

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

1. 4.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 18. szám alatti utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének a tevékenység módosítására irányuló kérelmével kapcsolatos döntés meghozatalára

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

Készítette: Nagy László referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Értékbecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 18. szám alatti 35136/0/A/1** helyrajzi számú tulajdoni lapon 7 m^2 , ténylegesen 10 m^2 alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.

A bejáratú ajtaja faszerkezetű, fém ráccsal védett, gyenge-közepes állapotú. A földszinti helyiség padozata beton, járólappal burkolva, közepes állapotú. A galéria fellecezett padozatú, a WC-ben PVC-vel burkolt, gyenge-közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, közepes állapotúak. A használati melegvizet elektromos vízmelegítő biztosítja. Fűtés és hőleadó berendezés nincs az ingatlanban. Az ingatlanban faszerkezetű galériát alakítottak ki, mely kialakítása miatt az értékképzésnél nem került figyelembe vételre. Az ingatlan tulajdoni lapon az alapterület 7 m^2 , a helyszíni felmérés alapján azonban ténylegesen 10 m^2 az alapterülete. Összességében az ingatlan gyenge-közepes műszaki állapotú.

A Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 576/2010. (IV.21.) számú határozatában döntött a helyiség – üres helyiségként történő – bérbeadásáról az **ED-RICH Bt.** (székhely: 1081 Budapest, Kisfuvaros utca 5. 2. em. 17.; Cégjegyzékszám: 01 06 778088; adószám: 22399638-1-42, Képviseli: Kapcala Péterné) részére, mely szerződés a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 265/2015. (III.23.) számú határozata alapján **kereskedelmi tevékenység, üzlet és vegyeskereskedelem (szeszárosítás nélkül) tevékenység** céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével került meghosszabbításra 2015. április 15. napján.

Az **ED-RICH Bt.** (székhely: 1081 Budapest, Kisfuvaros utca 5. 2. em. 17.; Cégjegyzékszám: 01 06 778088; adószám: 22399638-1-42, Képviseli: Kapcala Péterné) a tevékenységi kör módosítását kérte, a jelenlegi tevékenységi kört **szeszárosítással szeretné bővíteni**. A bérlő a kérelem indokaként a vírushelyzet miatti bevételkiesést jelölte meg. A bérlő jelenleg **11.993,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjat fizet. A bérlőnek bérbeadóval szemben fennálló tartozása 2021. szeptember 30. napjáig nem mutatkozik.

A **Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc)** által 2021. szeptember 2. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2021. szeptember 23. napján jóváhagyott értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 5.380.000,- Ft** (538.000,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100%-ának figyelembevételével, a szeszárusítással történő kereskedelmi tevékenységhez kapcsolódó 10%-os szorzóval **számítva havi nettó 44.833,- Ft**.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 18. szám alatti 35136/0/A/1 helyrajzi számú, 10 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés tevékenységi körének módosításához való hozzájárulás megadását kereskedelmi tevékenység (üzlet és vegyeskereskedés) szeszárusítással tevékenységre, azzal hogy a bérlőnek a tevékenység módosításával a bérleti díja a **veszélyhelyzet megszűnését követő 90. napig bezárólag a jelenleg fizetett 11.993,- Ft/hó + ÁFA összegben kerül megállapításra, a **veszélyhelyzet megszűnését követő 91. naptól kezdődően 44.833,- Ft/hó + ÁFA** összegre módosul. A bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a megemelt összegű bérleti díjhoz kapcsolódó óvadékfeltöltést a bérlő teljesítse, valamint a szerződés mellett egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tegyen, továbbá a bérleti szerződés megkötésekor a bérlőnek nem lehet a bérbeadóval szemben fennálló tartozása.**

