

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

1. 10.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2021 december 15. -i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 29. fsz. üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

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: értébecslés

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 Tolnai Lajos utca 29. fsz.** 34937/0/A/26 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 23 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban műhely megnevezéssel szerepel.

A fenti helyiség 2020. március 12. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 3 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízórás helyiségre vonatkozóan 8.640,- Ft/hó.

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

A nyílászárók fa szerkezetek, melyek thermo üvegezéssel ellátottak, a bejáratú ajtó ráccsal védett. A helyiség felosztásra került, melynek során leválasztottak belőle egy zuhanyzót-WC-t, faszerkezetű galéria is kialakításra került. Az ingatlan vízórával és villanyórával rendelkezik, fűtés nincs kialakítva.

Hamza Judit egyéni vállalkozó (székhely: 1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 21. 1/2; nyilvántartási szám: 56469554; adószám: 57809623-1-42) 2021. október 18. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre, **férfi, női, gyermekfodrászat tevékenység céljára. A kérelmező 20.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.**

A **CPR Vagyonértékelő Kft.** (Lakatos Ferenc) által 2021. november 4. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2021. november 9. napján jóváhagyott, értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 11.850.000,- Ft** (515.217,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **lakossági kisipari tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj 59.250,- Ft.**

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 8. a) pontja alapján üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a Kt. határozatban meghatározott szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. **Az így csökkentett bérleti díj összege 41.475,-Ft/hó.**

1

Javasoljuk, hogy a **Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. Tolnai Lajos utca 29. fsz. szám alatti 34937/0/A/26 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 23 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Hamza Judit egyéni vállalkozó** (székhely:1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 21. 1/2; nyilvántartási szám:56469554; adószám: 57809623-1-42) részére határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével **lakossági kisipari tevékenység (férfi, női, gyermekfodrászat) céljára** a csökkentett 41.475,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.

II.A betérés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbé a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga tovább romlik.

A bérbeadással az Önkormányzat bérleti díj bevétele éves szinten 497.700,- Ft + ÁFA összeggel emelkedhet.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2021. évi bérleti díj bevételét. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogsabályi 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 Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságát 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 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, lakossági kisipari tevékenységnél a bérleti díj szorzó 6 %.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbé adható helyiségek listáján.

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

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság/2021. (XII.15.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 29. fsz. üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozataláról

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

- 1.) hozzájárul a **Budapest VIII. Tolnai Lajos utca 29. fsz. szám** alatti 34937/0/A/26 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 23 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség **bérbeadásához Hamza Judit egyéni vállalkozó** (székhely: 1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 21. 1/2; nyilvántartási szám: 56469554; adószám: 57809623-1-42) **részére határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével, lakossági kisipari tevékenység (férfi, női, gyermekfodrászat) céljára** a csökkentett 41.475,- 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 megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: a 2.) pont esetében 2022. január 30.

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

Budapest, 2021. december 7.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTÓ CSILLA
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

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


3

JG/A13/2021
Gdr
R



CPR-Vagyonértékelő Kft.



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2021 NOV 15.	iktatószám: JG/A13-212021
ügyintéző	
melléklet	

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégszj: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-778

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 29. fsz.



szám alatti

34937/0/A/26 hrsz-ú

műhely ingatlanról

Budapest, 2021. november

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-778
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 29. fsz.
Helyrajzi száma	: 34937/0/A/26
Ingtalan megnevezése	: műhely
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 23 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 23 m ² Fajlagos m ² ár: 515 329 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 488 m ²
Eszmei hányad	: 270 / 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: **11 850 000 Ft**
 azaz **Tizenegymillió-nyolcszázötvenezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **2 900 000 Ft**
 azaz **Kettőmillió-kilencszázezer- Ft .**

likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*: **7 700 000 Ft**
 azaz **Hétmillió-hétszázezer- Ft .**

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

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

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

*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. október 28.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. november 4.

2021 NOV 09.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
 1085 Budapesti József krt 69
 Adószám: 22771393-2-42
 www.ertekbeszlesek.com

Lakatos Ferenc
 ingatlanvagyoneértékelő
 Nyilvántartási szám: 1398/2006.

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az ingatlant magába foglaló épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 2 emelet kialakítással.

