

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

1.5.
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Üllői út 42. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására

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

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 42. szám alatti 36402/4/C/36 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 79 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 37 db albetét található, amelyből 1 db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízórási helyiségre vonatkozóan 16.242,- Ft/hó.

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

Az albetét közvetlen utcafronti bejáratokkal rendelkezik. A fal- és padlóburkolatok megfelelő állagúak, az ingatlan funkciójának megfelelő kialakítással. A felszerkezet egységes, szerkezeti és esztétikai hibáktól mentes, nem látható felázási nyom sem a lábazaton, sem a felsőbb részeken. A legutóbbi jelentős felújítások az ingatlan bérleménybe adása után közvetlen, mintegy 11 éve történtek, az állagmegóvás folyamatos.

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 1491/2011. (X.05.) számú határozatában döntött a bérleménynek a **FŐBEJÁRAT-SÖRÖZŐ Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Kiszalud u. 28. B. ép. 2. em. 3.; cégjegyzékszám: 01-09-968634.; adószám: 23502534-2-42; képviseli: Csonka János ügyvezető) részére, üres helyiségként történő bérbeadásáról 2016. december 31. napjáig. A szerződő felek 153.733,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjat határoztak meg. Bérllő a helyiséget vendéglátás szeszárusítással tevékenység céljára használja.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 29. §-a szerint a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a Bérllőnek nincs az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Tekintve, hogy a Bérllőnek az Önkormányzattal, a bérbeadó szervezettel szemben nincs tartozása, a szerződő felek a

Bérlő kérelmére a jelen bérleti szerződést kötik. Tekintettel arra, hogy a bérlőnek a bérbeadó szervezettel szemben nem volt tartozása, a bérleti jogviszony meghosszabbításra került 2021. december 31. napjáig. Az infláció miatt a bérlő jelenlegi bérleti díja 193.060,- Ft/hó + ÁFA.

A **FŐBEJÁRAT-SÖRÖZŐ Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Kisfaludy u. 28. B. ép. 2. em. 3.; cégjegyzékszám: 01-09-968634.; adószám: 23502534-2-42; képviseli: Csonka János ügyvezető) 2021. október 8. napján **kérelmezte a szerződés meghosszabbítását újabb 5 évre, vendéglátási tevékenység céljára. A kérelmező 240.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.**

2021. szeptember 16-án lakossági panaszbejelentés érkezett a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez, amelyben a panaszos a helyiségben és a helyiség előtt folytatott zajos tevékenységgel kapcsolatban tett panaszt. A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. munkatársai a helyszínen bérleményellenőrzést tartottak és megállapították, hogy a helyiséget a bérlő rendeltetésszerűen használja, egyben felszólították, hogy gondoskodjon arról, hogy a vendégei a közösségi együttélés szabályainak megfelelő magatartást tanúsítsanak, továbbá a helyiség előtti járdaszakaszt tartsa tisztán.

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2021. augusztus 26. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2021. szeptember 2. napján jóváhagyott, értékbecsülés szerint a helyiség **forgalmi értéke 43.670.000,- Ft (552.785,- Ft/m²).** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **vendéglátás (szeszárosítással)** tevékenységhez kapcsolódó 12 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 436.700,- Ft.**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 29. §-a alapján: „Határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejáró bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. *Ettől eltérő esetben a bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.*”

A bérleti idő meghosszabbítása nem minősül új szerződésnek, hiszen a bérleti idő meghosszabbítása a létező szerződés egyik feltételét változtatja meg, közös megegyezésen alapuló szerződés módosítás. A bérleti szerződés létezését a szerződés ilyen módosítása nem érinti. A szerződés időtartamként meghatározott határidő meghosszabbítása a vagyon olyan további ideig tartó hasznosítása, amikor a hasznosításkor eredetileg létrejött jogviszony meghatározott feltételek kivételével nem változik.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése szerint a hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. Tekintettel arra, hogy a 20 év még nem telt le, a szerződés hosszabbítása nem minősül új bérbeadásnak.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Üllői út 42. szám alatti 36402/4/C/36 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 79 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbításához a FŐBEJÁRAT-SÖRÖZŐ Kft.-vel (székhely: 1082 Budapest, Kisfaludy u. 28. B. ép. 2. em. 3.; cégjegyzékszám: 01-09-968634.; adószám: 23502534-2-42; képviseli: Csonka János ügyvezető) 2026. december 31-ig szóló határozott időre, vendéglátás szeszárosítással tevékenység céljára a veszélyhelyzet megszűnését követő 90. napig bezárólag a jelenleg fizetett 193.060,- Ft/hó + ÁFA összegben, a veszélyhelyzet megszűnését követő 91. naptól kezdődően általa megajánlott 315.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

