

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

1.2.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2021. november 3- i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter utca 28. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára, bérbeszámítási megállapodás megkötésére, valamint tulajdonosi nyilatkozat kiadására

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: Értékbecslés, értékbecslés aktualizálása
Tulajdonosi hozzájárulás

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, Práter utca 28. szám alatti 35695/0/A/5 hrsz.-ú**, tulajdoni lapon 25 m² alapterületű, üres, utcai bejárátú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** megnevezéssel szerepel, valamint a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 28. szám alatti 35695/0/A/6 hrsz.-ú**, tulajdoni lapon 21 m² alapterületű, üres, utcai bejárátú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** megnevezéssel szerepel. A két helyiség a természetben egy egységet képez.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 31 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

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 nem esik HVT területre.

A **35695/0/A/5** hrsz.-ú, helyiség 2019. szeptember 11. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 7.500, Ft/hó.

A **35695/0/A/6** hrsz.-ú, helyiség 2019. szeptember 28. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 6.300, Ft/hó.

A **Modern Hungária Trade Kft** (székhely: 1091 Budapest, Üllői út 53/B.; cégjegyzékszám: 01-09-351096.; adószáma: 27130746-1-43.; képviseli: Nabi Ajmal ügyvezető) 2021. augusztus 21. napján **bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségekre szeszmentes**



vendéglátási (gyros büfé) tevékenység céljára határozott (10 év) időre. A kérelmező 80.000,- Ft /hó + ÁFA összegben bérleti díj ajánlatot tett. A kérelmező bérbeszámítási kérelmet is előterjesztett, 4.830.110,- Ft összegben, valamint a kérte a 35695/0/A/6 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 21 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségben galéria kialakításnak engedélyezését saját költségen.

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda a beadott árajánlat alapján **bruttó 910.250,- Ft** összeg bérbeadóra tartozó munkák elszámolására tett javaslatot az alábbi részletezés szerint:

<u>Bérbeadóra tartozó munkák</u>	<u>anyag + munkadíj</u>
1. közműves munkák	162.250,- Ft
2. víz-csatorna szerelés	415.000,- Ft
3. villanszerelési munkák	252.000,- Ft
4. <u>sitt szállítás</u>	78.000,- Ft
Összesen:	910.250,- Ft

A **CPR Vagyoneértékelő Kft.** (Lakatos Ferenc) által 2020. augusztus 3. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2020. augusztus 18. napján jóváhagyott, majd 2021. október 19. napján aktualizált, értékbecslés szerint a helyiségek **forgalmi értéke: 24.950.000,- Ft.** (542.391,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, szeszmentes vendéglátás **tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj 124.750,- Ft.**

A Kt. határozat 8. a) pontja alapján az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a Kt. határozatban meghatározott szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 50 %-ának figyelembevételével a szeszmentes vendéglátás tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számítva havi 62.375,- Ft/hó + ÁFA.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület Práter utca 28. szám alatti 35695/0/A/5 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 25 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, valamint a Budapest VIII. kerület, Práter utca 28. szám alatti 35695/0/A/6 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 21 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló egybenyitott helyiségek bérbeadásához a Modern Hungária Trade Kft (székhely: 1091 Budapest, Üllői út 53/B.; cégjegyzékszám: 01-09-351096.; adószáma: 27130746-1-43.; képviseli: Nabi Ajmal ügyvezető) részére 2031. december 31.-ig szóló határozott időre szeszmentes vendéglátási tevékenység céljára az általa ajánlott 80.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt összegből, a bérbeadót terhelő bruttó 910.250,-Ft (nettó: 716.732,- Ft + 193.518,- Ft ÁFA) felújítási költség bérleti díjba 36 hónap alatt történő beszámításához, és a bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez a Modern Hungária Trade Kft.-vel ((székhely: 1091 Budapest, Üllői út 53/B.; cégjegyzékszám: 01-09-351096.; adószáma: 27130746-1-43.; képviseli: Nabi Ajmal ügyvezető) amennyiben a kérelmező a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat elvégzi és a benyújtott számlák alapján az Ingatlanszolgáltatási Iroda leigazolja a teljesítést.

A bérbeszámítási megállapodás 36 hónapra történő megkötésével 35 hónapig 19.909,- Ft/hó + ÁFA, a 36. hónapban 19.917,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség.

