

## ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság  
2021. november 17-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca 7. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó igazgatósági elnök

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, Leonardo da Vinci utca 7. szám alatti 35537/0/A/2 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 53 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **raktár** megnevezéssel szerepel.**

A fenti helyiség 2016. május 31. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 42 db albetét található, amelyből 4 db önkormányzati tulajdonú, 2 db lakás és 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízóra nélküli helyiségre vonatkozóan 20.350,- Ft/hó.

A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre.

Az ingatlan három helyiségre osztott. Az ingatlanban a gáz kivételével minden közmű adott. A belső helyiségben mosdó és WC lett beépítve. A bejárati ajtó és ablak faszerkezetű, fix fémráccsal védettek, rossz állapotúak. A falak vakoltak, festettek, rossz állapotúak. Az ingatlan gyenge-közepes műszaki állapotban van.

**Molnár Erika egyéni vállalkozó** (székhely: 1076 Budapest, Garay tér 16.; nyilvántartási szám: 55114725; adószám: 56467583-1-42) 2021. szeptember 29. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre, esküvői ruha kölcsönzés tevékenység céljára. A kérelmező 25.000 Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.

**A Grifon Property Kft.** által 2021. október 12. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2021. október 14. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 23.910.000,- Ft** (451.132,- Ft/m<sup>2</sup>). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a Kt. határozatban nem nevesített tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 119.550,- Ft/hó + ÁFA.**

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: 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. Az így csökkentett bérleti díj összege 59.775,- Ft/hó.

**Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca 7. szám alatti 35537/0/A/2 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 53m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Molnár Erika egyéni vállalkozó (székhely: 1076 Budapest, Garay tér 16.; nyilvántartási szám: 55114725; adószám: 56467583-1-42) részére határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével esküvői ruha kölcsönzés tevékenység céljára a számított 59.775,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

## **II. A betervezés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, és az értékbecslésben is leírt gyenge-közepes műszaki állapotú helyiség állaga tovább romlik, azon felül a befolyt bérleti díj plusz bevételt is jelentene.

A helyiség bérbeadásával az Önkormányzat bérleti díj bevétele éves szinten 717.300,- Ft + ÁFA összeggel emelkedhet.

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

## **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.

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

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

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

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

### Határozati javaslat

Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2021. (XI.17.) számú határozata

#### a Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca 7. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozataláról

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

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca 7. szám alatti 35537/0/A/2 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 53 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Molnár Erika egyéni vállalkozó (székhely: 1076 Budapest, Garay tér 16.; nyilvántartási szám: 55114725; adószám: 56467583-1-42) részére határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével esküvői ruha kölcsönzés tevékenység céljára 59.775,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
- 2.) **felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró 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 megfizetése, 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. november 8.

  
**Kovács Ottó**  
igazgatósági elnök

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





HG  
RB

R

GRIFTON  
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Leonardo da Vinci utca 7. fsz.2. (Hrsz.: 35537/0/A/2)

1

### INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Leonardo da Vinci utca 7. földszint 2. szám (hrs.:35537/0/A/2)  
alatti,  
Önkormányzati tulajdonú földszinti raktár forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2021. október 12.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2021-10-15	iktatószám: HG/680-2/2021
ügyintéző	
melléklet	

  
4



**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : raktár

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Corvin-negyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Leonardo da Vinci utca 7. földszint 2.  
Hrsz. : 35537/0/A/2

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat  
Jelenlegi bérlő : nincs  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog

**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : raktár  
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)  
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna,  
Építési technológia : hagyományos, téglá  
Alapterület : 53 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 2,8 – 4,2 méter  
Eszmei hányad : 275/10.000  
Könnyűfokozat : komfortos  
Társasház telkének területe : 923 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2021. október 12.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 451.132,-Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 23.910.000,- Ft  
azaz Huszonhárommillió-kilencszáztízezer forint  
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 7.900.000,- Ft  
azaz Hétmillió-kilencszázezer forint  
Az ingatlan likvidációs értéke : 16.930.000,- Ft  
azaz Tizenhatmillió-kilencszázharmincezer forint

Budapest, 2021. október 12.

Készítette:

2021 OKT 14.

Grifon Property Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95  
Telefon: 22679026-2-41  
Fax: 01 09 938664



Toronyi Ferenc  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

### 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifon Property Kft.-t a 1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 7. földszint 2. szám alatti, 35537/0/A/2 hrsz-ú földszinti raktár 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. október 11.

