

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

1. 4.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2022. március 23-i
ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Baross tér 6. földszint 6. szám alatti helyiség
bérleti jogának átruházásával kapcsolatos döntés meghozatalára**

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, Baross tér 6. földszint 6. szám alatti 34569/0/A/30 hrsz-ú 121 m² alapterületű, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 30 db albetét található, amelyből 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség van önkormányzati tulajdonban. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízórás helyiségre vonatkozóan 24.332,- 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 magában foglaló épület nem esik HVT területre.

A fenti helyiség bérlője az Interfaktoring Pénzügyi és Szolgáltató Bt. volt az 1999. július 14-én megkötött szerződés alapján. A bérleti szerződés 2003. szeptember 30-án és 2009. április 16-án módosításra került. A helyiség bérlője névváltozás miatt jelenleg a Multifaktoring Pénzügyi és Szolgáltató Zrt. (székhely: 1027 Budapest, Medve utca 25-29.; cégjegyzékszám: 01 10 044925; adószám: 13040714-2-41; képviselője: Dr. Lóczy Zoltán vezérigazgató). A bérlő a bérleményt zálogfiók tevékenység céljára használja. A bérlő jelenlegi bérleti díj előírása 187.537,- Ft/hó + ÁFA, 2021. szeptember 30. napjáig bérleti díj tartozása nincs. A bérleti szerződés határozatlan időre jött létre.

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság a 2021. október 20-ai ülésén a 266/2021. (X.20.) számú határozatában úgy döntött, hogy **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Baross tér 6. földszint 6. szám alatti 34569/0/A/30 hrsz-ú 121 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához az Aranytomb Kereskedelmi Kft.** (székhely: 1062 Budapest, Aradi u. 63. 2.em. 3A.;



cégjegyzékszám: 01 09 892091; adószám: 14170931-2-42; képviseli: Tímár László ügyvezető) részére, és az új bérleti szerződés megkötéséhez határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **zálogfiók tevékenység** céljára a számított, azaz **300.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén.

A bérleti szerződést azonban az **Aranytömb Kereskedelmi Kft.** (székhely: 1062 Budapest, Aradi u. 63. 2.em. 3A.; cégjegyzékszám: 01 09 892091; adószám: 14170931-2-42; képviseli: Tímár László ügyvezető) az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.19.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdése szerinti 15 munkanapon belül nem kötötte meg, és a szerződéskötési határidő meghosszabbítását nem kérte.

A helyiségre az **Aranytömb Kereskedelmi Kft.** (székhely: 1062 Budapest, Aradi u. 63. 2. em. 3A.; cégjegyzékszám: 01 09 892091; adószám: 14170931-2-42; képviseli: Tímár László ügyvezető) és a **Multifactoring Pénzügyi és Szolgáltató Zrt.** (székhely: 1027 Budapest, Medve utca 25-29.; cégjegyzékszám: 01 10 044925; adószám: 13040714-2-41; képviselője: Dr. Lóczy Zoltán vezérigazgató) 2022. január 24. napján ismét kérelmezte a bérleti jog átruházását. **A kérelmet a szükséges mellékletekkel együtt 2022. február 11. napján nyújtották be. Bérleti díj ajánlata 300.000,- Ft/hó + ÁFA.**

Az Aranytömb Kereskedelmi Kft. vállalja az emelt összegű bérleti díj és a szerződéskötési díj megfizetését.

Az ügyintézési határidő a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 89. § (2) bekezdése alapján meghosszabbításra került.

Az előterjesztéssel kapcsolatban 2022. április 11-ig döntést kell hozni. A határidő leteltét követően az Önkormányzatnak nincs lehetősége a bérleti jog átruházással kapcsolatban nyilatkozni, a bérlő és a bérleti jog átvevő között a szerződés létrejön, a helyiség bérlője a továbbiakban az Aranytömb Kereskedelmi Kft. lesz, a jelenleg hatályos bérleti szerződésben foglaltakkal megegyező feltételekkel.

A CPR-Vagyonértékelő Kft (Lakatos Ferenc) által 2022. március 3. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2022. március 8. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 60.540.000,- Ft (földszint fajlagosan: 657.448,- Ft/m², pince fajlagosan: 168.042,- Ft/m²). **A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100%-ának figyelembevételével a kereskedelmi tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számított nettó 302.700,- Ft/hó + ÁFA.**

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Baross tér 6. földszint 6. szám alatti 34569/0/A/30 hrsz-ú 121 m² alapterületű, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházását az Aranytömb Kereskedelmi Kft. (székhely: 1062 Budapest, Aradi u. 63. 2.em. 3A.; cégjegyzékszám: 01 09 892091; adószám: 14170931-2-42; képviseli: Tímár László ügyvezető) részére, az új bérleti szerződés megkötését határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével zálogfiók tevékenység céljára a számított, azaz **302.700,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, 3 havi óvadék és a hat havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével.

