

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2022. május 4-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Mária u. 11. szám alatti udvari bejáratú, emeleti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

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

Készítette: Nagy László referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Értékbecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Mária u. 11. szám alatti 36649/0/A/29** helyrajzi számú tulajdoni lapon, 27 m² alapterületű, üres, udvari bejáratú, emeleti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **műterem** megnevezéssel szerepel.

A helyiség az épület 3. emeletén található, az előtérből önállóan megközelíthető. A helyiség egy légterű, 4,5 m belmagasságú. A helyiség padozata beton, burkolata közepes állapotú parketta. A falak vakoltak, festettek, gyenge-közepes állapotúak. A falakon több helyen beázás nyoma látható. Vízvételi lehetőség egyáltalán nincs a helyiségben, mosdó és wc az emelet közös használatú helyiségében található. Fűtésre alkalmas berendezésként egy elavult, rossz állapotú gázkonvektor található. Az elektromos hálózat kiépített, hiteles villanyóra van. Vízrendszer nem kiépített, vízóra nincs felszerelve. A gáz-közmű kiépített, hiteles mérőóra van. Összességében gyenge-közepes műszaki állapotú.

A helyiséget magában foglaló épületben 1 db nem lakás céljára szolgáló önkormányzati tulajdonú helyiség található. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség 2020. április 15. napján került vissza az önkormányzat birtokába, azóta bérbeadás útján nem hasznosított.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 12.474,- 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 HVT III. területre esik, a helyiség bérbeadásával kapcsolatban sem az Önkormányzatnak, sem a Rév8 Zrt.-nek nincs olyan szerződéses kötelezettsége, ami a tervezett bérbeadást akadályozná.

Adószámmal rendelkező magánszemély (székhelye:

adószáma: bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre vonatkozóan **grafikai műhely** céljára. A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett **27.500,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

A GRIFTON Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2022. április 6. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2022. április 14. napján jóváhagyott értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 17.170.000,- Ft (635.926,- Ft/m²)**.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **grafikai műhely** tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 85.850,- Ft/hó + ÁFA**.

A Kt. határozat 8. a) pontja alapján az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 50%-ának figyelembevételével, a **grafikai műhely** tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva havi **42.925,- Ft/hó + ÁFA**.

Nem javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Mária u. 11. szám alatti 36649/0/A/29 helyrajzi számú tulajdoni lapon, 27 m² alapterületű, üres, udvari bejáratú, emeleti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához
(székhelye: _____ adószáma: _____) részére **adószámmal rendelkező magánszemély grafikai műhely céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a kérelmező által ajánlott **27.500,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Mária u. 11. szám alatti 36649/0/A/29 helyrajzi számú tulajdoni lapon, 27 m² alapterületű, üres, udvari bejáratú, emeleti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához
adószámmal rendelkező magánszemély (székhelye: _____
; adószáma: _____) részére **grafikai műhely céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **42.925,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén. A csökkentett bérleti díjon történő bérbeadását a helyiség rossz elhelyezkedése, rossz műszaki állapota miatt javasoljuk.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is az Önkormányzatot terhelik a fenntartás költségei, amelynek fedezetét más forrásból kell biztosítani, és a helyiség állaga tovább romlik. A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2022. évi bérleti díj előirányzatát. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadásával az Önkormányzat éves bérleti díj bevétele 515.100,- Ft + ÁFA összeggel emelkedhet.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában

Vh.

álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet (a 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 bérbeadási 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 218/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált bekölthető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat 8. a) pontja alapján az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, grafikai műhely tevékenység esetén 6%.