#### *2.4. Felhasznált dokumentumok*

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2021. október 07.)
- társasházi szintraajz (részlet)
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 7. földszint 2.
Helyrajzi szám	: 35537/0/A/2
Megnevezése	: raktár
Terület	: 53 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

#### 3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Corvin-negyed elnevezésű városrészben, a Leonardo da Vinci utcában, a Nap utca és a Baross utca között lévő társasház földszintjén található. Környezetében társasházias és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, 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 autóbusszokkal és trolibuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Nap utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1880-as évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, közepes állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: tégl szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: sátor- és nyeregtető, közepes állapotú
héjazat	: cserépfedés, átlagos állapotú
külső felületképzés:	tégla és kőporos vakolat, közepes állapotú

#### Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó és ablak, fix fémráccsal védett, rossz állapotú
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtók, közepes állapotban
padozat, burkolat	: beton, pvc burkolat, közepes állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett falak, rossz állapotban
gépészet, hőleadók:	elektromos kályha, elektromos vízmelegítő





Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1880-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Leonardo da Vinci utcában, a Nap utca és a Baross utca között lévő társasház földszintjén helyezkedik el. Az ingatlanban a gáz kivételével minden közmű adott. A vizsgált ingatlan 3 helyiségre osztott. Az utcafronti helyiség faborítású álmennyezettel szerelt, a belső helyiségek között 2 lépcsőnyi szintkülönbség van. A helyiségek belmagassága: 2,8 és 4,2 méter. A belső helyiségben mosdó és wc lett beépítve.

A bejárati ajtó és ablak faszerkezetű, fix fémráccsal védettek, rossz állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, közepes állapotúak. A helyiségek padozata beton, pvc burkolatú, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, rossz állapotúak. A vakolat sok helyen levált, a falakon penészgomba látható. A használati meleg vizet elektromos vízmelegítő adja. A fűtést elektromos kályha biztosítja.

A szemle során az ingatlan üres volt.

Összességében az ingatlan gyenge-közepes műszaki állapotban van.

A vizsgált ingatlan tulajdoni lapján raktár megnevezésű, de az ingatlant földszinti elhelyezkedése miatt üzletként értékeltük.

### 3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Raktár	21,57
Raktár	21,47
WC+mosdó	9,97
<b>Összesen</b>	<b>53,01</b>
<b>Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>53,01</b>
<b>Tulajdoni lap szerinti terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>53,00</b>

Az érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 53,0 m<sup>2</sup>.



**4. Érték meghatározás**

**4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található üzemelteliségek aktuális kínálati adatait vesszük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Épületen belüli elhelyezkedés Ingatlan redukált összterülete Kömfortfokozata Építés éve Szerkezet, állapot Eladási ár Ft-ban Eladás ideje Összehasonlító adat forrása	Üzlet Bp., VIII. ker. Leonardo da Vinci utca 7. földszint 53 komfortos 1880 téglá, gyenge-közepes állapot	Üzlet Bp., VIII. ker. Baross utca földszint 81 komfort nélküli 1890 téglá, felújítandó áll. 29 900 000 ing.com:31913307	Üzlet Bp., VIII. ker. Diószegi S. utca földszint 56 komfortos 1900 téglá, felújítandó áll. 40 000 000 ing.com:32382042	Üzlet Bp., VIII. ker. Kálvária utca földszint 45 komfort nélküli 1894 téglá, felújítandó áll. 17 900 000 ing.com:32300931	Üzlet Bp., VIII. ker. Leonardo da Vinci u. földszint 61 komfortos 1920 téglá, átlagos állapotú téglá, közepes állapotú 20 400 000 ing.com:32406606	Üzlet Bp., VIII. ker. Üllői út földszint 34 komfortos 1897 20 400 000 ing.com:31759747
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		369 136	714 286	397 778	475 410	600 000
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció				
elhelyezkedés (1)		jobb -5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	hasonló 0%	jobb -5%
ingatlan mérete (2)		nagyobb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	kisebb -5%
használhatóság (3)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
közművek, komfortosság (4)		rosszabb 5%	azonos 0%	rosszabb 5%	azonos 0%	azonos 0%
műszaki állapot (5)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%
<b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>		-5%	-5%	0%	-15%	-25%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		350 679	678 571	397 778	404 098	450 000
A figyelembe vett súlyszámok		20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		456 225				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		24 180 000				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		16 930 000				
<b>azaz Huszonnégy millió-száznyolcvanezer forint</b>						
<b>azaz Tizenhatmillió-telencsázharminezer forint</b>						

