fűtéssel, meleg-víz ellátással, ingatlan.com/30705361

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	4 199 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	80%
Figyelembe vehető éves bevétel:	3 311 499 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 165 575 Ft
Igazgatási költségek:	2% 66 230 Ft
Egyéb költségek:	5% 165 575 Ft
Költségek összesen:	397 380 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	2 914 119 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	41 630 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

41 630 000 Ft

azaz Negyvenegymillió-hatszázharmincezer- Ft .

11. oldal

 16

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	46 890 000 Ft	100%	46 890 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	45 120 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			46 890 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

46 890 000 Ft

azaz, Negyvenhatmillió-nyolcszázkilencvenezer- Ft.

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1087 Budapest, Baross tér 6. földszint 6.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **46 890 000 Ft**
azaz **Negyvenhatmillió-nyolcszázkilencvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. március 23.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. március 26.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Igazgatóság
Budapest, XI. kerület, Pf. 1517 Budapest, II. 415

Éveslet: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelés
Mégrendelés száma: 3000004-113399/2026
2026. 01. 11.

BUDAPEST VIII. KER.

Béltérlet: 34569/0/A/30 helyrajzi szám

1. 1087 BUDAPEST VIII. KER. Baross tér földrajzi adata: **III B E S Z**

1. Az egyéni ingatlan adatai:
Rajtszám: terület, épület, szomszédos terület, ingatlan hiteles tulajdoni lapra
száma, legrészlet
Géleltérlet: 108 0 0 103/10000 pontosnagyság
bejegyző határozat: 30000/035/1997/00.09.17

1. bejegyző határozat: 30000/035/1997/00.09.17
Táskaszám:
Kétszempontú okirat alapján megrendelt géleltérletek:

III B E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat: 30000/035/1994/10.06.
száma: 1994. évi XXXIII. tv. 24(1)-(4)/1994.12.06.
jogkör: eredeti felvétel
jogtul: tulajdonos
cím: VIII. ker. BAROSS TÉR
cím: 1087 BUDAPEST VIII. KER. Baross tér 6-8.

III B E S Z

1. bejegyző határozat: 30000/035/1994/10.06.
Elevéskönyvi jog: 34569/0/A/30. rész a ingatlan megrendelt tulajdonosi jogaira.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

- 1 -

Budapest, VIII. ker. BAROSS tér 6. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRATA

I

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az MRBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft / 1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 1993. évi LXXVIII. tv. továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és 23/1994.(VI.14.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a háziingatlanok elidegenítése érdekében a Bp., VIII. ker. 105 tulajdoni lapon 34569 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 782 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. BAROSS tér 6. sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Vagyonkezelő KFT (Budapest, Or u. 8.) kezelésében lévő lakóháziingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírása szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi II. sz. tv. 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 megkötött tervezett adás - vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

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

1. Az ingatlanhoz tartozó földrészt 782 nm területtel, a beépítetlen részen lévő terburkolattal együtt.

- 10 -

- 10./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 10./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 6. sz." alatti előtér, raktár, előtér-lépcső, mosdó, wc, pincelejárát, galéria, 2 pincei raktár, pincei raktár-lépcső helyiségekből álló bőve 121 nm alapterületű, valamint a közös tulajdonból