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 .../2022. (V.04.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Mária u. 11. szám alatti udvari bejáratú, emeleti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

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

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Mária u. 11. szám alatti, 36649/0/A/29 helyrajzi számú, 27 m² alapterületű, üres, udvari bejáratú, emeleti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához** **dószámmal rendelkező magánszemély** székhelye: 1 ; adószáma: ; részére **grafikai műhely céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **27.500,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.
- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Mária u. 11. szám alatti 36649/0/A/29 helyrajzi számú tulajdoni lapon, 27 m² alapterületű, üres, udvari bejáratú, emeleti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához** **dószámmal rendelkező magánszemély** (székhelye: ; adószáma: ; részére **grafikai műhely céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **42.925,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

3.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) 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 2022. június 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. április 21.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

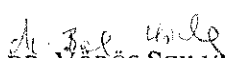
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

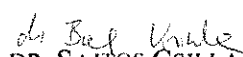
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ 

VERES GÁBOR S. K.,
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

116/56/2022

R

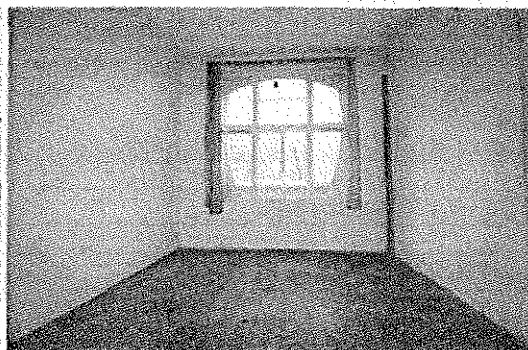
GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Mária utca 11.3. emelet műterem (Hrsz.: 36649/0/A/29)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Mária utca 11. szám (Hrsz.:36649/0/A/29) alatti,
Önkormányzati tulajdonú műterem forgalmi értékéről



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatós szám:
2022-04-19	116/56-3/2022
ügyintéző:	
melléklet:	

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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2022. április 06.

116-5

ÉRTÉKELES ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : műterem

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Palota-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Mária utca 11. 3. emelet
Hrsz. : 36649/0/A/29

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 : műterem
Épületen belüli elhelyezkedése : emeleti (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, gáz
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 27 m²
Belmagasság : 4,5 méter
Eszmei hányad : 198/10.000
Körfortfokozat : komfort nélküli
Társasház telkének területe : 810 m²

ÉRTÉKELES

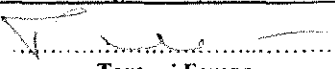
Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2022. április 06.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 635.926,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 17.170.000,- Ft
azaz Tizenhétmillió-százhetven ezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 10.300.000,- Ft
azaz Tízmillió-háromszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 15.140.000,- Ft
azaz Tizenötmillió-száznegyven ezer forint

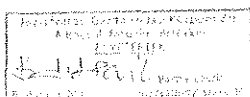
Budapest, 2022. április 06.

Készítette:


Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecsülő
névjegyzék szám: 03451/2002

2022 ÁPR 14.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Árjegyzék szám: 03451/2002



Vh
6

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1085 Budapest, Mária utca 11. szám alatti, 36649/0/A/29 hrsz-ú III. emeleti műterem 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 műterem esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2022. április 05.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2022. 03. 30)
- szintrajz
- 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 : 1085 Budapest, Mária utca 11. 3. emelet
 Helyrajzi szám : 36649/0/A/29
 Megnevezése : műterem
 Terület : 27 m²
 Tulajdonos (ok) : VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
 Szélgjegyek : –
 Terhek : –

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Palotanegyed elnevezésű városrészben, a Mária utcában, a Bródy Sándor utca és a Lőrinc pap tér között lévő társasház emeletén található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzletekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak, a közbiztonság átlagosnak mondható.

Az ingatlanban csak gáz és villany közmű található. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal, trolibuszokkal és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Mária 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
 födém szerkezet : acélgerendás, közepes állapotú
 falazat : tégl szerkezet, közepes állapotú
 tetőszerkezet : magastető, közepes állapotú
 héjazat : cserépfedés, bitumenes zsindely, átlagos állapotú
 külső felületképzés: köporos vakolat, közepes állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók : faszerkezetű ajtók és ablakok, gyenge-közepes állapotúak
 belső nyílászárók : –
 padozat, burkolat : beton, parketta burkolat, közepes állapotban
 belső felületképzés: vakolt, festett, falak, gyenge-közepes állapotban
 gépészet, hőleadók: gázkonvektor

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1880-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Mária utcában, a Bródy Sándor utca és a Lőrinc pap tér között lévő társasház emeletén helyezkedik el. A 3. emeleti előtérből önállóan megközelíthető. Az ingatlanban gáz és villany közmű adott. A 3. emeleti előtérben falikút van felszerelve, illetve az előtérből nyíló konyha és wc helyiség van. A vizsgált ingatlan 1 helyiségből áll, melynek belmagassága: 4,5 méter.