Javasoljuk, hogy a Budapest VIII. kerület, Práter utca 28. szám alatti 35695/0/A/5 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 25 m² alapterületű és a 35695/0/A/6 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 21 m² alapterületű,



egybenyitott üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségekben 30 m² alapterületű **galéria építéséhez** (bérlő költségén) a tulajdonosi hozzájárulás megadását.

II. A betérés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a tisztelt Képviselő-testület jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodik a helyiségek állagának javításáról és szinten tartásáról. A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2021. évi bérleti díj bevételét.

A bérbeadással az Önkormányzat bérleti díj bevétele éves szinten 960.000,- Ft + Áfa összegben növekedhet.

A határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet igényel, ami a 2021. évi költségvetésről szóló 5/2021. (II.25.) ök. rendelet 5.1. melléklete szerint a 21100 címen biztosított.

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 helyiség elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

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

A Kt. határozat 34. pontja értelmében a bérlő kérelme alapján a Bizottság hozzájárulhat a bérbeadót terhelő munkálatok költségének a bérlőt terhelő helyiség bérleti díjba történő beszámításához. A bérbeszámítás útján érvényesíthető tényleges (igazolt) költségek elfogadásáról a Bizottság dönt.

A jelen pont szerinti hozzájárulás esetén az írásbeli megállapodás (a továbbiakban: megállapodás) abban az esetben köthető meg, ha:

- a) a bérlő az elvégezni kívánt bérbeadót terhelő munkálatok költségét előzetesen tételes költségvetés benyújtásával hitelt érdemlően igazolja;
- b) az épületen végzendő munkálatokhoz a társasházi alapító okirat vagy szervezeti és működési szabályzatának ilyen értelmű kikötése esetén a társasházi közgyűlés hozzájárult;



- c) a hatósági engedélyhez kötött munkálatok esetén azok elvégzésére jogerős és végrehajtható építési (létesítési) engedély birtokában kerüljön sor; továbbá a bérlő vállalja a használatbavételi engedély megszerzését,
- d) a bérlőnek a munkálatokról való megállapodáskor az Önkormányzattal vagy a bérbeadó szervezettel szemben nem áll fenn lejárt bérleti díj és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő tartozása;
- e) a bérlő vállalja, hogy a bérleti szerződés mellett közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz a saját költségén, amennyiben erre a bérleti jogviszony alatt még nem került sor.

A Kt. határozat 37. pontja szerint a költségek beszámításának feltételei a következők:

- a) a bérbeadói jogkör gyakorlója jóváhagyásával a bérbeadó szervezet és a bérlő közötti írásbeli megállapodás megkötése a munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, és a munkálatok elvégzésének határidejéről,
- b) a bérbeadó szervezet az elvégzett munkákat jegyzőkönyvben leigazolja,
- c) a bérlő a bérleményben elvégzett munkálatok összegéről a bérbeadó szervezet igazolását követő 15 napon belül számlát nyújt be a bérbeadó szervezetéhez;
- d) a bérlő által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges,
- e) számla kiállítására nem jogosult bérlő esetén az engedélyezett felújítási munkákhoz szükséges vásárolt anyagokról és szolgáltatásokról az Önkormányzat nevére szóló számlákat nyújt be az elszámoláshoz,
- f) számla kiállítására jogosult bérlő esetén a bérlő továbbszámolja az elvégzett és a leigazolt munkáról az összeget az Önkormányzat részére,
- g) a benyújtott számláknak a számviteli és adójogszabályoknak meg kell felelniük.

A Kt. határozat 39. pontja szerint a bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek – ha a bérbeadói jogkör gyakorlója másként nem dönt – az alábbiak szerint térüljenek meg a bérlők számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál:

- a) jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet és egyéni vállalkozó bérlő esetében legfeljebb 4 év alatt,
- b) magánszemély bérlők esetében legfeljebb 3 év alatt.

A Kt. határozat 24. pontja szerint a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg, ideértve a IV. és VI. FEJEZET alkalmazásának esetét, továbbá bármilyen, a bérleti díjat érintő kedvezmény esetét.

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 Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról, valamint a versenyeztetés és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése 13. pontja h) alpontja értelmében: „Vagyonügyletnek minősül különösen: h) a vagyont érintő egyéb döntések meghozatala, jognyilatkozatok kiadása...”



A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a szeszmentes vendéglátás tevékenységhez kapcsolódó a bérleti díj szorzó 6%.