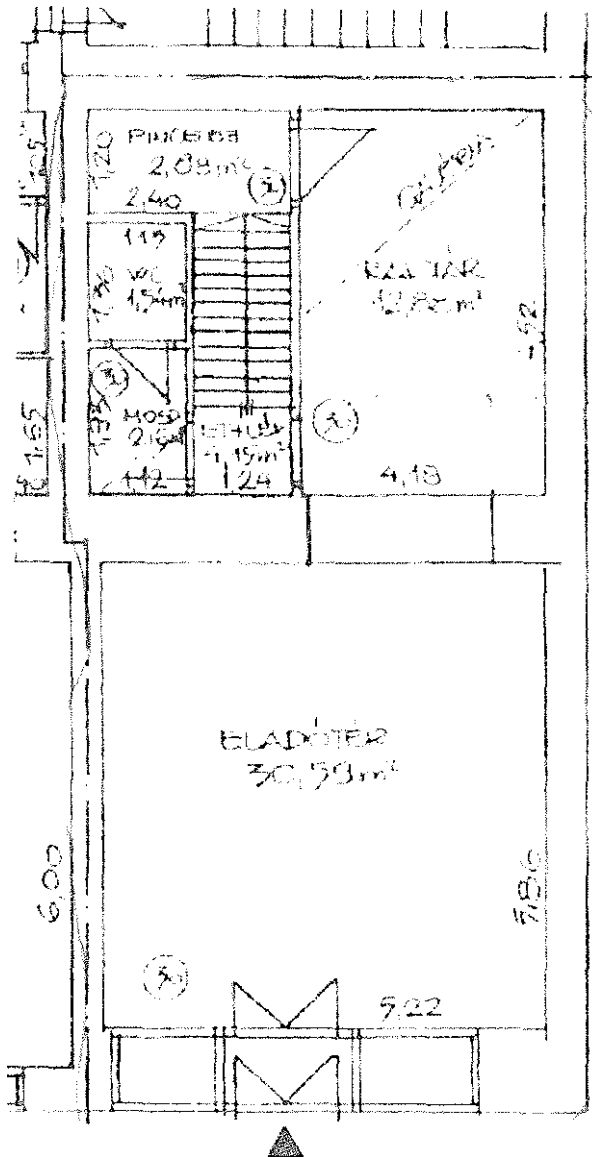
550 / 10.000 hányad

C./ Elővásárlási jog az egyes külön tulajdonú ingatlanokra

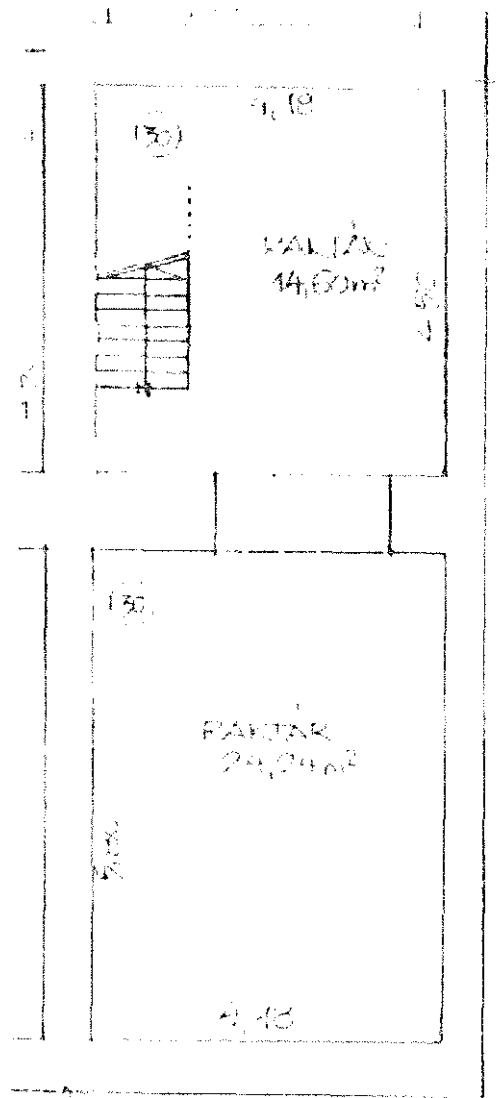
A tulajdonostársak - jogutódjaikra is kiterjedően - hozzájárulnak ahhoz, hogy az ingatlanok közül jogutódlás nélkül megüresedő valamennyi nem lakás rendeltetésű külön tulajdonú önkormányzati tulajdonban álló helység bérlemény terhére és valamennyi tulajdonostárs javára elővásárlási jog kerüljön bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba.