A bejárati ajtó és ablakok faszerkezetűek, gyenge-közepes állapotúak. A helyiség padozata beton, parketta burkolatú, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, gyenge-közepes állapotúak. A falakon több helyen beázás nyomok láthatóak.

Elektromos áram: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Víz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Gáz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Használati meleg víz: nincs.

Csatorna: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva.

Gyengeáramú berendezések: nincsenek.

Az ingatlan fűtését gázkonvektor biztosítja.

A szemle során az ingatlan üres volt.

Összességében az ingatlan gyenge-közepes műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Műterem	26,90
Összesen	26,90
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	26,90
Tulajdoni lap szerinti terület (m²)	27,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 27,0 m².

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található ingatlanok aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés		Az értékeltendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
			1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója		Műterem	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás
Település		Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám		Mária utca 11.	Bródy Sándor u.	Csepregy utca	József körút	Mária utca	Üllői út
Épületen belüli elhelyezkedés		3.emelet	1.emelet	1.emelet	1.emelet	5.emelet	4.emelet
Ingatlan redukált ösztérülete		27	40	46	34	42	41
Könnyűsége		komfort nélküli	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Építés éve		1880-as évek	1870	1886	1889	1885	1900
Szerkezet, állapot		tégla, gyenge-közepes állapot	tégla, jó állapotú	tégla, közepes áll.	tégla, felújítandó áll.	tégla, jó állapotú	tégla, közepes áll.
Eladási ár Ft-ban			35 500 000	36 000 000	31 500 000	35 900 000	45 000 000
Eladás ideje			2022	2022	2022	2022	2022
Összehasonlító adat forrása			ing.com:32727249	ing.com:32090749	ing.com:32826159	ing.com:32818471	ing.com:327727148
		Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)	887 500	782 609	926 471	834 762	1 097 561
Korrektíós tényezők			Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1) ingatlan mérete (2) használatosság (3) komfortosság (4) műszaki állapot (5) ajánlati vagy eladási ár (6)		hásonló	0%	hásonló	0%	hásonló	0%
		nagjobb	5%	nagjobb	5%	nagjobb	5%
		jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%
		jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%
		jobb	-5%	hásonló	0%	jobb	-5%
		ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
A piaci korrekció mértéke összesen		-25%	-20%	-25%	-25%	-20%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		665 625	626 087	694 853	641 071	878 049	
A figyelembe vett súlyszámok		20%	20%	20%	20%	20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)							
		701 137					
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		18 930 000					
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		15 140 000					
azaz Tizenötmillió-kilencszázharmincezer forint							
azaz Tizenötmillió-száznegyvenezer forint							

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 3.720 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