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

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2021. (XI.03.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Práter utca 28. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozataláról bérbeszámítási megállapodás megkötéséről, valamint tulajdonosi nyilatkozat kiadásáról

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

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Práter utca 28. szám alatti 35695/0/A/5 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 25 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, valamint a Budapest VIII. kerület Práter utca 28. szám alatti 35695/0/A/6 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 21 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti egybenyitott helyiségek bérbeadásához a Modern Hungária Trade Kft. (székhely: 1091 Budapest, Üllői út 53/B.; cégjegyzékszám: 01-09-351096.; adószáma: 27130746-1-43.; képviseli: Nabi Ajmal ügyvezető) részére 2031. december 31.-ig szóló határozott időre 30 napos felmondási idő kikötésével szeszmentes vendéglátási tevékenység céljára az általa ajánlott 80.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.**
2. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Práter utca 28. szám alatti 35695/0/A/5 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 25 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, valamint a Budapest VIII. kerület, Práter utca 28. szám alatti 35695/0/A/6 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 21 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti egybenyitott helyiségek bérlő általi felújításához (közműves munkák, víz-csatorna szerelés, villanyszerelési munkák, sitt szállítás) és a bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez, valamint a fenti bérbeadóra tartozó felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításához 36 hónap alatt 716.73,- Ft + 193.518,- Ft ÁFA összegben. A bérbeszámítási megállapodás 36 hónapra történő megkötésével 35 hónapon keresztül 19.909,- Ft/hó + ÁFA, a 36. hónapban 19.917,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség.**
3. **hozzájárul, hogy a Modern Hungária Trade Kft. (székhely: 1091 Budapest, Üllői út 53/B.; cégjegyzékszám: 01-09-351096.; adószáma: 27130746-1-43.; képviseli: Nabi Ajmal ügyvezető) a Budapest VIII. kerület, Práter utca 28. szám alatti 35695/0/A/5 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 25 m² alapterületű és a 35695/0/A/6 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 21 m² alapterületű, egybenyitott üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségekben 30 m² alapterületű galériát alakítson ki a bérlő saját költségén. Felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t az előterjesztés mellékletét képező tulajdonosi hozzájárulás kiadására.**
4. 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.

5. felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti bérbeszámítási megállapodás megkötésére. Az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a felújítási munkákat elvégezze és a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája leigazolja a teljesítést.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 3.) és 4.) és 5.) pontok esetében 2021. december 31.

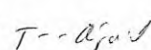
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2021. október 28.


Nováczki Eleonóra
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. SAJTÓ CSILLA
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

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


6

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: Práter utca 28. 46m²
HRSZ: 35695/0/A/5; 35695/0/A/6

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: CPR-Vagyonértékelő Kft.
Értékbecslő: Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték: 542.342-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 24.950.000 Ft
Dátuma: 2020. augusztus 3.

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

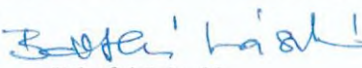
*Aktualizálás:

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:542.342,-- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke:24.950.000,-- Ft

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

Budapest 2021. 04. 19.


Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.



7

HB-72/2020

R



CPR-Vagyoneertekelo Kft.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.		
Értékesítési dátum:	2020-08-24	III:
Értékesítési szám:		
Értékelési szám:	HB-72/H/2020	
Értékelési intéző:		
Értékelési terület:		lap I/II:

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjksz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-571

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1083 Budapest, Práter utca 28.



szám alatti

35695/0/A/5 és 35695/0/A/6 hrsz-ú

üzlet ingatlanról

Budapest, 2020. augusztus

Független | Megbízható | Értékmérő

8

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-571
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 28.
Helyrajzi száma	: 35695/0/A/5 és 35695/0/A/6
Ingtalan megnevezése	: üzlet
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 46 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 46 m ² Fajlagos m ² ár: 542 342 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 697 m ²
Eszmei hányad	: 213 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór 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:	24 950 000 Ft
	azaz Huszonnégy millió-kilencszázötvenezer Ft.
melyből a telek eszmei értéke:	4 160 000 Ft
	azaz Négy millió-egyszázhatvanezer Ft.
likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*:	21 210 000 Ft
	azaz Huszonegy millió-kettőszázötvenezer Ft.

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

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

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

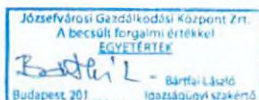
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 85%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. július 27.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. augusztus 3.