II. A betérjesztés indoka

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

A bérleti jog átruházásával az Önkormányzatnak éves szinten nettó 1.381.956,- Ft többlet bevétele keletkezne.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szerveit Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.19.) (továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdése szerint a befogadáshoz, az albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átruházáshoz való bérbeadói hozzájárulás szabályait a rendelet hatálybalépésekor már fennálló és a rendelet alapján kötött szerződésekre egyaránt alkalmazni kell, ha a hozzájárulás iránti kérelmet a rendelet hatálybalépése után terjesztik elő a hatáskörrel rendelkező bizottság részére.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése alapján a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,
- c) a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,
- d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerinti óvadékot megfizeti.

A Rendelet 20. § (1) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulásról való nyilatkozat – a bérlő által harmadik személlyel kötött megállapodás alapján – a bérlő kérelmére adható ki. A bérbeadói hozzájárulásról előzetes nyilatkozat is adható. A Rendelet 20. § (2) bekezdés alapján a bérbeadói nyilatkozat kiadása előtt a bérlőtől és a bérbeadói hozzájárulással érintett harmadik személytől nyilatkozatot kell kérni, hogy vállalják-e a bérbeadó által – a felhívással egyidejűleg – közölt feltételek teljesítését.

A Rendelet 21. § (1) bekezdése alapján bérleti jog átruházása esetén a bérbeadó szerződéskötési díjat jogosult felszámítani, amelynek mértéke a bérleti jogviszony fennállásának várható időtartama alapján kerül meghatározásra. A díj mértéke határozatlan idejű szerződés esetén 6 havi bérleti díjnak megfelelő összeg, határozott idejű szerződés esetén pedig a bérleti jogviszonyból még hátralévő, minden megkezdett év után egy havi bérleti díjnak megfelelő



összeg. A szerződéskötési díj mérsékléséről és elengedéséről a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

A Rendelet 21. § (3) bekezdése szerint a bérleti jog átruházása esetén a bérleti szerződés megkötéséig az eredeti bérlő felel a helyiségbérlettel felmerülő kötelezettségek teljesítéséért, a bérbeadó nyilatkozata nem eredményezi a bérleti jogviszony módosítását.

A Rendelet 14. § (2) bekezdés 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 közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

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

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozat (továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiségbérlet alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A Kt. határozat 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a kereskedelmi tevékenységhez 6 %-os szorzót kell alkalmazni.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet IV. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérleti jog átruházásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság/2022. (III.23.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Baross tér 6. földszint 6. szám alatti helyiség bérleti jogának átruházásával kapcsolatos döntés meghozataláról

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

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Baross tér 6. földszint 6. szám alatti 34569/0/A/30 hrsz-ú 121 m² alapterületű, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához az Aranytömb Kereskedelmi Kft.** (székhely: 1062 Budapest, Aradi u. 63. 2.em. 3A.; cégjegyzékszám: 01 09 892091; adószám: 14170931-2-42; képviseli: Tímár László ügyvezető) részére, és az új bérleti szerződés megkötéséhez határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **zálogfiók tevékenység** céljára a számított, azaz **302.700,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén.
- 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, a 21. § (1) bekezdése szerinti hat havi bruttó bérleti díjnak megfelelő



szerszédskötési díj megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.


- 3.) amennyiben az **Aranytömb Kereskedelmi Kft.** (székhely: 1062 Budapest, Aradi u. 63. 2.em. 3A.; cégjegyzékszám: 01 09 892091; adószám: 14170931-2-42; képviseli: Tímár László ügyvezető) a **Budapest VIII. kerület, Baross tér 6. földszint 6.** szám alatti 34569/0/A/30 hrsz-ú 121 m² alapterületű, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan nem köt szerződést, akkor az eredeti bérleti szerződés marad hatályban, a bérlő továbbra is a **Multifactoring Pénzügyi és Szolgáltató Zrt.** (székhely: 1027 Budapest, Medve utca 25-29.; cégjegyzékszám: 01 10 044925; adószám: 13040714-2-41; képviselője: Dr. Lóczy Zoltán vezérigazgató) marad.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2.) pont esetében 2022. április 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, 2022. március 18.