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiségben végzett tevékenységi kör módosításához történő hozzájárulás tulajdonosi döntést igényel, amely döntés meghozatalára a tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A folyamatos bérleti díj bevétel az Önkormányzat számára előnyös, továbbá a helyiséget a bérlő továbbra is bérlő és karbantartja. Az Önkormányzat érdekét szolgálja, hogy megtartsa a rendszeresen és határidőben fizető bérlőket, sőt adott esetben magasabb összegű bérleti díjat érhet el. A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2021. és 2022. évi bérleti díj bevételét. A bérleti szerződés módosítása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadásával az Önkormányzat éves bérleti díj bevétele 398.680,- Ft + ÁFA összeggel emelkedhet.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára 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.20.) számú önkormányzati rendelet 14. § (7) bekezdés alapján amennyiben a felek a bérlő kezdeményezésére a bérleti szerződést bármilyen okból módosítják, a bérlő a már befizetett óvadék összegét köteles feltölteni a bérleti szerződés módosításának időpontjában érvényes bruttó bérleti díj (2) bekezdés szerint számított összegére, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

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

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, szeszárosítással történő élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelem szeszárosítással tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 10%.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I.29.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdet ki.

A 609/2020. (XII.18.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése alapján a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze. Fentiekre tekintettel a bérleti szerződés csak abban az esetben módosítható, ha a bérleti díj a veszélyhelyzet megszűnésétől számított 90 napig a jelenlegi bérleti díjon kerül megállapításra.

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 Bizottság .../2021. (XI.03.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 18. szám alatti utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlijének a tevékenység módosítására irányuló kérelmével kapcsolatos döntés meghozataláról

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

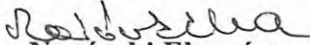
- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 18. szám alatti, 35136/0/A/1 helyrajzi számú, 10 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés tevékenységi körének módosításához az ED-RICH Bt-vel (székhely: 1081 Budapest, Kisfuvaros utca 5. 2. em. 17.; cégjegyzékszám: 01 06 778088; adószáma: 22399638-1-42, Képviseli: Kapcala Péterné) kereskedelmi tevékenység (üzlet és vegyeskereskedés) szeszárosítással céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a veszélyhelyzet megszűnését követő 90. napig bezárólag a jelenleg fizetett 11.993,- Ft/hó + ÁFA összegben, a veszélyhelyzet megszűnését követő 91. naptól kezdődően 44.833,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben**
- 2.) **felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés módosítás megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (7) bekezdése alapján a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő. A bérleti szerződés megkötésének további feltétele, hogy a bérlőnek nem lehet a bérbeadóval szemben fennálló tartozása a szerződés megkötésekor.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 2.) pont esetében 2021. december 31.

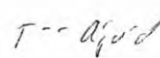
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2021. október 28.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

H6/13/2021

GRIFTON
Property

R

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Szerdahelyi utca 18.üzlet (Hrsz.: 35136/0/A/1)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Szerdahelyi utca 18. szám (hrszt.:35136/0/A/1) alatti,
Önkormányzati tulajdonú földszinti üzlethelyiség forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2021. szeptember 2.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2021-09-27	iktatószám: HG/676-2/2021
ügyintéző	
melléklet	

**ÉRTÉKEKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlet

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Magdolna-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Szerdahelyi utca 18.
Hrsz. : 35136/0/A/1

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : van
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : üzlethelyiség
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna,
Építési technológia : hagyományos, tégl
Alapterület (tulajdoni lap alapján) : 7 m²
Alapterület (helyszíni felmérés alapján) : 10 m²
Belmagasság : 3,8 méter
Eszmei hányad : 68/10.000
Könnyűfokozat : komfortos
Társasház telkének területe : 638 m²

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2021. szeptember 2.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 538.000,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : **5.380.000,- Ft**
azaz Ötmillió-háromszáznyolcvanezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 1.300.000,- Ft
azaz Egymillió-háromszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : **3.890.000,- Ft**
azaz Hárommillió-nyolcszázkilencvenezer forint

Budapest, 2021. szeptember 2.

Készítette:

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

2021 SZEPT 2.3.



Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
T: 01-09-938654

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ör utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1086 Budapest, Szerdahelyi utca 18. szám alatti, 35136/0/A/1 hrsz-ú földszinti üzlet értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan bérbe adásának megalapozást szolgáló forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2021. augusztus 30.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2021. 08. 18.)
- alaprajz
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.