2020 AUG 18.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt 69
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecslesek.com

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr 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: 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): 1083 Budapest, Práter utca 28.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 46,0 m²
 Helyrajzi száma: 35695/0/A/5 és 35695/0/A/6
 Ingatlan megnevezése: üzlet
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nem hasznosított
 Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: Józsefvárosi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Corvinnegyed kerületrészében, az egyirányú Futó és a Práter utcák által határolt telekterületen elhelyezkedő, utcafronti beépítésű társasház déli oldalának földszintjén helyezkedik el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 3-4 emeletes társasházak épültek. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 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 type="checkbox"/> Vasút
--	--	---	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A két utcára nyitott, nyugati és déli utcafronti tájolású saroktelken pince + földszint + 4 emelet szintosztású társasház az 1900-as évek első harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben, kisméretű falazótégla függőleges teherhordó szerkezettel, acélgerendás poroszüveg fődémmel. Az épület utcafronti homlokzatának lábazati részén mintegy fél méteres magasságban működő burkolat, felette az emeleti szinteken egységes kőporos vakolat található, amely felújításban részesült az elmúlt évtizedben. Az épületben nem tapasztalható talaj menti, vagy felszíni csapadék okozta vizesedésre utaló nyom. A tetőszerkezet burkolata egységes, az ereszcatorna rendszer állapota megfelelő, együttesen biztosítják a felszíni vízvezetést.

A két HRSZ-on nyilvántartott ingatlanegység közvetlen utcafronti, 230 cm bejárati magasságú, jelentős üvegfelülettel rendelkező, fa tok- és szárnszerkezetű bejáratokkal rendelkezik, melyek biztonságtechnikailag megfelelő, esztétikailag felújítandó állapotban vannak. A szemle időpontjában felújítás alatt áll, melynek keretében elbontották a két ingatlant elválasztó helyiséghatároló falazatot, cserélték a közműrendszerek vezetékeit. A padló- és falburkolatok elhasználódottak, a megkezdett felújítás miatt részben hiányoznak. Közműrendszerek a gáz kivételével (épületben kiépített rendszer) hiánytalanul kiépítettek, a vízóra a 6-os albetét bejáratnál szembeni sarkában kialakított mosdó mellett található. A villanyóra az 5-ös albetét nyugati falszerkezetén elhelyezett. A belmagasság 488-490 cm között váltakozik, teljes értékű állógaléria kialakítható. Az eredeti, szeparált állapotok visszaállítása jelen állapotában már nem rentábilis, a felújítás befejezése után a bérbe adása vagy esetleges értékesítése csak együtt célszerű.

Épület:

Épület építési éve:	~1920	Műszaki állapot	
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 4 emelet		
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés		közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla falszerkezet		közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás, téglával bélés		közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű, összetett magastető		közepes
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott		jó

Értékelt helyiségcsoport: üzlet

Belső terek felülete:	vakolt, festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	simított beton	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárnszerkezetű, üvegezett	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	230 cm	magas
Átlagos belmagassága:	488/490 cm	galériázható
Belső nyílászárók:	nincs	
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	közcsatorna, víz, villany	
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	
Felújítás éve:	2020	
Felújítás tárgya:	helyiségek egybenyitása, közműhálózatok vezetékeinek cseréje	
Ingyen műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

A két HRSZ a szemle időpontjában közös közműrendszerrel rendelkezik, a hitelesített vízóra a 6-os számú, a villanyóra az 5-ös számú albetét falszerkezetén elhelyezett.

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület utcafronti homlokzatának színezett kőporos vakolata megfelelő állapotú, az elmúlt évtizedben felújításon esett át. A lábazati részen nem látszik talaj menti vizesedés okozta szerkezeti és esztétikai hibára utaló jel. Az emeleti szinteken lokálisan apróbb vakolathibák (vakolatomlás) láthatók, melyek nem veszélyeztetik a falszerkezet állékonyságát.

Albetét:

Az albetétek belső tere a szemle időpontjában felújítás alatt áll, a közműhálózatok már cserére kerültek, a két üzletet elválasztó falazat elbontásra került. A lábazati részen és a padozaton nem tapasztalható vizesedésre utaló jel, ugyanakkor a burkolatok jelentősen elhasználódtak, cseréjük/felújításuk szükséges. Bérbeadása csak együtt javasolt.

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
üzlet	beton	vakolt, festett	24,85 m ²	100%	24,85 m ²
üzlet	beton	vakolt, festett	20,83 m ²	100%	20,83 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			0,32 m ²	100%	0,32 m ²
Összesen:			46,00 m ²		46,00 m ²
Összesen, kerekítve:			46 m ²		46 m ²

Megjegyzés:

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



5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értébecslések 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 környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értébecslésénél 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%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2020. III. 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.