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



5

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjzs: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-819

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1087 Budapest, Baross tér 6. földszint. ajtó:6



sám alatti

34569/0/A/30 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2022. március

Független | Megbízható | Értékmérő

6

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-819
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Kerepesdűlő
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1087 Budapest, Baross tér 6. földszint. ajtó:6
Helyrajzi száma	: 34569/0/A/30
Ingtalan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: zálogház
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 121 m ²
Redukált alapterület	: 121 m ²
Pince hasznos alapterülete	: 39 m ² Fajlagos m2 ár: 168 042 Ft/m ²
Földszint hasznos alapterülete	: 82 m ² Fajlagos m2 ár: 657 448 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 782 m ²
Eszmei hányad	: 553 / 10000
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: vegyes
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: **60 540 000 Ft**
azaz **Hatvanmillió-ötszáznegyvenezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **8 650 000 Ft**
azaz **Nyolcmillió-hatszázötvenezer- Ft .**

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

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori 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 : 2022. február 15.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2022. március 3.

2022. MÁRC 08.



CPR-Vagyonértékelő Kft.

1035 Budapest, József krt. 69.

Adószám: 22771393-2-42

www.ertekbecselek.com

Lakatos Ferenc

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 értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérló, 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): 1087 Budapest, Baross tér 6. földszint. ajtó:6
Tulajdoni lap szerinti területe: 121,0 m²
Helyrajzi száma: 34569/0/A/30
Ingatlan megnevezése: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: zálogház
Bejegyző határozat: Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerület Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: III/1. Elővásárlási jog a 34569/0/A/1-27 hrsz-ú ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerületben, Kerepesdűlő kerületrészében, a kerület egyik fő közlekedési csomópontja mellett, a Baross tér déli oldalán található telekterületen elhelyezkedő, utcafronti zártosított beépítésű társasház utcafronti részén helyezkedik el, közvetlen utcai bejáratral. A környező utcák burkolata aszfalt, a parkolás az ingatlan környéki utcákban fizetős, nehézkesen megoldható. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága kiváló, 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

A közbenső, északi tájolású telken elhelyezkedő, utcafronti zártosorú beépítésű, pince + földszint + 3 emelet szint kialakítású épület a XIX/XX század fordulójára környékén épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjazott magas tetővel. Az épület utcafronti homlokzata a lábazati részen részben csiszolt mészkőlapokkal burkolt, részben az üzlethelyiségek fém portálszerkezetei takarják, az emeleti szinteken egységes kőporos vakolattal ellátott, amely csak lokálisan rendelkezik felszíni vízesedés okozta vakolathibákkal, az ablakok környéki díszítőelemek egységesek, a tetőszerkezet és az ereszcatorna rendszer biztosítja a felszíni vízvezetést.

Az értékelt ingatlan belső kétszintes kialakítású, a földszinten zálogház működik, a csak innen megközelíthető pince a szemle időpontjában nem hasznosított. Az üzlet rész megközelítése a 202 cm bejárati magasságú, 90 cm széles, fémszerkezetű, nagy üvegfelülettel rendelkező bejárati ajtón keresztül lehetséges, amely előtt fémszerkezetű rácsozott ajtó található. Az utcafronti portál külső, fém vázelemei rozsdásak, az alatta található lábazati rész nem szemrevételezhető. A bejárat két oldalán található nagyméretű üvegfelületek (nem hőszigetelt) jelentős mennyiségű természetes fényt bocsátanak a belső térbe. A földszint részben galériázott, a hátsó helyiségek felett kialakított, fa tartószerkezetű galéria területe beleszámít a hasznos alapterületbe, alatta 245 cm, felette 223 cm, az utcafronti részen 448 cm belmagassággal. A padlóburkolatok több évtizede kerültek elhelyezésre, szerkezetileg egységesek, nem látható jelentősebb esztétikai hiba, csakúgy, mint a földszinti helyiségek lábazati részén, falazatán és mennyezetén sem. Közvetlen hiánytalanul kiépítettek, hitelesített mérőórák fotózáva, a fűtést gázcirkó központi egységgel rendelkező rendszer biztosítja radiátorokkal és csőregiszterrel. A meleg-víz ellátás villanybojlerrel megoldott. A pinceszint megközelítése csak a földszint hátsó részén induló, fém tartószerkezetű lépcsősoron keresztül lehetséges. Itt csak az elektromos rendszer kiépített, a belmagasság 270 cm. A falszerkezeten jelentős mértékű vakolathibák, vakolatmállások láthatók. A hátsó rész alatt található raktárban hegesztett, fém tartószerkezetet építettek ki, megelőzendő a födém károsodását, mivel a földszint felette található részén jelentős méretű és súlyú páncélszekrények kerültek elhelyezésre.