7

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1086 Budapest, Szerdahelyi utca 18.
Helyrajzi szám	: 35136/0/A/1
Megnevezése	: üzlet
Terület	: 7 m ²
Tulajdonos (ok)	: Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: –

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Magdolna-negyed elnevezésű városrészben, a Szerdahelyi utcában, a Teleki László tér és a Mátyás tér között lévő lakóház földszintjén található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak, a közbiztonság átlagosnak mondható.

Az ingatlanban villany, víz és csatorna közmű található. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal, autóbuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Szerdahelyi utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1880-as évek
Ingatlan típusa	: lakóház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, közepes állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: tégl szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, megfelelő állapotú
héjazat	: cserépfedés, jó állapotú
külső felületképzés:	köporos vakolat, jó állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó, nyitható fémráccsal védett, gyenge-közepes állapotú
belső nyílászárók	: műanyag szerkezetű harmonikaajtó, gyenge-közepes állapotban
padozat, burkolat	: beton, járólap, pvc burkolat, közepes állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak, közepes állapotban
gépészet, hőleadók:	elektromos vízmelegítő

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1880-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Szerdahelyi utcában, a Teleki László tér és a Mátyás tér között lévő lakóház földszintjén helyezkedik el. Az ingatlanban a gáz kivételével minden közmű adott. A vizsgált ingatlanban faszerkezetű galériát alakítottak ki. A földszinti helyiség belmagassága: 2 méter, a galéria belmagassága: 1,8 méter. A műszaki kialakítása miatt a galéria területét nem vettük figyelembe az értékképzésnél.

A bejárati ajtó faszerkezetű, nyitható fémráccsal védett, gyenge-közepes állapotú. A belső ajtó műanyag szerkezetű, harmonikaajtó, gyenge-közepes állapotú. A földszinti helyiség padozata beton, járólap burkolatú, közepes állapotú. A galéria falécezett padozatú, a wc-ben pvc-vel burkolt, gyenge-közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, közepes állapotúak. A használati meleg vizet elektromos vízmelegítő adja.

Fűtés és hőleadó berendezés nincs az ingatlanban

A szemle során az ingatlant vegyesboltként hasznosították.

Összességében az ingatlan gyenge-közepes műszaki állapotban van.

Az ingatlan tulajdoni lapján 7 m² szerepel, ezzel szemben a helyszíni felmérés alapján az értékelt ingatlan 10 m² alapterületű. Az értékképzésnél a helyszíni felmérés alapján kapott alapterületet vettük figyelembe.

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Üzlethelyiség	10,00
Összesen	10,00
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	10,00
Tulajdoni lapszerinti terület (m²)	7,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 10,0 m².



GRIFTON

Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Szerdahelyi utca 18. üzlet (Hrsz.: 35136/0/A/1)

6

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	Szerdahelyi uica 18.	Baross utca	Dioszeghy S. utca	Kálvária utca	Koszorú utca	Kun utca
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint+galéria	földszint+galéria	földszint+galéria	földszint	földszint	földszint+galéria
Ingatlan redukált összerülete	10	13	25	45	20	40
Komfortfokozata	komfortos	komfortos	komfortos	komfort nélküli	komfort nélküli	komfortos
Építés éve	1880	1890	1910	1894	1914	1890
Szerkezet, állapot	tégla, gyenge-közepes állapot	tégla, felújított áll.	tégla, felújítandó áll.	tégla, felújítandó áll.	tégla, felújítandó áll.	tégla, közepes állapot
Eladási ár Ft-ban		10 900 000	17 000 000	19 900 000	11 500 000	17 900 000
Eladás ideje		2021	2021	2021	2021	2021
Összehasonlító adat forrása		ing.com:32132064	ing.com:32381969	ing.com:32300931	ing.com:31801576	ing.com:32323810
Fajlagos kínálási ár (Ft/m ²)		838 462	680 000	442 222	575 000	447 500
Korrektíós tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
Közvetítői tényezők	elhelyezkedés (1)	jobb	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
	ingatlan mérete (2)	-5%	0%	0%	0%	0%
	használhatóság (3)	hasonló	kiseb	nagyobb	nagyobb	nagyobb
	közművek, komfortosság (4)	hasonló	hasonló	jobb	jobb	hasonló
	műszaki állapot (5)	azonos	azonos	rosszabb	rosszabb	azonos
	ajánlati vagy eladási ár (6)	jobb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	hasonló
A piaci korrekció mértéke összesen		-25%	-10%	10%	5%	0%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		628 846	612 000	486 444	603 750	447 500
A figyelembe vett súlyszámok		20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		555 708				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		5 560 000				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		3 890 000				
		azaz Ötmillió-ötszázhatvan ezer forint				
		azaz Hárommillió-nyolcszázkilencven ezer forint				