6. oldal

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:

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Corvin negyed	
Társasház telek területe:	697 m ²	
Eszmei hányad:	213	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	14,85 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	4 160 000 Ft	, Négymillió-egyszázhatvanezer- 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:	1083 Budapest, Práter utca 28.	VIII. ker., Mátyás tér	VIII. ker., Corvinnegyed	VIII. ker., Futó utca	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., II. János Pál pápa tér
megnevezése:	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet/iroda	üzlet/vendég látóhely
alapterület (m ²):	46	44	36	37	32	59
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		28 000 000	33 000 000	28 000 000	29 990 000	32 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		572 727	825 000	681 081	843 469	501 864
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	-2%	-2%	-3%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	0%	0%	10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-5%	-20%	-15%	-20%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	-10%	-10%	-10%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galériázhatóság		0%	5%	5%	0%	5%
ház műszaki állapota		0%	-5%	-5%	0%	0%
Összes korrekció:		0%	-32%	-27%	-33%	3%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		570 436	561 000	498 551	566 811	514 913
Fajlagos átlagár:		542 342 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		24 947 732 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		24 950 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, nagy belmagasságú, utcafronti bejáratos, földszinti üzlet, felújítandó belső térrel, cserélt nyílászárókkal, ingatlan.com/30728383
2. adat: Corvinnegyed, 2005-ben épített társasház földszintjén található, utcafronti, távfűtéssel, bútorokkal, ingatlan.com/31443079
3. adat: Corvinnegyed, újszerű társasházban található, földszinti, utcafronti bejáratos üzlet, mosdóval, wc-vel, ingatlan.com/30792838
4. adat: Népszínháznegyed, felújított állapotú, galériázott üzlethelyiség/iroda, vizes blokkal, ingatlan.com/29766089
5. adat: Csarnoknegyed, utcafronti és udvari bejárattal is rendelkező, jelenleg vendéglátóhelyként üzemelő helyiség, ingatlan.com/30228296

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

24 950 000 Ft

azaz Huszonnégymillió-kilencszázötvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 28.	VIII. ker., Krúdy utca 4.	VIII. ker., Corvin köz 4.	VIII. ker., Üllői út 1.
ingatlan megnevezése:	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	46	42	43	48
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		300 000	344 740	350 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		6 429	7 215	6 563
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-2%	-2%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	-25%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-27%	-32%	-19%
Korrigált fajlagos alapár:		4 693 Ft/m ² /hó	4 943 Ft/m ² /hó	5 316 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		4 984 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, felújított, kávézóként üzemelő, 22 + 20 m²-es galériás üzlet, ingatlan.com/27216974
2. adat: Corvinnegyed, sétálóutcában elhelyezkedő, utcafronti bejáratos, 30 m²-es üzlet, 13 m² galériával, ingatlan.com/31579467
3. adat: Corvinnegyed, jelenleg fagyizóként, kávézóként üzemelő, utcafronti bejáratos, klímás üzlet, berendezési tárgyakkal, ingatlan.com/30702553

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	4 984 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	70%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 925 818 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 96 291 Ft
Igazgatási költségek:	2% 38 516 Ft
Egyéb költségek:	5% 96 291 Ft
Költségek összesen:	231 098 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 694 719 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	24 210 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

24 210 000 Ft

azaz Huszonnégymillió-kettőszáztízezer- Ft .

9. 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 bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	24 950 000 Ft	100%	24 950 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	24 210 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			24 950 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

24 950 000 Ft

azaz, Huszonnégymillió-kilencszázötvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értébecslő 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 vizsgálatnál nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, 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: **1083 Budapest, Práter utca 28.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **24 950 000 Ft**
azaz **Huszonnégymillió-kilencszázötvenezer Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. július 27.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. augusztus 3.