Összességében átlagos műszaki és esztétikai állapotú, elhelyezkedése miatt sokrétűen hasznosítható földszintről, valamint – állapota és megközelíthetősége miatt – behatárolt hasznosíthatósággal rendelkező pincszintről van szó.

Épület:

Épület építési éve:	~1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalap, nincs szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás, téglabéléstest	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserép fedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, mészkő lapokkal	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett, lambériázott	átlagos
Belső terek burkolata:	mettlachi, szalagparketta	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kisméretű mázas burkolólap	átlagos
Külső nyílászárók:	fém szerkezetű bejárati ajtó és fém ablakkeretek	átlagos
Bejárati nyílás magassága:	202 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	448 cm, galéria alatt/felett 245/223 cm	galériázható
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	gázcirkó, egyedi légkondicionáló (1 db)	átlagos
Melegvíz biztosítása:	hőtárolós villanybojler	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, közcsatorna, gáz	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra, gázóra	átlagos
Felújítás tárgya, éve:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

Megjegyzés:

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett alapterület a galériaszint és a pinceszint 100%-ban számított alapterületével közösen került bejegyzésre.

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

A homlokzat nem rendelkezik jelentősebb esztétikai és szerkezeti hibákkal, a lábazati rész részben csiszolt mészkőlapokkal burkolt, részben az üzlethelyiségek fém portálszerkezetei takarják, az alatta található falszerkezet szemrevételezése nem volt lehetséges. A belső homlokzat és az egyéb, közös használatban lévő ingatlanrészek állapotáról egyéb információ nem áll rendelkezésre.

Albetét:

Az ingatlan rendelkezik az összes közműhálózattal, hitelesített mérőórák megtalálhatók, fűtést és meleg-víz ellátást biztosító rendszer kiépített. A padlóburkolatok esztétikailag korszerűtlenek, ugyanakkor szerkezetileg egységesek. Elhelyezkedését is figyelembe véve többrétű hasznosítása lehetséges. Az utcafronti portál tartószerkezetei rozsdásak, a bérlő szerenté, ha a tulajdonos VIII. kerületi Önkormányzat cserélné/felújítaná azt.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával rendelkezik
- Hőleadó berendezés – gázcirkó központi egység radiátoros és csőregiszteres hőleadással
- Melegvíz-ellátás – villanybojlerrel megoldott
- Gyengeáramú berendezések – riasztórendszer kiépített

Bérlői megjegyzés:

Az állagmegóvás folyamatos.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó alapterület	Korrektció	Redukált alapterület
<i>Pince:</i>					
raktár	beton	vakolt	14,60 m ²	100%	14,60 m ²
raktár	beton	vakolt	24,24 m ²	100%	24,24 m ²
alapterületi korrekció			0,01 m ²	100%	0,01 m ²
Pince össz:					38,85 m²
<i>Földszint:</i>					
eladótér	mettlachi	festett	30,59 m ²	100%	30,59 m ²
raktár	szalagparketta	festett, lambériázott	12,88 m ²	100%	12,88 m ²
előtér + lépcsőtér	kerámialap	festett	4,15 m ²	100%	4,15 m ²
mosdó	kerámialap	festett, csempézett	2,64 m ²	100%	2,64 m ²
wc	kerámialap	festett, csempézett	1,54 m ²	100%	1,54 m ²
pincelejáró	kerámialap	festett	2,88 m ²	100%	2,88 m ²
galéria	fa padozat	festett	23,77 m ²	100%	23,77 m ²
mosdó	kerámialap	festett, csempézett	2,16 m ²	100%	2,16 m ²
zuhanyzó	kerámialap	festett, csempézett	1,54 m ²	100%	1,54 m ²
Földszint össz:				100%	82,15 m²
mérési korrekció					
Összesen:			121,00 m ²		121,00 m ²
Összesen, kerekítve:			121 m²		121 m²

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 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 cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok 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: (2022 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
 2. A jövőbeni bevételek és kiadások beclése 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-infláció.
3,5%+2,5-8,5%+1,5%+1,5%-5% = lakások: 4,0-6,0 %, egyéb: 6,0-10,0%.
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A 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 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:	Kerepesdűlő	
Társasház telek területe:	782 m ²	
Eszmei hányad:	553	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	43,24 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	8 650 000 Ft	, Nyolcmillió-hatszázötvenezer- 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:	1087 Budapest, Baross tér 6. földszint. ajtó:6	VIII. kerület, Bacsó Béla utca	VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Rákóczi tér környéke	VIII. kerület, Bacsó Béla utca 12.	VIII. kerület, Vig utca 20.
megnevezése:	pince	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	39	52	229	150	342	81
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		12 700 000	68 700 000	32 500 000	51 000 000	16 200 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2022	2022	2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		219 808	270 000	195 000	134 211	180 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	4%	2%	6%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-10%	-25%	-10%	-10%	-10%
általános műszaki állapot		-5%	-10%	-5%	-5%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-15%	-26%	-13%	-4%	-14%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		187 415	199 268	170 085	128 927	154 517
Fajlagos átlagár:		168 042 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		6 528 432 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		6 530 000 Ft				


Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti, beton padozatos, nyers falakkal rendelkező raktár, villany közművel, ingatlan.com/32668791
2. adat: Belső udvaron található, földszintes önálló épületben található raktár, részben felújítandó, részben közepes állapotban, ingatlan.com/32707261
3. adat: Csarnoknegyed, utcafronti, beton padozatos, nyers falakkal rendelkező raktár, villany és víz közművel, ingatlan.com/32402469
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti, beton padozatos, nyers falakkal rendelkező raktár, villany közművel, ingatlan.com/21731671
5. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó állapotú, száraz pince, villany közművel, ingatlan.com/32671501

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

6 530 000 Ft

azaz Hatmillió-ötszázharmincezer- Ft .


8. oldal

13

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:	1087 Budapest, Baross tér 6. földszint. ajtó:6	VIII. kerület, Rákóczi út	VIII. kerület, Déri Miksa utca	VIII. kerület, Mátyás tér	VIII. kerület, Palotanegyed	VIII. kerület, Baross utca
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
alapterület (m ²):	82	60	92	108	44	134
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		79 900 000	69 000 000	68 900 000	35 000 000	79 000 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2022	2022	2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		1 198 500	675 000	574 167	715 909	530 597
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-2%	1%	3%	-4%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	5%	5%	0%	10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	5%
általános műszaki állapot		-15%	5%	0%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		-10%	-5%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-37%	6%	8%	-14%	10%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		752 478	715 399	617 717	617 006	584 638
Fajlagos átlagár:		657 448 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		54 009 353 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		54 010 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: földszinti elhelyezkedésű, felújított házban, teljesen felújított üzlethelyiség, ingatlan.com/32735134
2. adat: Mátyás tér mellett, utcafronti bejáratos, felújítandó állapotú, utcafronti bejáratos üzlethelyiség, felújított házban. ingatlan.com/32118168
3. adat: közepes állapotú, utcafronti portállal rendelkező üzlet, kialakított vizesblokkal, galériával (15m²) ingatlan.com/32717834
4. adat: Palotanegyedben, szépségszalonként működő utcafronti üzlethelyiség, jó műszaki állapotban, ingatlan.com/332701723
5. adat: jó műszaki állapotú, belső kétszintes (földszint + szuterén), utcafronti üzlet, ingatlan.com/31214725

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

54 010 000 Ft

azaz Ötvennégy millió-tízezer Ft .



5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1087 Budapest, Baross tér 6. földszint. ajtó:6	VIII. kerület, Józsefváros - Népszínháznegyed	VIII. kerület, Vay Ádám utca	VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 14.
ingatlan megnevezése:	pince	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	39	87	66	70
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		150 000	135 000	95 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2022	2022	2021
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 552	1 841	1 221
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		5%	3%	3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	10%
épületen belüli elhelyezkedés		-10%	-10%	-10%
Összes korrekció:		-15%	-17%	-7%
Korrigált fajlagos alapár:		1 316 Ft/m ² /hó	1 523 Ft/m ² /hó	1 137 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 325 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: kerámialap padozatos, utcafronti bejáratos, megfelelő állapotú, utcafronti bejáratos raktár, vizes blokkal, ingatlan.com/32691887
2. adat: utcafronti bejáratos raktár, egyéb információ nem áll rendelkezésre, ingatlan.com/32438678
3. adat: Belső udvaron elhelyezkedő, földszintes, önálló felépítmény, ingatlan.com/31896746

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 325 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	80%
Figyelembe vehető éves bevétel:	494 172 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 24 709 Ft
Igazgatási költségek:	2% 9 883 Ft
Egyéb költségek:	5% 24 709 Ft
Költségek összesen:	59 301 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	434 871 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	5 440 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