**4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel**

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbé adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 3.465 Ft/m<sup>2</sup>/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 <sup>2</sup> )	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó
1. Üzlet, földszint, Baross utca	52	170 000	3 269
2. Üzlet, földszint, Fiumei út	24	89 000	3 708
3. Üzlet, földszint, Magdolna utca	47	149 000	3 170
3. Üzlet, földszint, Nap utca	25	110 000	4 400
4. Üzlet, földszint, Népszínház utca	30	141 000	4 700
Átlag bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			3 850
állapot miatti korrekció	-10%		
Korrigált bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			3 465
<b>Megnevezés</b>			<b>Adatok, értékek</b>
<b>Bevételek</b>			
A bérletileg hasznosítható terület			53
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			183 645
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			2 203 740
Tervezhető kihasználtság, %			75%
<b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>			<b>1 652 805</b>
<b>Kiadások, Ft</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			49 584
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			49 584
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			66 112
<b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>			<b>165 281</b>
<b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>			<b>1 487 525</b>
Tőkésítési ráta			6,0%
Tőkésített érték, Ft			24 792 075
Befektetési kiadások			1 500 000
<b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>			<b>23 292 075</b>
<b>Hozadéki érték kerekítve, Ft</b>			<b>23 290 000</b>
Tőkésítési ráta becslése:	%		
Kockázatmentes kamatláb	:2,5		
Ország kockázat	:1,1		
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0		
Ingatlan típus kockázat	:0,4		

#### 4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	923	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	275	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	25	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	310 000	
<b>Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)</b>	<b>7 900 000</b>	<i>azaz Hétmillió-kilencszázezer forint</i>

#### 4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításon 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 bére 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%
	24 180 000	23 292 075
<b>Elfogadásra javasolt érték, Ft</b>	<b>23 910 000</b>	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 7. földszint 2. szám (35537/0/A/2 hrsz-ú) alatti földszinti ingatlan jelenlegi piaci értékét:

**23.910.000 Ft-ban,**

**azaz**

**Huszonhárommillió-kilencszáztízezer forintban**

határoztuk meg.

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

Budapest, 2021. október 12.

  
 \_\_\_\_\_

**Toronyi Ferenc**  
 Ingatlanforgalmi értékbecslő  
 névjegyzék szám: 03451/2002

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

  
 11

### **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, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk 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.

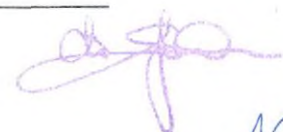
Az értékelés időpontja 2021. október hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon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

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

  
12

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap  
Józsefváros városrészei  
Corvin negyed térképe  
Szintalaprjz (részlet)  
Társasházi alapító okirat (részlet)  
Fényképek  
Térkép



13

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: 8000004/484030/2021

2021.10.07

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 35537/0/A/2 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII.KER. Leonardo da Vinci utca 7. földszint. ajtó:2.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

raktár	53	0 0	275/10000	önkormányzat
--------	----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 179499/1/1996/1996.10.09