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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám: 600004/284734/2020

2020.09.22

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35695/0/A/5 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 28. 'Felsővízkapát alatti'

II RÉSZ

- | 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai | terület
m ² | szobák száma
egye/fel | szomsz. hányad | tulajdoni forma |
|---|---------------------------|--------------------------|---|-----------------|
| egyéb helyiség | 25 | 0/0 | 101/10000 | önkormányzati |
| Bejegyző határozat: 95990/1994/ | | | terüle. határozat: 210009/1/2002/01.12.03 | |
| utlet | 25 | 0/0 | 116/10000 | önkormányzati |
| Bejegyző határozat: 210009/1/2002/01.12.03 | | | | |
| 2. bejegyző határozat: 65514/2/1994/1994.02.14 | | | | |
| Társasház | | | | |
| Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek. | | | | |

Nem hiteles tulajdoni lap

II RÉSZ

1. hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezesi idő: 65514/2/1994/1994.02.14
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: társasház-tulajdon
nev: DOBOSFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1002 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XI., Budafoki út 59. 1516 Budapest, Pf. 435

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művellet

Megrendelés száma: 30 00004/284740/2020

2020. 07. 22.

BUDAPEST VI. KER.

Budapest VI. kerületi 35695/0/A/6 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VI. KER. Práter utca 28. "Földhivatali Főosztály által"

II R É S Z

1. Az egyedi önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egységesítve	szélesség m	hossz m	tulajdoni forma
egyéb helyiség	21	0/0	65/10000		önkormányzati
Egyéb helyiségek: 000000/0000					területi határonként: 010000/010000/01 10 01
útszél	21	0/0	65/10000		önkormányzati
Egyéb helyiségek: 010000/010000/01 10 01					

2. bejegyző határozat: 65524/2/1994-1994.02.14

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okirattal megnevezett helyiségek

II R É S Z

1. hányad: 1/1

bejegyző határozat: 65524/2/1994-1994.02.14

jóváhagyott szerződés felhatalmazás

jelölés: társasház tulajdon

név: JÓSEPFŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

1083 BUDAPEST VI. KER. Práter utca 28. 1/1

III R É S Z

NYELV TARTALMA: MAGYAR NYELVEN

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap


Nem hiteles tulajdoni lap

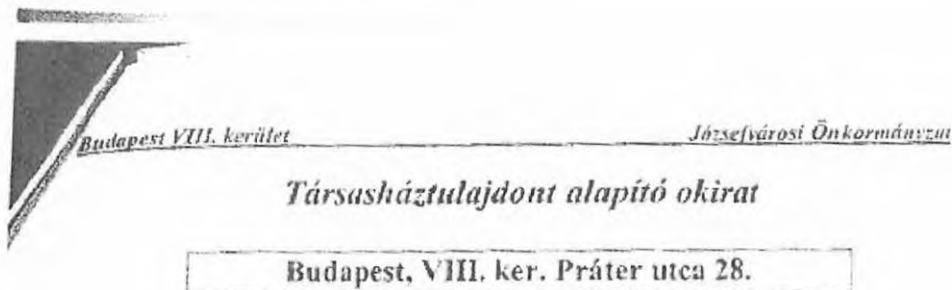
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

13. oldal

 20

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)**I. Általános rendelkezések**

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. (1084 Budapest Ór u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker., 35695 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker. Práter utca 28. szám alatti és az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező társasház eredeti, 1994. április 20.-án készült és 65514/2/1994 szám alatti bejegyzett társasháztulajdon alapító okiratát, valamint annak 269735/2001 szám alatti társasháztulajdon alapító okirat módosítását visszavonja és helyette az 1997 évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően az alábbi társasháztulajdon alapító okirat bejegyzését kéri.

A társasház neve:

Budapest VIII. kerület, Práter utca 28. Társasház.

II. A közös és külön tulajdon

Az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása

1. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:
a mellékelt tervekben feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

I	Telek	697,00 m ²
Pince:		
II	tároló	12,70 m ²
III	közlekedő	13,36 m ²
IV	liftgépház	5,92 m ²
V	lift	2,31 m ²
VI	tároló	20,61 m ²
VII	tároló	46,50 m ²
VIII	pincelépcső	8,58 m ²

*Budapest VIII. kerület**Józsefvárosi Önkormányzat*

A lársasházhoz összesen 31 db. külön tulajdonú ingatlan tartozik.