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 hosszabbítható meg, ha a bérleti díj a veszélyhelyzet megszűnésétől számított 90 napig a jelenlegi bérleti díjon kerül megállapításra.

Azért javasoljuk ezen az összegen történő bérbeadást, mivel így a bérleti díj fizetése folyamatos lesz, mindezen felül a bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérleti szerződés meghosszabbításából befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene.

Amennyiben a helyiségbérleti szerződés nem kerül meghosszabbításra, az Önkormányzatot kiadásként közös költség fizetési kötelezettség terhelné, valamint a helyiség állaga romolhat.

A határozati javaslat elfogadásával az Önkormányzat bérleti díj bevétele éves szinten 1.463.280,- Ft + Áfa összeggel növekedhet, amennyiben a bérleti szerződés nem kerül meghosszabbításra és a bérlő a bérleményt elhagyja, éves szinten 3.780.000,- Ft + ÁFA összegű bérleti díj bevételtől esik el az Önkormányzat.

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

IV. Jogszabályi környezet

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

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

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

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

A Rendelet 29. §-a alapján határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyongazdálkodóval, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejáró bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. Ettől eltérő esetben a bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 11. § (10) bekezdése szerint a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely



időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbító abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

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 bekölthető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a vendéglátási tevékenység esetén a bérleti díj szorzó 12 %.

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 hosszabbítható meg, ha a bérleti díj a veszélyhelyzet megszűnésétől számított 90 napig a jelenlegi bérleti díjon kerül megállapításra.

A Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése szerint 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.

Fentiek alapján kérem a tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításával 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

Budapest VIII. kerület, Üllői út 42. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításáról

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

- 1.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 42. szám alatti 36402/4/C/36 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 79 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbításához a FŐBEJÁRAT-SÖRÖZŐ Kft.-vel** (székhely: 1082 Budapest, Kisfaludy u. 28. B. ép. 2. em. 3.; cégjegyzékszám: 01-09-968634.; adószám: 23502534-2-42; képviseli: Csonka János ügyvezető) 2026. december 31-ig szóló határozott időre, **vendéglátás szeszárusítással tevékenység céljára a veszélyhelyzet megszűnését követő 90. napig bezárólag a jelenleg fizetett 193.060,- Ft/hó + ÁFA összegben, a veszélyhelyzet megszűnését követő 91. naptól kezdődően általa megajánlott 315.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és költszolgáltatási díjak összegben.**
- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14.



§ (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 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.

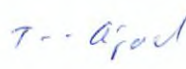
Budapest, 2021. október 27.



Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

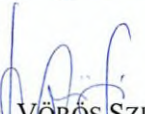
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

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



CPR-Vagyonértékelő Kft.



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
2021. Szeptember 6.	
iktatás dátuma:	iktatási szám:
2021. Szeptember 6.	HG/602-2/2021
ügyintéző	
melléklet	

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégsz.: 01-09-942852
Adósz.: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-760

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Üllői út 42. földszint.



szám alatti

36402/4/C/36 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról



JGK-0000278282

Budapest, 2021. augusztus

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-760
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Üllői út 42. földszint.
Helyrajzi száma	: 36402/4/C/36
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: vendéglátóhely (söröző)
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 79 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 79 m ² Fajlagos m2 ár: 552 842 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 2585 m ²
Eszmei hányad	: 79 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **43 670 000 Ft**
azaz **Negyvenhárommillió-hatszázhetvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **5 720 000 Ft**
azaz **Ötmillió-hétszázhuszezer- 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.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2021. augusztus 11.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. augusztus 26.