5 440 000 Ft

azaz Ötmillió-négyszáznegyvenezer - Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1087 Budapest, Baross tér 6. földszint. ajtó:6	VIII. kerület, Rákóczi út	VIII. kerület, Józsefváros - Népszínháznegyed	VIII. kerület, József körút
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m ²):	82	61	59	80
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		350 000	350 000	450 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		5 164	5 339	5 063
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-4%	-5%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-15%	-15%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-19%	-10%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		4 171 Ft/m ² /hó	4 825 Ft/m ² /hó	4 788 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		4 594 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: utcafronti bejáratos, felújított, galériázott, vizes blokkal rendelkező, klimatizált üzlethelyiség, ingatlan.com/32451560
2. adat: utcafronti bejáratos, felújított, galériázott, vizes blokkal rendelkező üzlethelyiség, ingatlan.com/32691888
3. adat: utcafronti bejáratos, jó állapotú, étteremként üzemelő üzlethelyiség, ingatlan.com/32047197

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	4 594 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	4 075 889 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 203 794 Ft
Igazgatási költségek:	2% 81 518 Ft
Egyéb költségek:	5% 203 794 Ft
Költségek összesen:	489 107 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	3 586 782 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	51 240 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

51 240 000 Ft

azaz Ötvenegymillió-kettőszáznegyvenezer- 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 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:	60 540 000 Ft	100%	60 540 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	56 680 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			60 540 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

60 540 000 Ft

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1087 Budapest, Baross tér 6. földszint. ajtó:6**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **60 540 000 Ft**
 azaz **Hatvanmillió-ötszáznegyvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2022. február 15.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképes

Budapest, 2022. március 3.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megjegyzés szám: 8000004/78631/2022

2022.02.14

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 34569/0/A/30 helyrajzi szám

1087 BUDAPEST VIII. KER. Baross tér 6. földszint. ajtó: 6.

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	esetbe hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

születhelyiség	121	0/0	551/10000	önkormányzati
----------------	-----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 500008/635/1997/97.09.27

2. bejegyző határozat: 500008/635/1997/97.09.27

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzatartózkodó mellekeshelyiségek

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 204202/1994.10.28

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246§(1)/1993.12.06.

jogcím eredeti felvétel

jogallas tulajdonon

nev: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 61-67

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 204202/1994.10.28

Eltérítési jog 34569/0/A/1-27 hrsz -ú ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára

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)

- 1 -

Budapest, VIII. ker. BAROSS tér 6. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

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. sz. / mint megbízott a 1993. évi LXXVIII. tv. továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és 23/1994.(VI.14.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Bp., VIII. ker. 105. tulajdoni lapon 34569-helyrajzi szám alatt nyilvántartott 782 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. BAROSS tér 6. sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Vagyonkezelő KFT (Budapest, Or u. 8.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírása szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai 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 tulajdonA./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkeri tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 782⁰ nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

- 10 -

30./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 30./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 6. sz." alatti eladótér, raktár, előtér-lépcső, mosdó, wc, pincelejárát, galéria, 2 pincei raktár, pincei raktár-lépcső helyiségekből álló büfe 121 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