A vizsgált ingatlan közvetlen utcafronti bejárattal rendelkezik, a homlokzati síkon elhelyezett ablak is utcafronti. A nyílászárók fa szerkezetek, melyek thermo üvegezéssel ellátottak, a bejárati ajtó ráccsal védett. A vizsgált ingatlan eredetileg egy helyiségből állt, a helyszíni szemle időpontjában az eredetitől eltérő alaprajzi elrendezést tapasztaltunk. A helyiség felosztásra került, melynek során leválasztottak belőle egy zuhanyzó-wc-t. Ezenkívül egy könnyen elbontható, 11,36 m²-es faszerkezetű galéria is kialakításra került. A galéria belmagassága 1,80 m, alatta a belmagasság 2 m, a galériára fa lépcső vezet. A leválasztott fürdőszoba téglá falazatú 3,1 m²-es. A falak festettek, melyet 1,40 m-ig csempe egészít ki. A burkolat laminált parketta, a vizes helyiségben kerámia.

Az ingatlan vízórával és villanyórával rendelkezik, fűtés nincs kialakítva. Belmagasság 3,90 m.

A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz.

Összességében átlagos/jó műszaki állapotú utcafronti ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: műhely

Belső terek felülete:	festett, csempézett	jó
Belső terek burkolata:	laminált parketta	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	jó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek termo üvegezés	jó
Átlagos belmagassága:	3,90 m	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	jó
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	10 l-es felső elhelyezésű alsó kifolyású vízmelegítő	közepes
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-csatorna	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	közepes
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület utcafronti homlokzata erőteljesen leromlott állapotban van, a lábazon és a homlokzati részen is jelentős vakolathibák tapasztalhatók, az épület nem részesült semmilyen felújításban az elmúlt évtizedekben.

Albetét:

Az albetét falszerkezetén jelentős szerkezeti hibára utaló jel nem látható, a helyiségek falazatán nem látható vizesedésre utaló nyom.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – épületen belül elérhető, albetét nem rendelkezik kiépített gázhálózattal
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – alsó elhelyezésű felső kifolyású vízmelegítő
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
műhely	lam.park.	festett	19,40 m ²	100%	19,40 m ²
zuhanyzó-wc	kerámia	festett+csempe	3,17 m ²	100%	3,17 m ²
galéria	falszerkezet	festett	11,36 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció			0,43 m ²	100%	0,43 m ²
<i>Összesen:</i>			34,36 m ²		23,00 m ²
Összesen, kerekítve:			34 m²		23 m²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület meghatározását, a helyszíni mérések figyelembe vételével alakítottuk ki.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát 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 környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2021. IV. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2020. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed	
Társasház telek területe:	488 m ²	
Eszmei hányad:	270	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	13,18 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	2 900 000 Ft	, Kettőmillió-kilencszázezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 29. fsz.	VIII. kerület, József körút	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Üllői út	VIII. kerület, Népszínház utca	VIII. kerület, Mátyás tér
megnevezése:	műhely	üzlet	üzlet	üzlet/iroda	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	23	34	27	34	40	44
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		27 900 000	17 900 000	20 400 000	24 200 000	28 000 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		738 529	596 667	540 000	544 500	572 727
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		2%	1%	2%	3%	4%
kerületen belüli elhelyezkedés		-20%	-5%	-5%	0%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-5%	-5%	0%	-5%	10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-3%	-3%	0%	0%	0%
kialakított galéria		-5%	-5%	0%	0%	-5%
ház műszaki kora, állapota		0%	0%	0%	0%	-10%
Összes korrekció:		-31%	-17%	-3%	-2%	-11%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		511 062	494 040	524 880	535 788	510 873
Fajlagos átlagár:		515 329 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		11 852 567 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		11 850 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, utcafronti bejáratos, felújított esztétikai állapotú, teljes galériával rendelkező üzlet, ingatlan.com/32316747
2. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, felújított esztétikai állapotú, teljes galériával, vizes blokkal rendelkező üzlet, ingatlan.com/32084829
3. adat: Corvinnegyed, utcafronti bejáratos, közepes állapotú, jelenleg irodaként működő helyiségcsoport, ingatlan.com/31759747
4. adat: Csarnoknegyed, felújított, galériázott, utcafronti üzlet, vizes blokkal, üvegezett portállal, ingatlan.com/31845366
5. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó állapottú, 35 m² galériával rendelkező üzlet, felújított társasházban, ingatlan.com/32118831