Külön tulajdonú ingatlanok

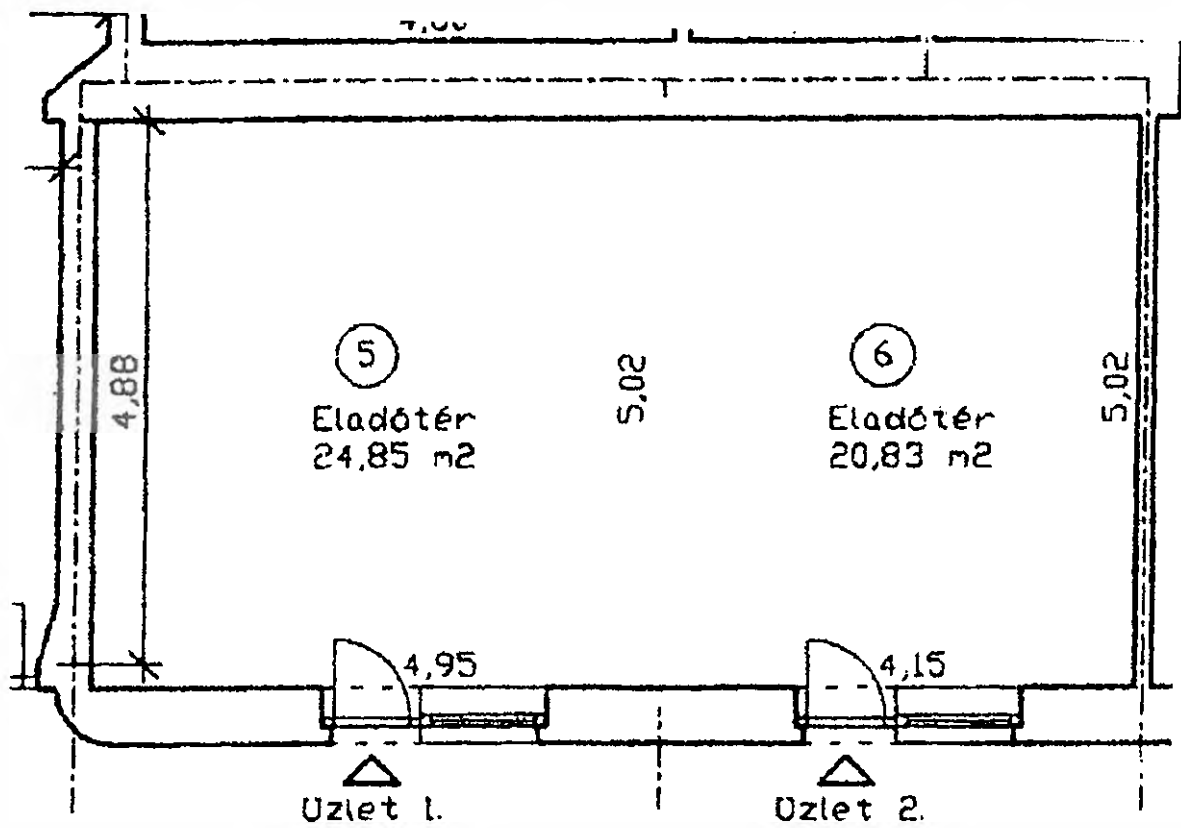
Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35695/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 28. műhely 1. sz. alatti 295 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 1381/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35695/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 28. földszint 2. sz. alatti 2 szobás, 54 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 254/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35695/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 28. földszint 3. sz. alatti 1 szobás, 29 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 137/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35695/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 28. földszint 4. sz. alatti 1 szobás, 60 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 282/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35695/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 28. üzlet 1. sz. alatti 25 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 116/10000 hányad.
6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 6. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35695/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 28. üzlet 2. sz. alatti 21 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 97/10000 hányad.
7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 7. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35695/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 28. 1. emelet 1. sz. alatti 1 szobás, 36 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 168/10000 hányad.
8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 8. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35695/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 28. 1. emelet 1/A. sz. alatti 2 szobás, 95 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel, erkéllyel és a közös tulajdonból 449/10000 hányad.

Budapest VIII. ker., Práter utca 28.