ALAPRAJZ

FÖLDSZINT

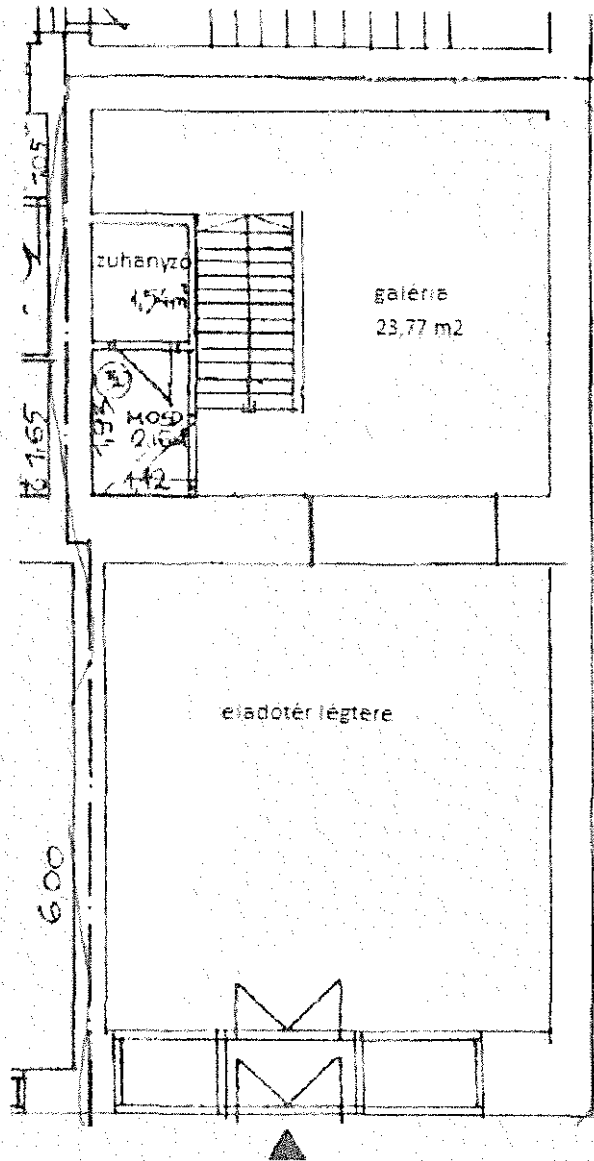


PINCE

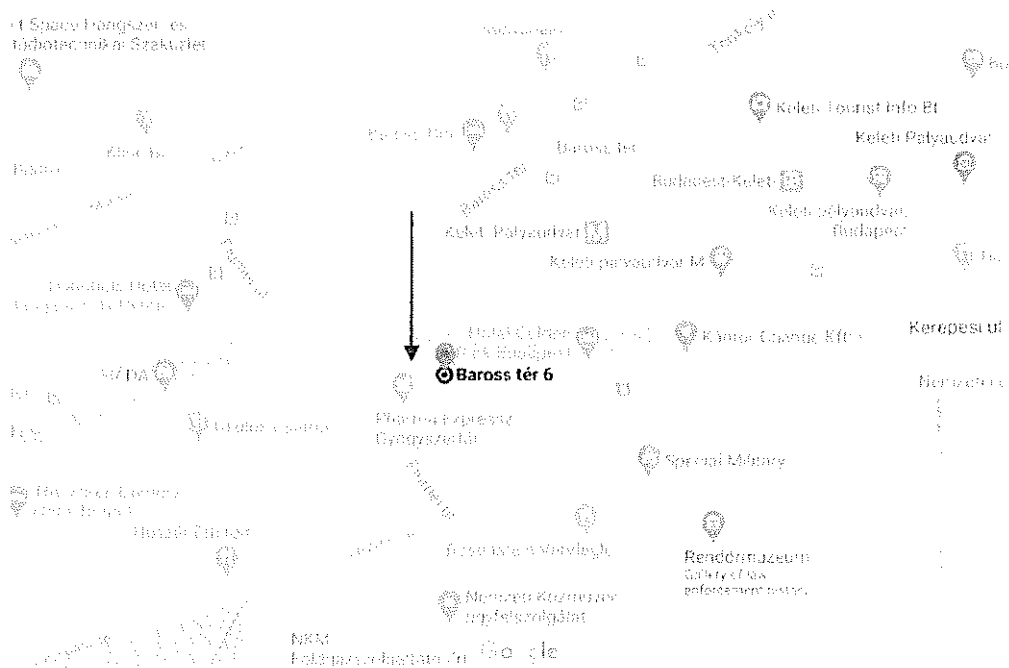


[Handwritten signature]