2021. SZEPTEMBER 02.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69
Adószám: 22771393-2-42
www.cpr-ertekeslesek.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-Vagyoneértékelő 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 ingatlant 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:

Bérlő, Ingatlanvagyoneértékelő

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):	1082 Budapest, Üllői út 42. földszint.
Tulajdoni lap szerinti területe:	79,0 m ²
Helyrajzi száma:	36402/4/C/36
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	vendéglátóhely (söröző)
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony:	Józsefvárosi Önkormányzat 1/1
------------------	-------------------------------

III. rész:

Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek
---------------------	---

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Corvinnegyed kerület részében, az Üllői út és a József körút kereszteződésének közvetlen közelében található, utcafronti zárt sorú beépítésű társasház földszintjének utcafronti részén helyezkedik el. Bejárata közvetlen utcára nyílik. A parkolás az értékelt ingatlant magába foglaló társasház környezetében közterületen csak nehezen oldható meg, parkolási díj megfizetése mellett. Környezetében jellemzően utcafronton álló 3-6 emeletes társasházak épültek.

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

Tömegközlekedési eszközök:

☒ Villamos

☒ Autóbusz

☒ Trolibusz

☒ Metro/Földalatti

☐ Vasút

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az utcafronti beépítésű, pince + fsz. + 5 emelet szintkialakítású épület az 1880-as évek végén épült. A közbenső telekterületen elhelyezkedő, nyugati-keleti utcafronti hosszfőfalas, zártos beépítésű, kisméretű falazótégla teherhordó falazattal, acélgerendás poroszüveg födémmel készült. A fa szerkezetű magastető cseréppel héjalt, az ereszcsonna rendszerrel együtt biztosítja a felszíni vízelvezetést. Utcafronti homlokzata kváderezett, egységes kőporos vakolattal ellátott, jelentősebb szerkezeti és esztétikai hibáktól mentes, kisebb, szakszerűnek mondható javításokkal.

Az értékelt albetét bejáratának lábazati része és a kváderezett homlokzata egységes, az Üllői út felől közvetlen nyíló, 280 cm bejárat magasságú, 120 cm széles, alumínium tok- és szárny szerkezetű bejáratú ajtó biztonságtechnikailag megfelelő állapotú. A mellette található ablakkal közösen megfelelő mennyiségű természetes fényt juttat a belső térbe. Az utolsó jelentősebb felújítás a jelenlegi bérlő első bérlői időszakában történt mintegy 11 éve. A fal- és padlóburkolatok a kialakított funkcióknak megfelelőek, a padlózaton a földszinten nagy kopás állóságú greslap, a galérián hajópadló található a padlózaton. A falfelületek festettek, tapétázottak, részben csempeburkolattal ellátottak. A falszerkezeten jelentősebb esztétikai/szerkezeti hiba nem tapasztalható. A mindösszesen 465/470 cm belmagasságú belső teret fa szerkezetű galéria osztja ketté, alatta 225 cm, felette 215 cm magassággal. A beltéri nyílászárók párnafa tokozású fa szerkezetű, megfelelő állapotú ajtók. Közműrendszerek földgáz kivételével kiépítettek, hitelesített mérőórák közül villanyóra megtalálható ingatlanon belül. A fűtést és melegvíz-ellátást házközponti kazán biztosítja – szóbeli információ alapján – általánódíjas elszámolással. A galériaszinten a mennyezetbe épített légkondicionáló nem működik, mellette egyedi légkondicionálót épített ki a bérlő. Összességében karbantartott állapotú, kerületen belül jó elhelyezkedésű ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	1880/1900 környéke	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 5 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, síkpala fedés	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, egységes	közepes

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett	jó
Belső terek burkolata:	greslap, hajópadló	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	jó
Külső nyílászárók:	alumínium szerkezetű utcai portálok	jó
Bejárat nyílás magassága:	2,80 m	magas
Átlagos belmagassága:	4,65-4,70 m (álmennyezet alatt mérve)	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű típusajtók	jó
Fűtési rendszer:	házközponti kazán, radiátoros hőleadással, 1 db egyedi légkondicionáló	jó
Melegvíz biztosítása:	házközponti kazán biztosítja	jó
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra	átlagos
Felújítás éve:	2010 környéke	
Felújítás tárgya:	Közművezetékek, falazat, nyílászárók, padozat, helyiségek kialakítása, elektromos rendszer bővítése, szaniterek	
Ingatlan műszaki állapota		jó

Megjegyzés:

A felújításokat a bérlő saját pénzeszköz bevonásával hajtotta végre, tulajdonosi hozzájárulás nem áll rendelkezésre.