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

11 850 000 Ft

azaz Tizenegymillió-nyolcszázötvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 29. fsz.	VIII. ker., Horváth Mihály tér 3.	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12	VIII. kerület, Népszínház utca
ingatlan megnevezése:	műhely	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	23	47	25	35
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		180 000	120 000	160 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 447	4 320	4 114
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		2%	0%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, hasznosíthatóság		10%	-5%	-5%
Összes korrekció:		2%	-10%	-9%
Korrigált fajlagos alapár:		3 530 Ft/m ² /hó	3 897 Ft/m ² /hó	3 752 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 726 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, felújított, félszuterén szinten található, alacsony belmagasságú üzlet, vizes blokkal, ázás nélkül, ingatlan.com/32407099
2. adat: Corvinnegyed, nagy portállal rendelkező, jó állapotú, galériázott, vizes blokkal rendelkező üzlet, ingatlan.com/32349643
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, teljes galériával rendelkező, jó állapotú üzlet, ingatlan.com/29938895

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	3 726 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	925 538 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 46 277 Ft
Igazgatási költségek:	2% 18 511 Ft
Egyéb költségek:	5% 46 277 Ft
Költségek összesen:	111 065 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	814 474 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%
Tőkésített érték, kerekítve:	10 860 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

10 860 000 Ft

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	11 850 000 Ft	100%	11 850 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	10 860 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			11 850 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

11 850 000 Ft

azaz, Tizenegymillió-nyolcszázötvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre 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 fordulónapiján 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.

10. oldal

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 29. fsz.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **11 850 000 Ft**
 azaz **Tizenegymillió-nyolcszázötvenezer Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. október 28.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. november 4.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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



TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/511740/2021

2021. 10. 22

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 34937/0/A/26 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII KER. Tolnai Lajos utca 29. földszint "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
műhely	23	0 0	273/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	999983/1999/1999.03.01		torló határozat:	49229/2006/04.11.11
műhely	23	0 0	270/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	49229/3/2006/04.11.11			

1. bejegyző határozat: 500008/245/1997/97.06.27

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 500008/245/1997/97.06.27

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 166332/1993.07.05.

jogcím: eredeti felvétel 113283/1996.05.23.

jogállás: tulajdonos

név: VIII KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VEGE

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

URBS
Társasházalkalmazók és
Építők Szövetsége
Budapest, VIII. kerület,
Tolnai Lajos utca

Budapest, VIII. kerület,
Tolnai Lajos utca

1996. 03. 01.

Társasháztulajdon alapító okirat

Budapest, VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 29.

Helyrajzi szám: 34937

Tulajdonlap szám: 117

Teljes terület: 444 m²

Tartalom: Alapító okirat
Műszaki leírás, rajzok

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest, VIII.ker. Baross u 65-67/ megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1077. Budapest, Wesselényi u. 41/ mint megbízott 1993. évi LXXVIII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII.ker. 417 tulajdoni lapon 34937 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Tolnai L.u. 29. szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT / Budapest, VIII.ker. Őr u. 8./ kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervezés és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai a Józsefvárosi Önkormányzat 4/1995/II. 28 sz. rendelet alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon:

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervezés és

21. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 21. számmal jelölt, a természetben " II. sz. 19. sz." alatti konyha, szoba helyiségekből álló lakás 27 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

119/10.000 hányad.

22. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 22. számmal jelölt, a természetben " II. sz. 20. sz." alatti konyha, szoba helyiségekből álló lakás 26 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

309/10.000 hányad.

23. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 23. számmal jelölt, a természetben " II. sz. 21. sz." alatti konyha, fürdőszoba, szoba helyiségekből álló lakás 38 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

23/10.000 hányad.

24. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 24. számmal jelölt, a természetben " II. sz. 21/A sz." alatti szoba helyiségekből álló lakás 74 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

282/10.000 hányad.