GALÉRIA



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. ingatlan környezete



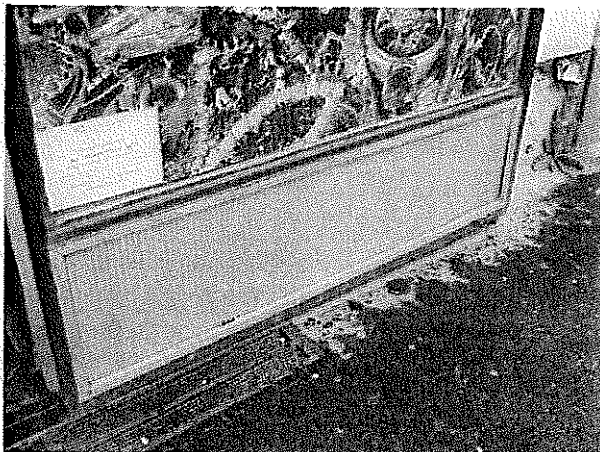
03. homlokzat



04. homlokzat



05. homlokzat



06. ingatlan bejáratának környéke, lábazat



07. ingatlan bejáratának környéke, lábazat



08. ingatlan bejáratú ajtó



09. üzlettér



10. üzlettér



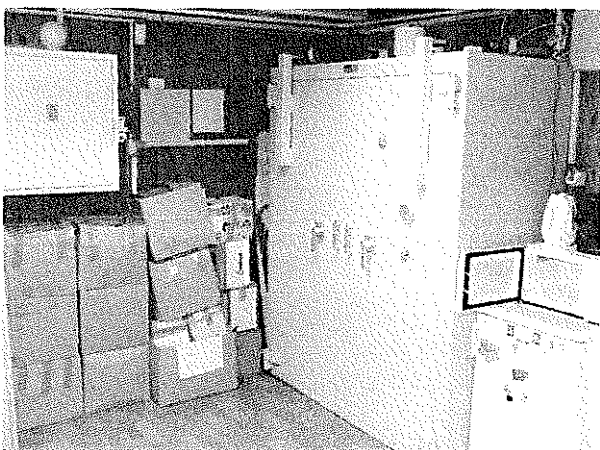
11. üzlettér



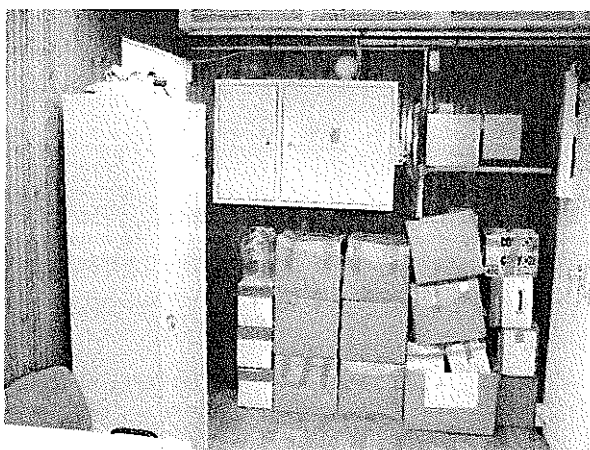
12. mosdó