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 közbenső telekterületen helyezkedik el, utcafronti zárt sorú beépítéssel. Az utcafronti homlokzaton az elmúlt évtizedekben jelentősebb felújítási munkák nem történtek, ugyanakkor a vakolat egységes, a lokális felületi hibák javítva. A közös használatban lévő egyéb helyiségek (közlekedő folyosók, lépcsőház) a szemle időpontjában nem szemrevételezhetők.

Albetét:

Az albetét közvetlen utcafronti bejárattal rendelkezik. A fal- és padlóburkolatok megfelelő állapotúak, az ingatlan funkciójának megfelelő kialakítással. A fűtés és melegvíz-ellátás – szóbeli információ alapján – házközponti kazán biztosítja, a szemle során működőképessége nem tesztelt, 1 db egyedi légkondicionáló beépített. A falszerkezet egységes, szerkezeti és esztétikai hibáktól mentes, nem látható felázási nyom sem a lábazon, sem a felsőbb részeken. A helyiségtagolás megváltoztatása miatt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett alapterület kis mértékben módosult, a szakvéleményben a tulajdoni lapon szereplő alapterülettel számoltunk, amely megközelítőleg a földszint 100% és a galéria területének 50%-a.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízóra nem található a szemle során
- Közcsonatorna – kiépített
- Gázvezeték – nincs kiépítve, épületen belül elérhető
- Hőleadó berendezés – házközponti kazán biztosítja radiátorokkal, egyedi légkondicionáló
- Melegvíz-ellátás – házközponti kazán biztosítja
- Gyengeáramú berendezések – kamerarendszer kiépített

Bérlői megjegyzés:

A legutóbbi jelentősebb felújítások az ingatlan első bérleménybe adása után közvetlen, minyeg 11 éve történtek, azóta az állagmegóvás folyamatos.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
üzlettér	greslap	festett + csempe + tapéta	44,25 m ²	100%	44,25 m ²
közlekedő	greslap	festett	4,52 m ²	100%	4,52 m ²
WC	greslap	festett + csempe	0,99 m ²	100%	0,99 m ²
mosdó	greslap	festett + csempe	1,35 m ²	100%	1,35 m ²
WC	greslap	festett + csempe	1,50 m ²	100%	1,50 m ²
mosdó	greslap	festett + csempe	2,03 m ²	100%	2,03 m ²
raktár	greslap	festett	5,98 m ²	100%	5,98 m ²
galéria	hajópadló	festett	36,00 m ²	50%	18,00 m ²
mérési korrekció			0,38 m ²	100%	0,38 m ²
Összesen:			97,00 m ²		79,00 m ²
Összesen, kerekítve:			97 m ²		79 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 értékebecslések 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 hatályaon 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 cserélné 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 értékebecslésénél 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 (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá 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.
 $2,5\%+1,5-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,5-7,5\%, \text{ egyéb: } 7,5-9,5\%. (2021. III. n.év)$
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítás 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 költséget.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítás költségeinek 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) 2020. évi egységei 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 javíthatóak 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:	2585 m ²
Eszmei hányad:	79 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	20,42 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	5 720 000 Ft , Ötmillió-hétszázhuszezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelte ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Üllői út 42. földszint.	VIII. kerület, József utca	VIII. kerület, Üllői út 52.	VIII. kerület, Mátyás tér	VIII. kerület, Népszínház utca	VIII. kerület, Tolnai Lajos utca
megnevezése:	vendéglátóhely (söröző)	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet / vendéglátó	üzlet / vendéglátó
alapterület (m ²):	79	92	93	108	84	59
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		54 000 000	56 010 000	63 500 000	47 900 000	32 800 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		528 261	542 032	529 167	513 214	500 339
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	1%	1%	0%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		3%	0%	6%	3%	3%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		5%	0%	0%	0%	5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
kialakított plusz galéria, annak mérete		0%	0%	2%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		9%	1%	9%	3%	7%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		573 955	545 826	579 173	529 894	535 363
Fajlagos átlagár:		552 842 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		43 674 518 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		43 670 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, földszinti, utcafronti bejáratú, felújítandó állapotú helyiségcsoport, ingatlan.com/32118168
2. adat: Corvinnegyed, földszinti, utcafronti bejáratú, átlagos állapotú üzlethelyiség, ingatlan.com/30332360
3. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, közepes állapotú üzlethelyiség, 15 m²-es galériával, ingatlan.com/31697421
4. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, belső kétszintes, három bejáratú rendelkező, jelenleg étteremként üzemelő ingatlan, ingatlan.com/31964743
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, átlagos állapotú, jelenleg étteremként üzemelő ingatlan, ingatlan.com/31138141