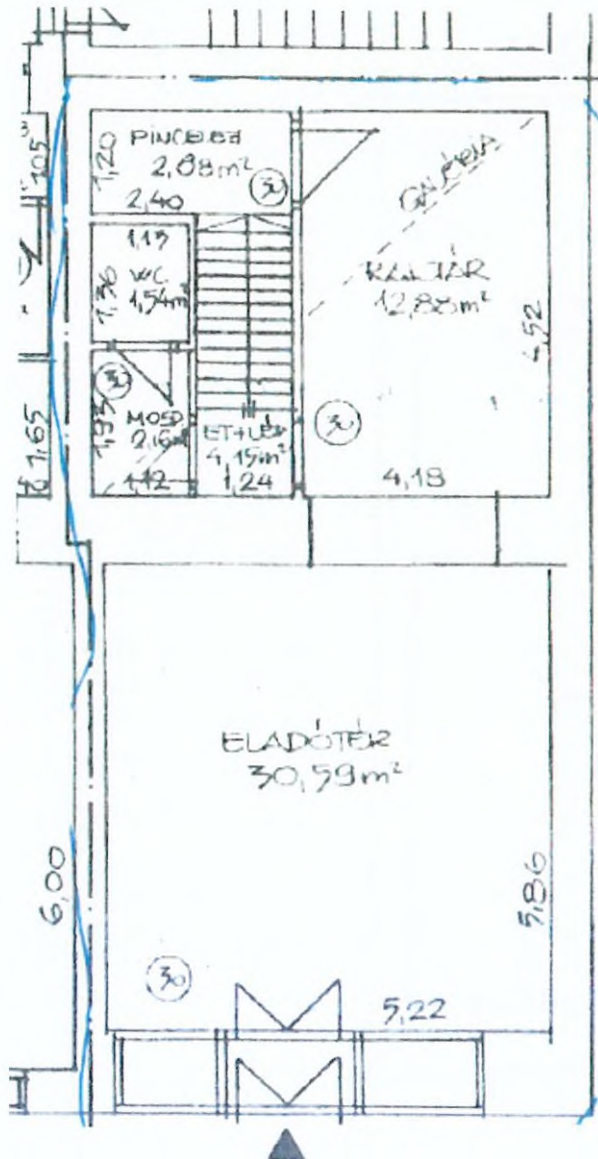
553 / 10.000 hányad

C./ Elővásárlási jog az egyes külön tulajdonú ingatlanokra

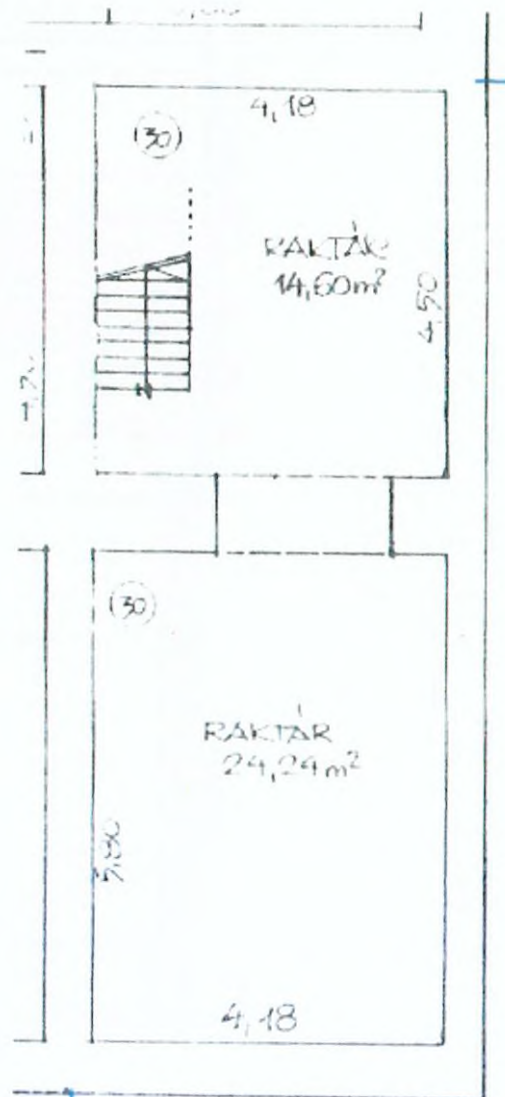
A tulajdonostársak - jogutódjaikra is kiterjedően - hozzájárulnak ahhoz, hogy az ingatlanok közül jogutódlás nélkül megüresedő valamennyi nem lakás rendeltetésű külön tulajdonú önkormányzati tulajdonban álló helység bérlemény terhére és valamennyi tulajdonostárs javára elővásárlási jog kerüljön bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba.