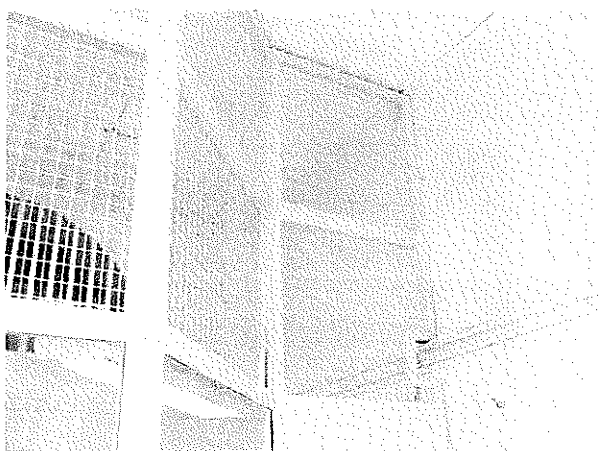
13. wc



14. raktár



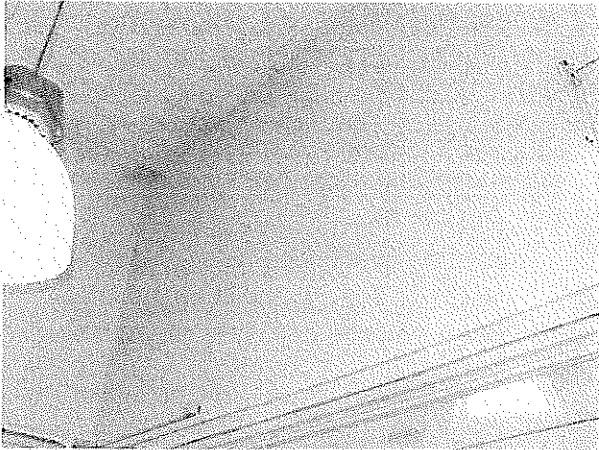
15. raktár



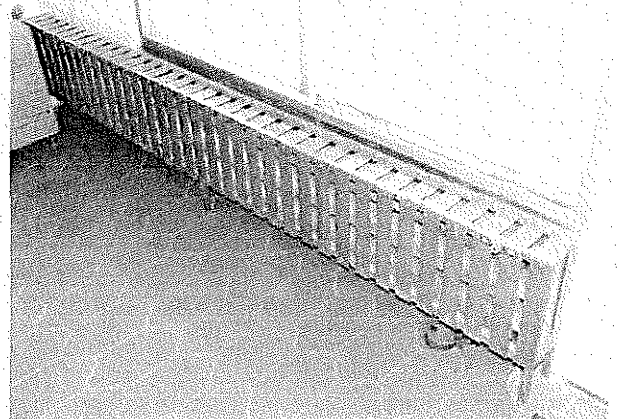
16. falszerkezet, mennyezet



17. falszerkezet, mennyezet



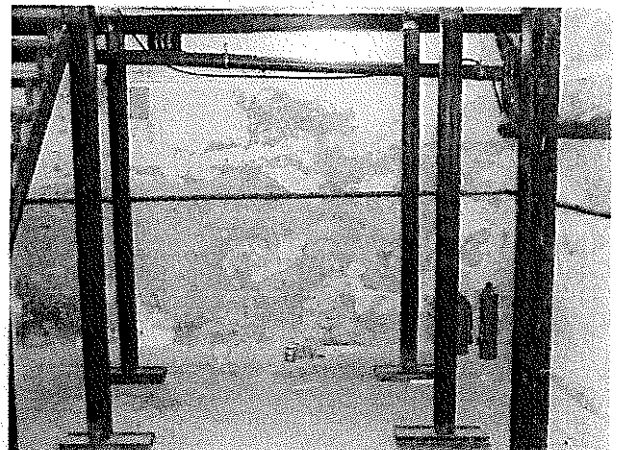
18. falszerkezet, mennyezet



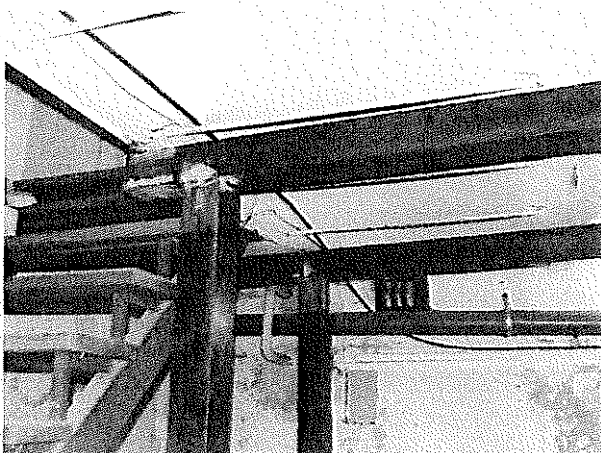
19. padozat, csőregiszter



20. lépcsősor a pincébe



21. pince



22. pince (statikai megerősítés)