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

43 670 000 Ft

azaz Negyvenhárommillió-hatszázhetvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Üllői út 42. földszint.	VIII. kerület, József körút	VIII. kerület, Vajdahunyad utca	VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca
ingatlan megnevezése:	vendéglátóhely (söröző)	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m ²):	79	80	90	92
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		290 000	250 000	250 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 263	2 500	2 446
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	2%	3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	-10%	10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	10%
ingatlanhoz tartozó pince		-10%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	0%
Összes korrekció:		-10%	12%	23%
Korrigált fajlagos alapár:		2 943 Ft/m ² /hó	2 805 Ft/m ² /hó	2 998 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 915 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, utcafronti bejáratos, jó állapotú helyiség, nagy portállal, 60 m² hozzá tartozó pincével, ingatlan.com/25123573
2. adat: Corvinnegyed, utcafronti bejáratos, szuterén szinten elhelyezkedő, felújított állapotú ingatlan, ingatlan.com/32319484
3. adat: Magdolnanegyed, Utcái bejáratos, közepes állapotú üzlethelyiség, ingatlan.com/32113689

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 915 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	2 487 078 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	74 612 Ft
Igazgatási költségek:	2%	49 742 Ft
Egyéb költségek:	5%	124 354 Ft
Költségek összesen:	248 708 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		2 238 370 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	31 980 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

31 980 000 Ft

azaz Harmincegymillió-kilencszáznyolcvanezer - Ft.

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 hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	43 670 000 Ft	100%	43 670 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	31 980 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	43 670 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

43 670 000 Ft

azaz, Negyvenhárommillió-hatszázhetvenezer - Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal 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: **1082 Budapest, Üllői út 42. földszint.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **43 670 000 Ft**
 azaz **Negyvenhárommillió-hatszázhetvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. augusztus 11.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. augusztus 26.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafok ut 59. 1519 Budapest, Ff 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/374881/2021

2021.08.09

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 36402/4/C/36 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Üllői út 42. földszint "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai

megnevezés	terület m ²	szobák száma egyet/fel	emlék hányad	tulajdoni forma
örlethelyiség	79	0 0	79/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat:	200906/1999			

2. bejegyző határozat: 207342/1993/1993 10.13

Tárnasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 207342/1993/1993 10.13

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 207342/1993/1993 10.13

jogcím eredeti felvétel: 207342/1993/1993 10.13

jogállás: tulajdonos

név: JOZSEF VARGA ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST, VIII. KER. Baross utca 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Hiteles másolat
 Bp. 24.04.08
 8.sz. Területi Kirendeltség
 Bp. VIII. Kistalpy u. 18.
 Telefon: 130-45

FŐVÁROSI TERÜLETEK FOLGHIVATALA
 1993 OKT 13
 Regisztrációs szám: 207342
 Alapító okirat:

TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT

Budapest, VIII. Üllői út 38-40-42-44.sz.
 Hrsz.: 36402/4

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Főv. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 1680 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 36402 hrsz-ú 2585 m² alapterületű - természetben Bp. VIII.Üllői út 38.-/József krt. 86./-40-42-44. szám alatti - ingatlant, a 32/1969. /IX.3./ Korm.sz.r. 2.par. /2/ bek. alapján - a házingatlanok elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok szerinti társasházzá alakítja át.