10

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 3.830 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

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

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Üzlet, földszint, Baross utca	31	140 000	4 516
2. Üzlet, földszint, Fiumei út	24	89 000	3 708
3. Üzlet, földszint, Magdolna utca	47	149 000	3 170
3. Üzlet, földszint, Nagy Fuváros utca	49	149 000	3 041
4. Üzlet, földszint, Népszínház utca	30	141 000	4 700
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			3 830
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			3 830
Megnevezés		Adatok, értékek	
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			10
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			38 300
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			459 600
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			344 700
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			10 341
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			10 341
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			13 788
Kalkulálható költségek összesen, Ft			34 470
Éves üzemi eredmény, Ft			310 230
Tőkésítési ráta			6,0%
Tőkésített érték, Ft			5 170 500
Befektetési kiadások			200 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			4 970 500
Hozadéki érték kerekítve, Ft			4 970 000
Tőkésítési ráta becslése:		%	
Kockázatmentes kamatláb		:2,5	
Ország kockázat		:1,1	
Ingatlanpiaci kockázat		:2,0	
Ingatlan típus kockázat		:0,4	

[Handwritten signature]
11

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknagyság (m ²)	638	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	68	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	4	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	290 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	1 300 000	<i>azaz Egymillió-háromszázezer forint</i>

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

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

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	5 560 000	4 970 500
Elfogadásra javasolt érték, Ft	5 380 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1086 Budapest, Szerdahelyi utca 18. szám (35136/0/A/1 hrsz-ú) alatti földszinti üzlethelyiség jelenlegi piaci értékét:

5.380.000 Ft-ban,

azaz

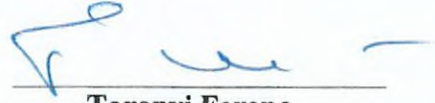
Ötmillió-háromszáznolcvanezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2021. szeptember 2.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95
Adószám: 22679026-2-41
Cg: 01-09-938664


Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

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

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

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

Az értékelés időpontja 2021. szeptember hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

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

1086 Budapest, Szerdahelyi utca 18. földszinti üzlet (Hrsz.: 35136/0/A/1)



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan utcafrontja



A vizsgált ingatlan bejárata

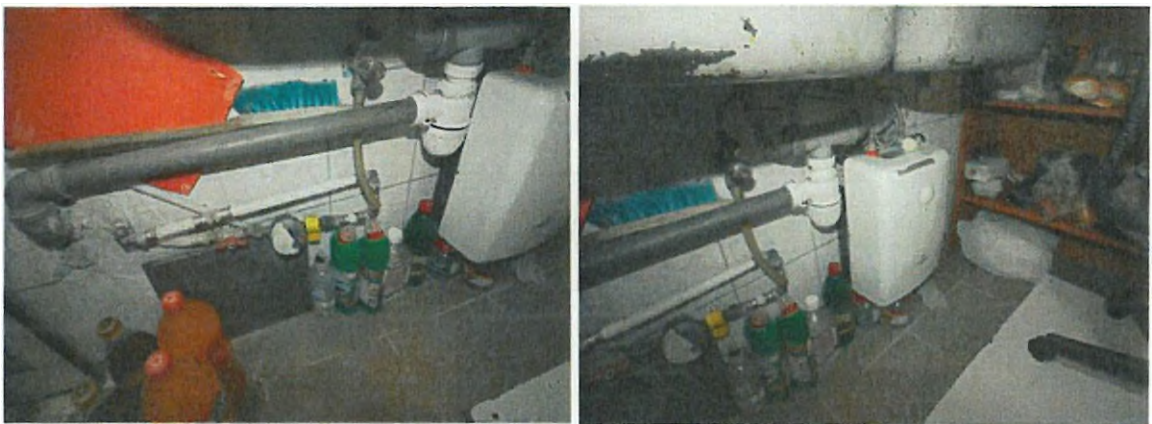
2021. augusztus 30.