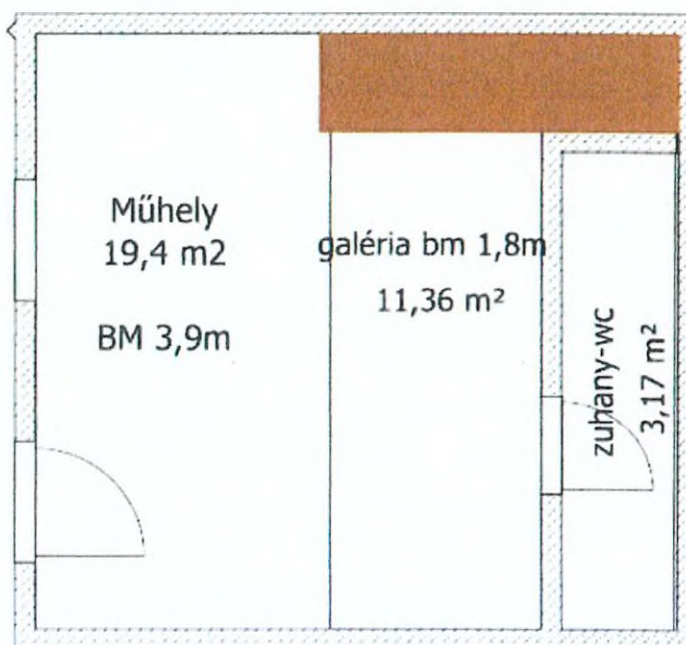
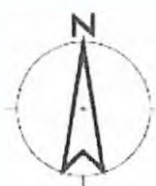
25. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 25. számmal jelölt, a természetben " fszt. Műhely 1." alatti műhely, előtér helyiségekből álló műhely 34 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

409/10.000 hányad.

26. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 26. számmal jelölt, a természetben " fszt. Műhely 2" alatti műhely helyiségekből álló műhely 23 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

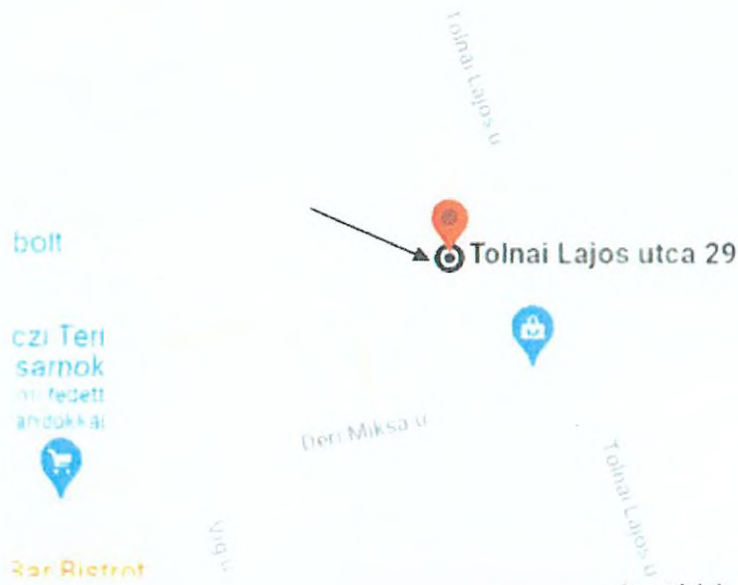
275/10.000 hányad.

ALAPRAJZ



A handwritten signature in purple ink, consisting of stylized, overlapping loops.

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. utcafront



05. kapubejárat



06. bejárat



07. bejárat környéke



08. villanyóra/biztosítéktábla



09. vizesblokk (mosogató helye)



10. wc



11. felső elhelyezésű alsó kifolyású vízmelegítő



12. zuhanyzó



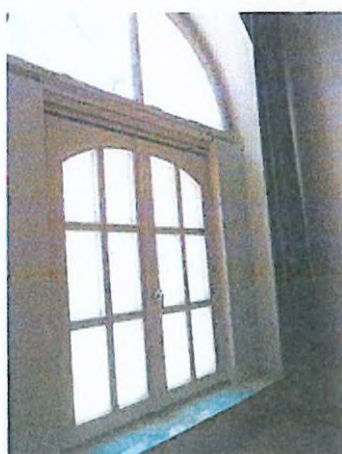
13. belső tér



14. faszerkezetes galéria



15. galéria



16. faszerkezetű nyílászáró



17. falazat állapota