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

A 2585 m² nagyságú telken 4 épület helyezkedik el, melyet jelen alapító okiratban A, B, C, D. jelzéssel jelölünk.

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

Üllői úti oldalon utcai bejáratú 49 m² alapterületű: üzlettér, 2 WC-ből álló nem lakás célját szolgáló helyiséghez, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 49/10.000-ed tulajdoni illetőség tartozik.

35./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 35. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 35. számmal jelölt Bp. VIII., Üllői út 42. sz. alatti az Üllői úti oldalon található utcai bejáratú 19 m² alapterületű: /az alapító okirat készítésekor tejbolt/ helyiségekből álló nem lakás célját szolgáló helyiséghez a közösségben maradó vagyonrészekből 19/10.000-ed tulajdoni illetőség tartozik.

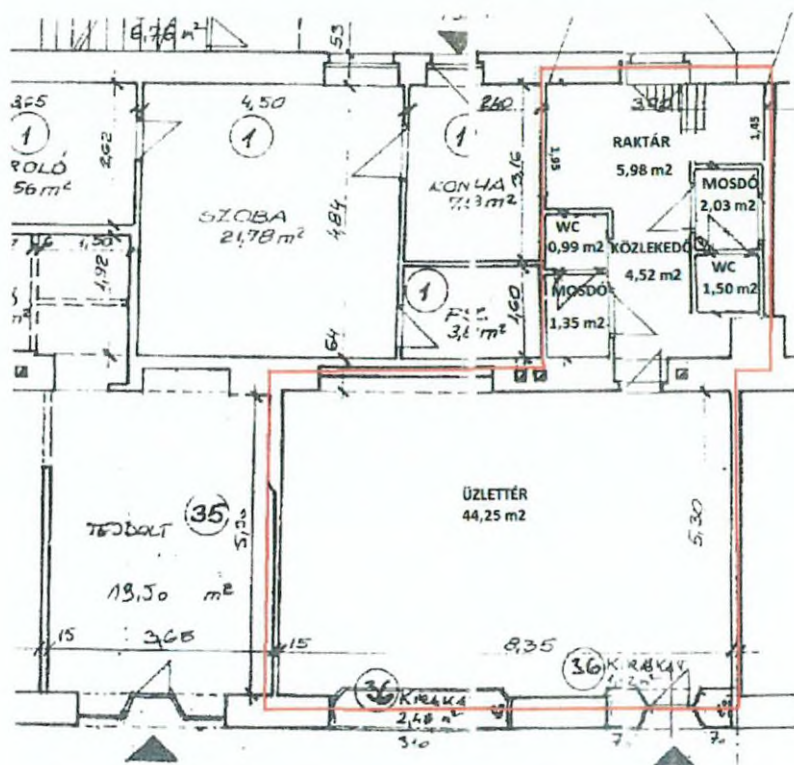
36. A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 36. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 36. számmal jelölt Bp. VIII., Üllői út 42. sz. alatti az Üllői úti oldalon található utcai bejáratú fsz-en és galérián levő 79 m² alapterületű: üzlettér, 2 kiskorlát, raktár, WC., előtér, galéria, zuhanyzó /ebből a galéria területe 17 m²/ helyiségekből álló nem lakás célját szolgáló helyiséghez a közösségben maradó vagyonrészekből 79/10.000-ed tulajdoni illetőség tartozik.

37./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 37. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 37. számmal jelölt Bp. VIII., Üllői út 42. sz. alatti a kaputól jobbra található utcai bejáratú 30 m² alapterületű: raktár, mosdóból álló nem lakás célját szolgáló helyiséghez a közösségben maradó vagyonrészekből 30/10.000-ed tulajdoni illetőség tartozik.

34+37 sz.