1. bejegyző határozat: 179499/1/1996/96.10.09

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 179499/1/1996/96.10.09

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

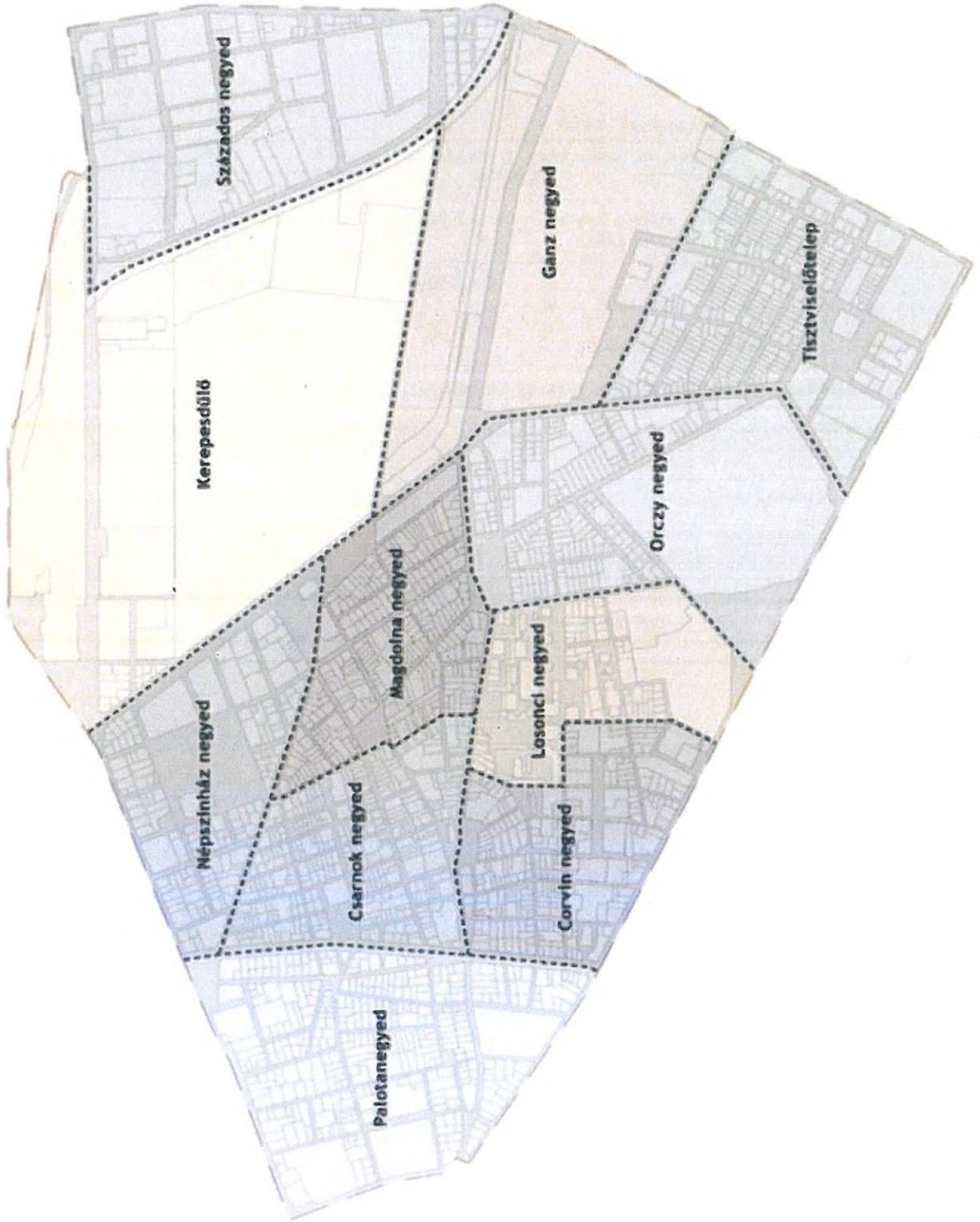
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