14

1086 Budapest, Szerdahelyi utca 18. földszinti üzlet (Hrsz.: 35136/0/A/1)



Üzlettér



Vízóra, elektromos vízmelegítő



Villanyóra



Galéria lépcső

2021. augusztus 30.


15

1086 Budapest, Szerdahelyi utca 18. földszinti üzlet (Hrsz.: 35136/0/A/1)



Galéria



Galéria/ wc+mosdó

2021. augusztus 30.


16

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Szerdahelyi utca 18.



17



MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Alaprajz
Társasházi alapító okirat (részlet)
Fényképek
Térkép

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/388682/2021

2021.08.18

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 35136/0/A/1 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII.KER. Szerdahelyi utca 18. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

üzlet	7	0 0	68/10000	önkormányzat
-------	---	-----	----------	--------------

Bejegyző határozat: 134805/1/2004/04.04.06

1. bejegyző határozat: 134805/1/2004/04.04.06

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 134805/1/2004/04.04.06

jogcím: társasház alapítás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1080 BUDAPEST VIII.KER. Baross út 65-67

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

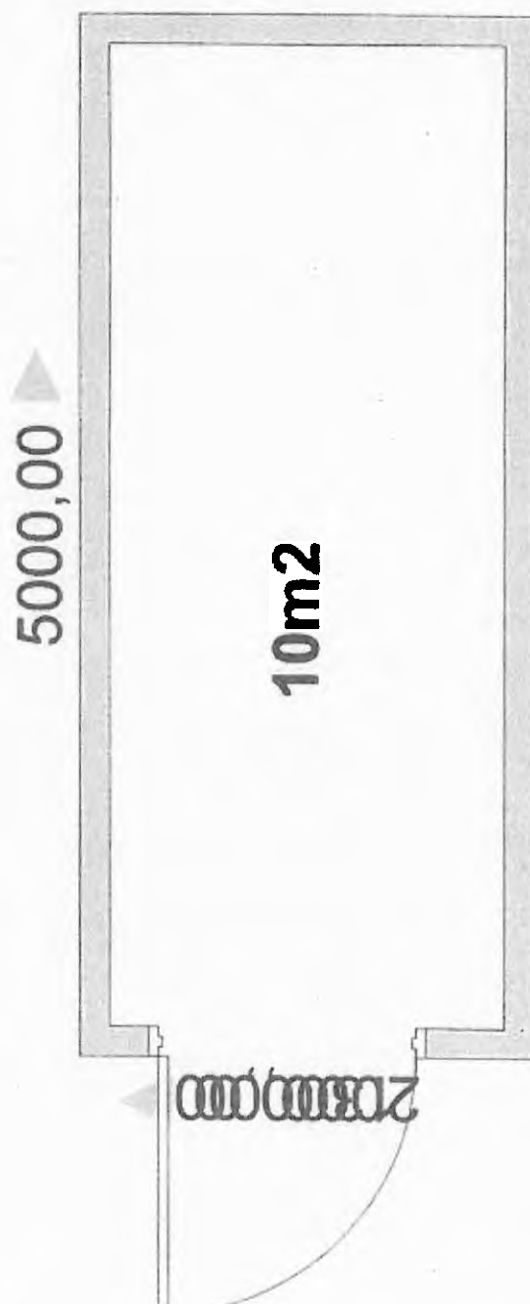
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Szerdahelyi u 18





Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest VIII. ker., Szerdahelyi utca 18.