ALAPRAJZ

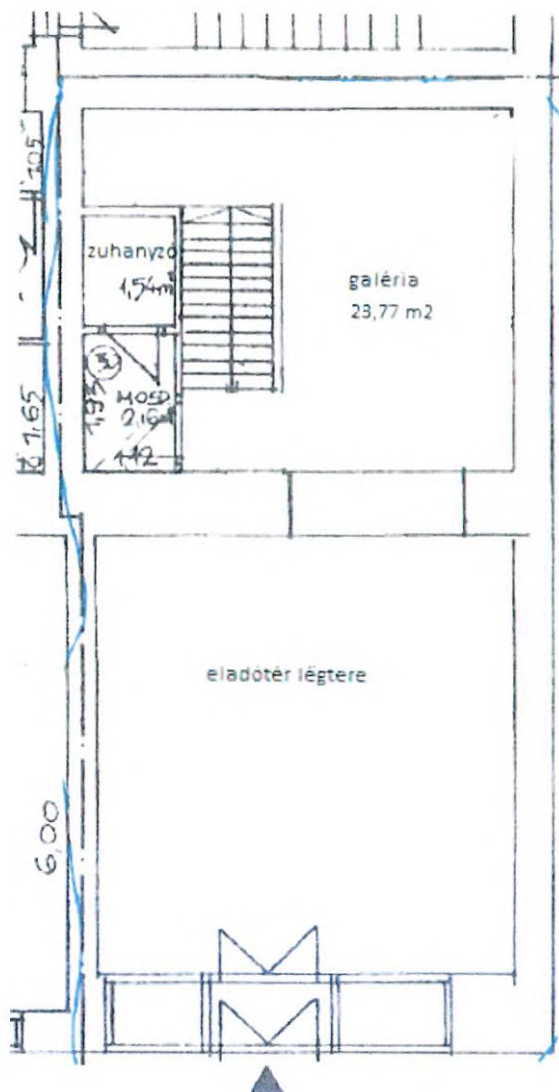
FÖLDSZINT



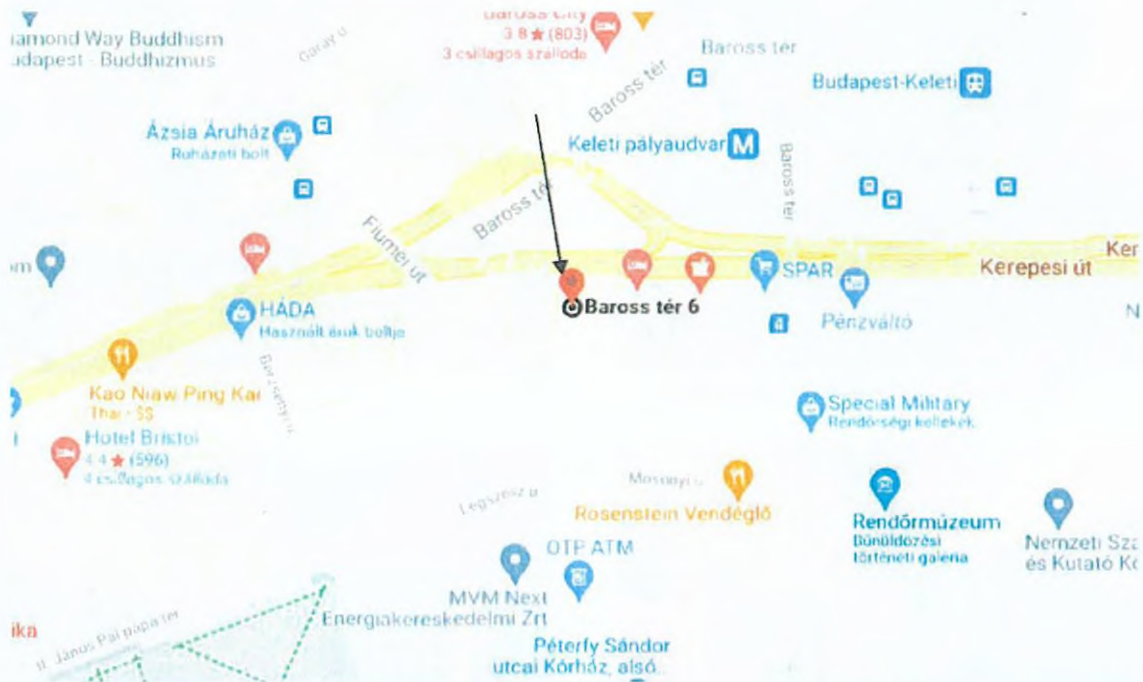
PINCE



GALÉRIA



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



01. ingatlan környezete



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat



05. értékelt ingatlan bejárata



06. ingatlan bejáratának környéke



07. üzlettér



08. üzlettér




09. üzlettér



10. üzlettér



11. lépcsősor a galériára


20. oldal



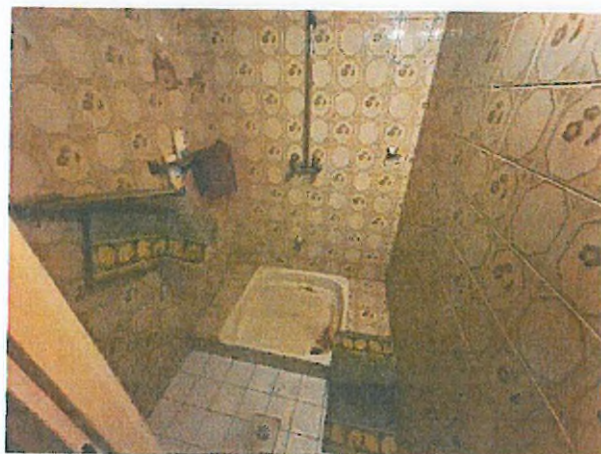
12. galéria



13. padozat, falszerkezet



14. mosdó



15. zuhanyzó



16. pincei falszerkezet, padozat



17. vakolathibák a pince földémszerkezetén



18. falszerkezet a pincében



19. társasházi közös közműhálózati
vezetékek



20. gázcirkó



21. gázóra



22. villanyóra



23. vízóra