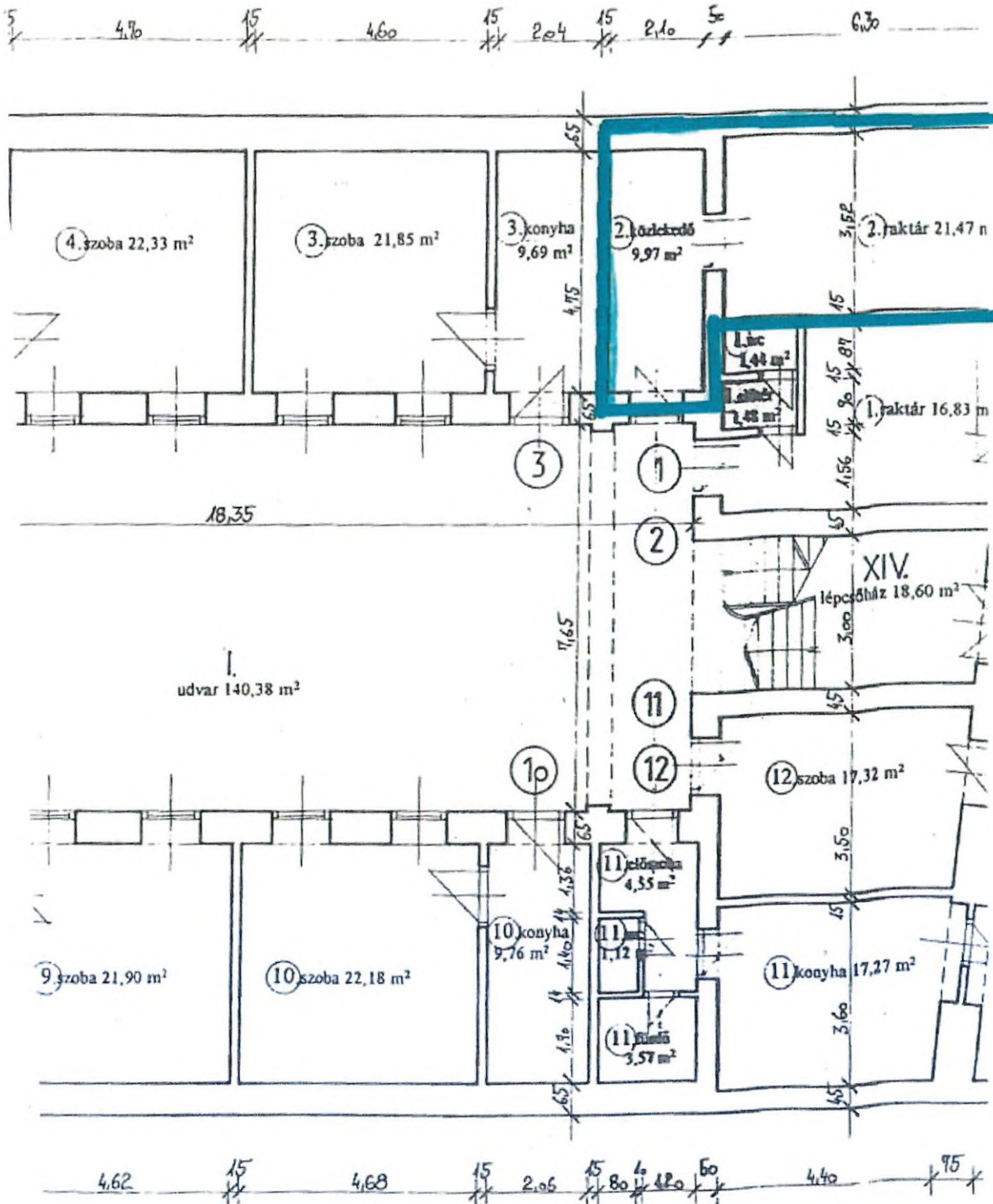


*[Handwritten signature]*  
15





A purple handwritten signature or scribble, possibly a name or initials, located in the bottom right corner of the page.



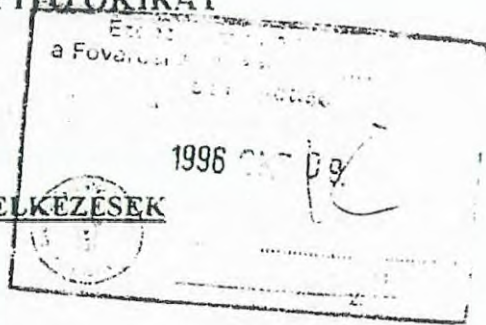
*[Handwritten signature]*  
17

Saját pól

# TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

## ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK



A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp., VIII. Baross u. 63-67.), a Bp. VIII. 945. tulajdoni lapon 35537.hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII., Leonardo Da Vinci u. 7. sz. alatt, 923 m<sup>2</sup> területű Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant az 1993. évi LXXVIII.tv. és módosítására kiadott 1994. évi XVII törvényben a bérlők részére biztosított vételi jog alapján

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Értékeztetés: 08-07	Szám: 16893
Melléklet:	Osztály:
	Előszám:

## T Á R S A S H Á Z Z

alapítja.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

### KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

#### A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:

- I. Telek (923 m<sup>2</sup>) területe, azon lévő udvar (192,58 m<sup>2</sup>) területtel.
- II. Az épület utcai kapuja, és térburkolatai.
- III. Az épület alapozása, fő és válaszfalai, kémények, kiváltók, pillérek.