23. pince



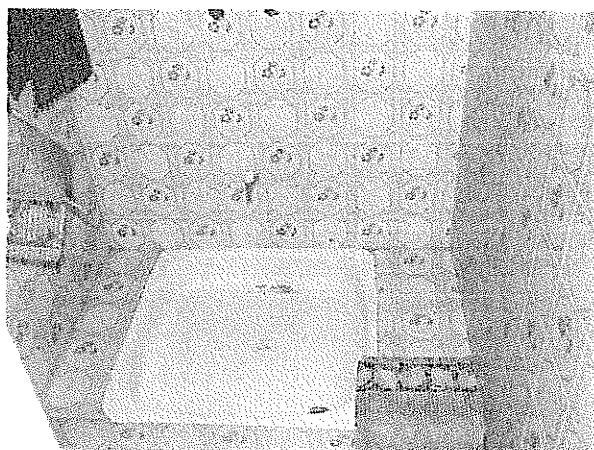
24. lépcsősor a galériára



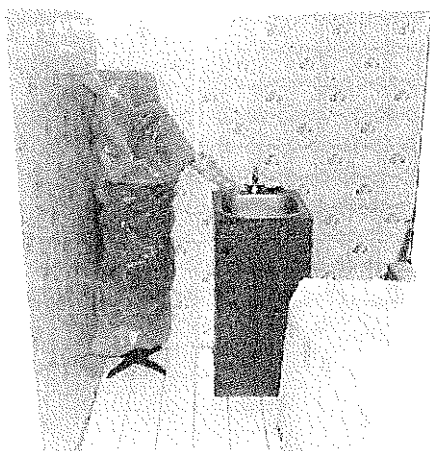
25. galéria



26. galéria



27. galéria

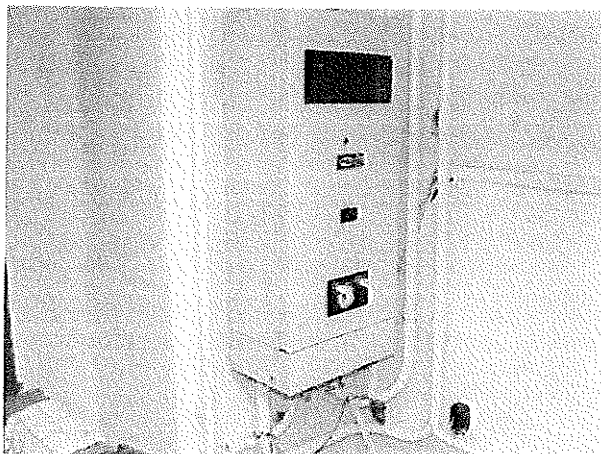


28. galéria

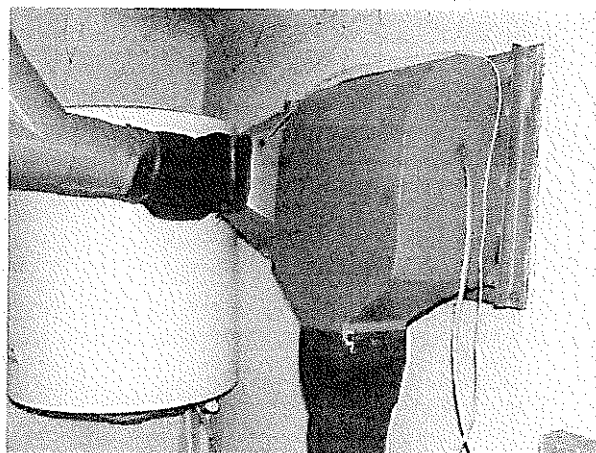


29. villanybojler

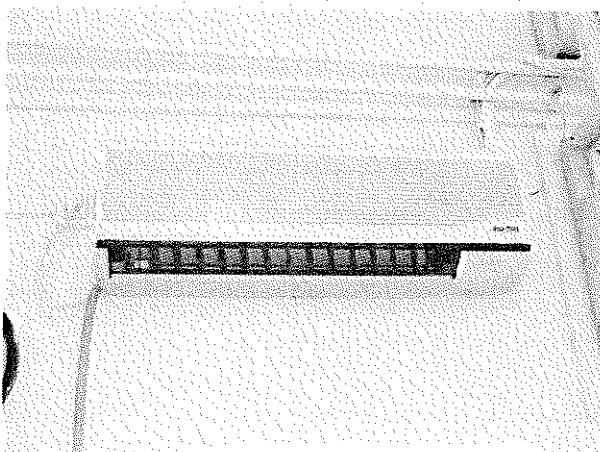
Handwritten signature



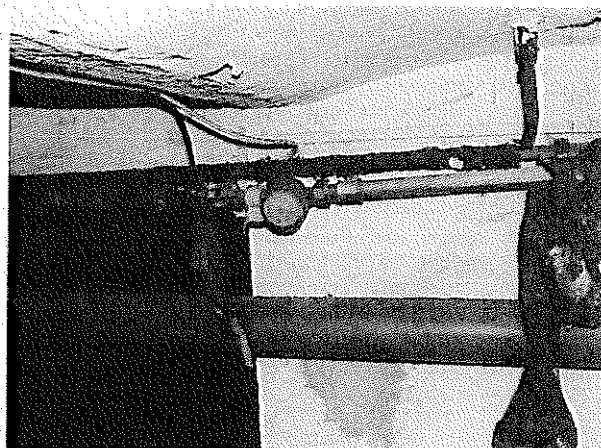
30. gázcirkó



31. szellőztető rendszer egysége



32. egyedi légkondicionáló



33. vízóra



34. villanyóra



35. gázóra