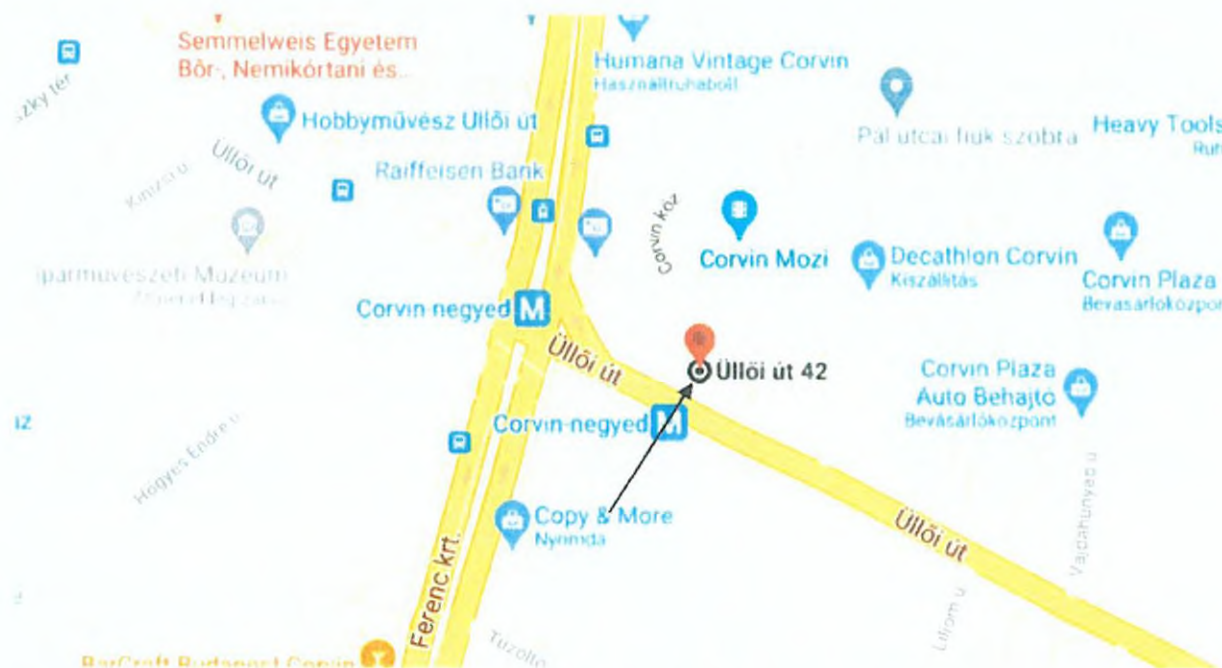
ALAPRAJZ

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ



GALÉRIA

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



01. utcafronti homlokzat



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat



02. utcafronti homlokzat, lábazat



05. ingatlan utcafronti bejárata



06. 08. épület utcafronti lábazata



07. bejárati ajtó környéke



08. vendégtér



09. vendégtér



10. vendégtér



11. WC



12. mosdó



13. WC



14. mosdó



15. közlekedő



16. raktár



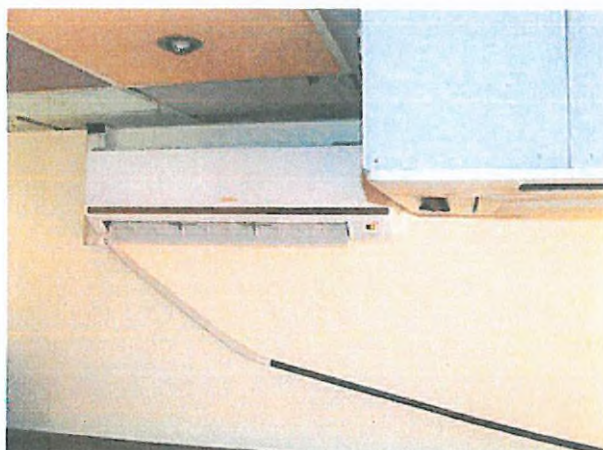
18. lépcsősor a galériára



19. galéria



20. galéria



21. egyedi légkondicionáló



22. villanyóra



23. vízvételi lehetőség (raktár)