(Hrsz.: 35136)

2004.

Budapest VIII. kerület

 
1. oldal 21

Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, VIII. ker. Szerdahelyi utca 18.****I. Általános rendelkezések**

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. (1084 Budapest Őr u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker., 35136 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker. Szerdahelyi utca 18. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant – az 1993. évi LXXVIII. sz. It és ill. azt módosító 1994. évi XVII. sz. It és az 29/2000 (VII. 14.) önkormányzati rendelet alapján – a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház neve:**Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 18. Társasház.****II. A közös és külön tulajdon**

Az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása.

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

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

I	telek	638,00 m ²
---	-------	-----------------------

Pince:

II	lépcsőház	8,11 m ²
III	tároló	24,21 m ²
IV	tároló	24,49 m ²
V	tároló	23,86 m ²
VI	tároló	17,42 m ²
VII	tároló	11,28 m ²
VIII	tároló	10,49 m ²
IX	tároló	9,08 m ²
X	tároló	14,53 m ²
XI	tároló	74,22 m ²
XII	tároló	33,96 m ²
XIII	tároló	37,20 m ²

Földszint:

XIV	kapualj	18,29 m ²
XV	udvar	215,34 m ²
XVI	lépcsőház	12,81 m ²
XVII	közös WC	5,35 m ²
XVIII	légudvar	0,43 m ²
XIX	lépcsőház	8,11 m ²
XX	légudvar	3,77 m ²
XXI	hátsó udvar	24,26 m ²

I. emelet:

XXII	lépcsőház	11,17 m ²
XXIII	függőfolyosó	40,24 m ²
XXIV	közös WC	5,35 m ²
XXV	lépcsőház	8,11 m ²
XXVI	közös WC	5,93 m ²

II. emelet:

XXVII	lépcsőház	11,17 m ²
XXVIII	függőfolyosó	40,24 m ²
XXIX	közös WC	3,68 m ²
XXX	lépcsőház	8,11 m ²
XXXI	közös WC	5,93 m ²

III. emelet:

XXXII	lépcsőház	11,17 m ²
XXXIII	függőfolyosó	40,24 m ²
XXXIV	közös WC	5,35 m ²
XXXV	lépcsőház	8,11 m ²
XXXVI	közös WC	5,93 m ²

Tetőtér:

XXXVII	padláslépcső	4,10 m ²
XXXVIII	padlás	383,24 m ²

XXXIX Az épület alapozása, felmenő falszerkezete, pillérek és kéménypillérek.

XL Födémszerkezetek, áthidalások és kiváltások, függőfolyosók, erkélyek szerkezete, lépcsőszerkezetek.

XLI. Az épület fedélszerkezete tetőhéjalással és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel.

XLII. Homlokzatok lábazatképzéssel és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel.

XLIII. Homlokzati nyílászáró szerkezetek, épületasztalos, épületlakatos és épületbádogos szerkezetek.

XLIV. Közös helyiségek nyílászáró szerkezetei, fal- és padlóburkolatai.

- XLV. Udvari burkolatok, téglakerítések.
- XLVI. Vízvezeték-hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékai, felszerelési tárgyai és szerelvényei.
- XLVII. Szennyvíz-vezeték hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékai.
- XLVIII. Elektromos hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő óráiig, a közös használatú helyiségek elektromos vezetékai, felszerelési tárgyai és szerelvényei.
- XLIX. Gázbekötés alap-, és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek gázmérő órájáig, a közös helyiségek gázvezetékei és szerelvényei.

2. A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer hányadból áll.

A társasházhoz összesen 36 db. külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B.) 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 terveken 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35136/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Szerdahelyi utca 18. Üzlet 1. sz. alatti 7 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 68/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35136/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Szerdahelyi utca 18. Üzlet 2. sz. alatti 15 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 145/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35136/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Szerdahelyi utca 18. Üzlet 3. sz. alatti 21 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 203/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35136/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Szerdahelyi utca 18. Földszint 2. sz. alatti 1 szobás, 30 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 290/10000 hányad.