18

- IV. Az épület homlokzatai, lábazattal, homlokzati nyílászárókkal, és bádogos szerkezettel együtt, és a közös tulajdoni helyiségek vakolatai és burkolatai, és nyílászárói.
- V. Az épület födémei, közbenső födémelek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal együtt, és közös tulajdonú helyiségek burkolatai.
- VI. Az épület lépcsőszerkezetei korlátokkal, és a közös tulajdonú lakatos szerkezetek.
- VII. Az épület tetőszerkezete, lécezéssel, héjazattal, és bádogos szerkezettel és szerelvényekkel együtt.
- VIII. Víz alap és felszálló vezetékek az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőség ágvezetékekig, vagy a külön tulajdonú vizóráig.
- IX. Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőség ágvezetékekig.
- X. Elektromos hálózat az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőig, ill. a közös használatú helyiségek elektromos hálózata és berendezési tárgyai.
- XI. Gázvezeték az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérőig.
- XII. Az épület pinceszintű tárolói, és közlekedői 495,97 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- XIII. Az épület kapualja 10,89 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- XIV. Az épület lépcsőháza (pince, fsz., I.-III. em.-ig, padlás.) 148,08 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- XV. Az épület átjárója 6,54 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- XVI. Az épület fsz.-i közös WC.-e 14,22 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- XVII. Az épület előtere 22,00 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- XVIII. Az épület légudvarai 24,69 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- XIX. Az épület I. em.-i közös WC.-e 8,56 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- XX. Az épület függőfolyosói 192,30 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- XXI. Az épület II. em.-i közös WC.-e 8,56 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- XXII. Az épület III. em.-i közös WC.-e 8,56 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- XXIII. Az épület padlástere (hasznos) 589,95 m<sup>2</sup> alapterülettel.



XXIV. Mindazon tárgyak melyek nincsenek a tulajdonosok külön tulajdonában és a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére és fejlesztésére való egyéb közös célokra, közös határozattal és közös költségen beszereztek, vagy a jövőben beszereztetni fognak.

A közös tulajdon 10 000/10 000 eszmei hányadból áll. A XII. számmal jelzett pincei tárolók a jelenleg kialakult használati joggal kerülnek a tulajdonosok közös tulajdonába.

#### B./ Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása:

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társas-háztulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseiével, az alábbiak szerint.

- 1./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 1.számmal jelölt fszt. 1. ajtószámú nem lakáscélú helyiség (raktár), mely 2 raktár, WC, előtér helyiségekből áll 45,30 m<sup>2</sup> (45 m<sup>2</sup>) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 235/10000 hányadrész.
- 2./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 2.számmal jelölt fszt. 2. ajtószámú nem lakáscélú helyiség (raktár), mely 2 raktár, közlekedő helyiségekből áll 53,01 m<sup>2</sup> (53 m<sup>2</sup>) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 275/10000 hányadrész.
- 3./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 3.számmal jelölt fszt. 2. ajtószámú, szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 31,54 m<sup>2</sup> (32 m<sup>2</sup>) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 164/10000 hányadrész.
- 4./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 4.számmal jelölt fszt. 4. ajtószámú, szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 32,24 m<sup>2</sup> (32 m<sup>2</sup>) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 167/10000 hányadrész.
- 5./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 5. számmal jelölt fszt. 5. ajtószámú, nem lakáscélú helyiség, (raktár) mely előtér, raktár, tároló helyiségekből áll 39,10 m<sup>2</sup> (39 m<sup>2</sup>) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 203/10000 hányadrész.
- 6./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 6. számmal jelölt fszt. 6. ajtószámú szoba, közlekedő, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 30,13 m<sup>2</sup> (30 m<sup>2</sup>) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 156/10000 hányadrész.

1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 7. földszinti üzlet (Hrsz.: 35537/0/A/2)



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata

A vizsgált ingatlan utcafrontja



A vizsgált ingatlan bejárata

2021. október 11.



21

1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 7. földszinti üzlet (Hrsz.: 35537/0/A/2)



Utcafronti helyiség



Belső helyiség



Mosdó + wc

Vakolatleválás

2021. október 11

  
22

1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 7. földszinti üzlet (Hrsz.: 35537/0/A/2)



Elektromos kályha

Villanyóra

2021. október 11



23



# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Leonardo da Vinci utca 7.



*[Handwritten signature]*  
24