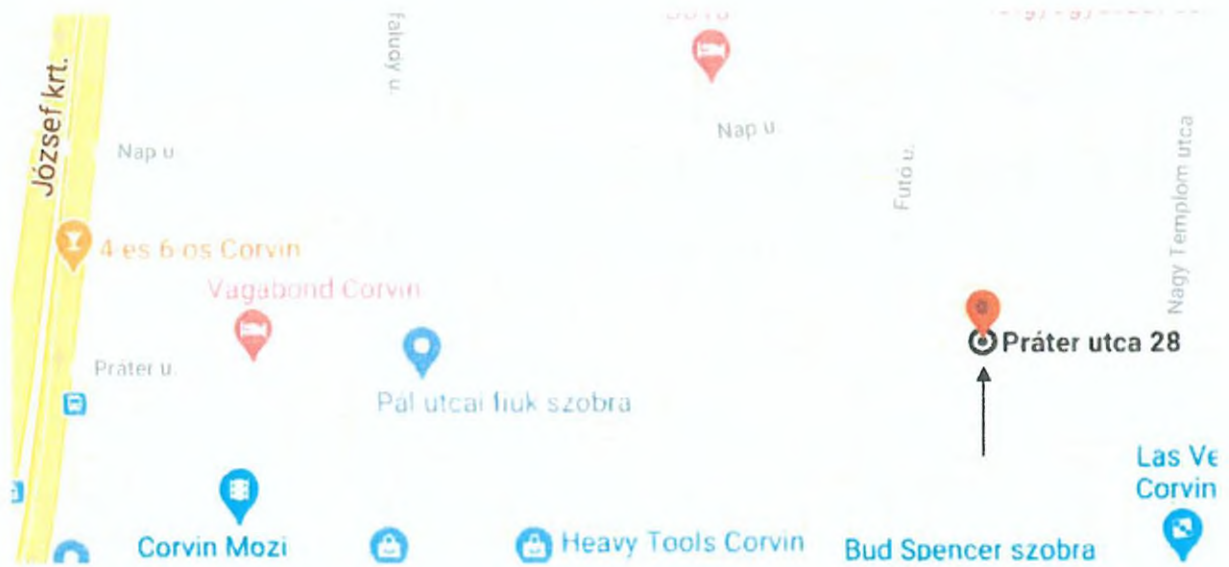
6. oldal

ALAPRAJZ



[Handwritten signature]
16. oldal

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcafronti homlokzat, tetőszerkezet



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat



05. utcafronti homlokzat

17. oldal
24



06. homlokzat, lábazat, üzlet bejárata



07. bejárati ajtó környéke



08. belső tér



09. falszerkezet, padozat



10. falszerkezet, födémszerkezet



11. falszerkezet



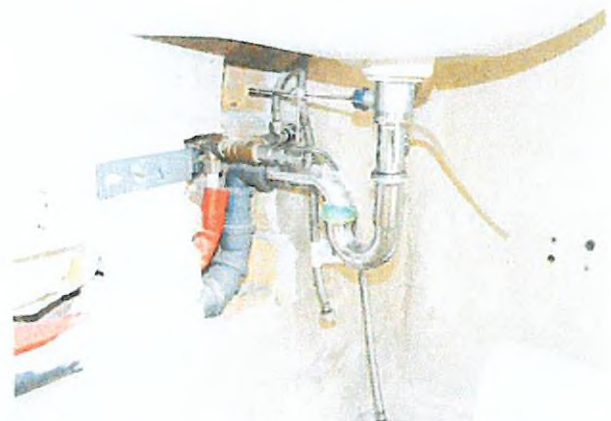
12. falszerkezet, padozat



13. lábazati rész, padozat



14. falszerkezet, közműhálózatok



15. víz- és csatorna kiállítás



16. villanyóra



17. vízóra

Tulajdonosi hozzájárulás

Alulírott Nováczki Eleonóra, mint a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.; adószám: 15735715-2-42; KSH-száma: 15735715-8411-321-01; képviseli: Pikó András polgármester) tulajdonos képviseletében eljáró **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (székhely: 1084 Budapest, Őr utca 8.; cégjegyzékszám: 01 10 048457; adószám: 25292499-2-42) képviselője a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága .../2021. (XI. ...) számú határozata alapján

h o z z á j á r u l o k

a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Práter utca 28.** szám alatti **35695/0/A/5** hrsz.-ú, tulajdoni lapon 25 m² alapterületű és a **35695/0/A/6** hrsz.-ú, tulajdoni lapon 21 m² alapterületű, egybenyitott üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a bérlő, **Modern Hungária Trade Kft.** (székhely: 1091 Budapest, Üllői út 53/B.; cégjegyzékszám: 01-09-351096.; adószáma: 27130746-1-43.; képviseli: Nabi Ajmal ügyvezető) 30 m² alapterületű galériát alakítson ki saját költségén.

A galéria a kialakítást követően a helyiség része, a bérlő a bérleti jogviszony megszűnését követően a kialakítás költségét a tulajdonostól nem követelheti, kártérítési igénnyel nem élhet a tulajdonossal szemben.

Jelen hozzájárulás további jogokat és kötelezettségeket nem keletkeztet.

Budapest, 2021. november

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
képviseletében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