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

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Iroda, emelet, Baross utca	22	90 000	4 091
2. Iroda, emelet, Bródy Sándor utca	49	190 000	3 878
3. Iroda, emelet, József krt.	38	150 000	3 947
3. Iroda, emelet, Somogyi Béla utca	51	170 000	3 333
4. Iroda, emelet, Szentkirályi utca	60	200 000	3 333
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			3 720
galéria miatti korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			3 720
Megnevezés	Adatok, értékek		
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			27
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			100 440
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			1 205 280
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			903 960
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			27 119
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			27 119
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			36 158
Kalkulálható költségek összesen, Ft			90 396
Éves üzemi eredmény, Ft			813 564
Tőkésítési ráta			6,0%
Tőkésített érték, Ft			13 559 400
Befektetési kiadások			500 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			13 059 400
Hozadéki érték kerekítve, Ft			13 060 000
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.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlítható adatok jellemzői			
		1	2	3	4
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Telek területe	Telek Bp., VIII. ker. Mária utca 11. 1 675 Vt V/P-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szintirületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 16,5 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Kis Fuváros utca 1 284 L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szintirületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Békay János utca 407 L1-VIII-7 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szintirületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 25 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Rigó utca 998 VK-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szintirületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Vág utca 680 L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szintirületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19 méter.
Jellemzők Környezeti érték Ajánlati ár Ft-ban Ajánlati ideje Összehasonlítható adat forrása, hozzáférhetősége	Összközműves	összközműves 750 000 000 2022 ing.com/32758042	összközműves 370 000 000 2022 ing.com/30931803	összközműves 1 130 000 000 2022 ing.com/32358564	összközműves 235 000 000 2022 ing.com/31083244
Fajlagos kiindulási ár (Ft/m ²)		584 112	909 091	1 132 265	343 588
Korrektúrák tényezői		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)		rosszabb 30%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	hasonló 0%
ingatlan mérete (2)		kisebb -5%	kisebb -15%	kisebb -10%	kisebb -15%
beépíthetőség (3)		kisebb 10%	kisebb 10%	kisebb 15%	kisebb 10%
használatosság (4)		azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%
köznyújtatás (5)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%
A piaci korrekció mértéke összesen		5%	-10%	0%	-15%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		613 318	818 182	1 132 265	293 750
A figyelembe vett súlyszámok		100%	25%	25%	25%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		640 941			

Teleknagyság (m ²)	810	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	198	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	16	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	640 941	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	10 300 000	azaz Tízmillió-háromszázezer forint

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 bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

A vizsgált ingatlan	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	18 930 000	13 059 400
Elfogadásra javasolt érték, Ft	17 170 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1085 Budapest, Mária utca 11. szám (36649/0/A/29 hrsz-ú) alatti 3. emeleti műterem jelenlegi piaci értékét:

17.170.000 Ft-ban,
azaz

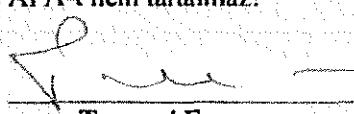
Tizenhétmillió-százhetvenezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2022. április 06.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95
Adószám: 22679026-2-41
Cg: 01-09-038664


Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

VH 13

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 valódiságát szavatolja.

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

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottan 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 értékbefolyásoló 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 2022. április 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.



MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Szintrajz
Társasházi alapító okirat (részlet)
Fényképek
Térkép

Vh
15

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafok ut 59. 1519 Budapest, F1 415

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művellet

Megrendelés szám: 6000004/154818/10 22

2022. 03. 30

Dátum

1/1

BUDAPEST VIII. KER.

hatalmát: 36649/0/A/29 helyrajzi szám

1995 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 11. 1. emelet, 'földhivatali adatok' alatt

IRRESZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

nagyszám	terület m2	szobák száma egész/fel	szomsz. házszám	tulajdoni forma
nőterem	27	0 0	211/10000	önkormányzati
Béjegyző határozat: 990999/1999/			terület határozat: 64171/1/2005/04.10.22	
nőterem	27	0 0	193/10000	önkormányzati
Béjegyző határozat: 64171/1/2005/04.10.22				

2. Béjegyző határozat: 211564/1995/1995.11.23

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi címszámú ingatlanban meghatározott helyiségek

IRRESZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

Béjegyző határozat, értékelési idő: 211564/1995/1995.11.23

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246917/1993/1993.12.06

jogcím átadása felvetel: 211564/1995/1995.11.23

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1022 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

IRRESZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

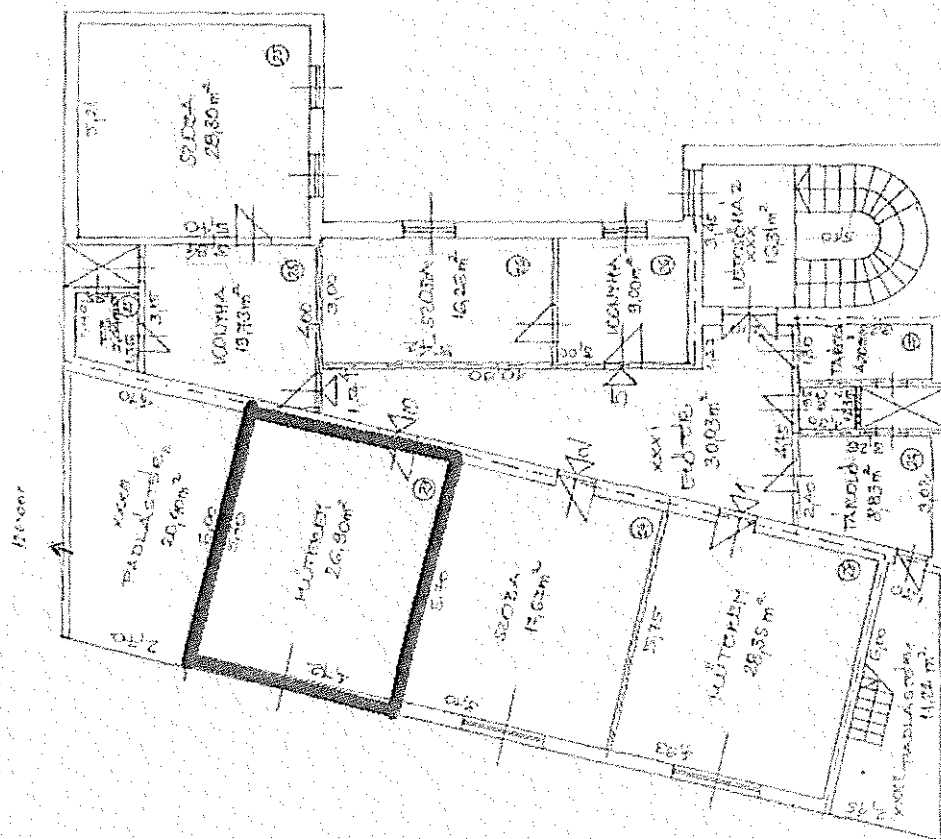
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

VH 16



LAKÁS SÉRLEMLISTÁ

- 2. SZ. LAKÁS 26,30 m²
- 3. SZ. LAKÁS 44,47 m²
- 5. SZ. LAKÁS 25,26 m²

EGYÉB SÉRLEMLISTÁ

- 1. HÍTEREM 33,53 m²
- 3. HÍTEREM 26,90 m²

KÖZÖS TERÜLET

- XXX. UTASÓHÁZ 16,31 m²
- XXXI. TÜTÉR 30,03 m²
- XXXII. PADLÁSTÉB. 11,22 m²
- XXXIII. PADLÁSTÉB. 20,10 m²
- XXXIV. WC 1,23 m²

UPÁS RTT BUDAPEST, VI. KERÜLET	
PROJEKTOR: BUDAPEST, VII. KERÜLET	
PÁRTNER: II. KERÜLET, FOLYÓKÉRTÉK	
TERVEZŐ: BUDAPEST, KERÜLET	

100 m

URBS

Társasházakat képviselő
Épületfenntartó és
Ingatlanforgalmazó KFT

Budapest, VII. ker.
Wesselényi u. 41.

1111-61

1111

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Budapest, VIII. ker. M Á R T I A u. 11.

Hrsz.: 36649 JÖVEDELMISZERZŐTULAJDONSÁGI ÉRTÉKPAPÍR-
INGATLANÉRTÉKESÍTÉSI IRODÁJA

IRATOSZAM

ÉRKEZÉS

ELJUTÁSI
HATÁRIDŐ:

67.32/95

1995-12-07

MELLEKLÉP

ELŐADÓ:

Tartalom: Alapító okirat
Műszaki dokumentáció

Vth

Budapest, VIII. ker. Mária u. 11. sz. épület.

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 LXXVII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 1937. tulajdoni lapon 36649 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Mária u. 11. szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT / Budapest, VIII. ker. Ór u. 8. / kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előirásai a Józsefvárosi Önkormányzat 4/1955/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 megkötni tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon:

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkorai tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzon és

Vh 19

műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 810 m² területtel a beépítetlen részben lévő burkolattal együtt.
- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbelső földem, záróföldem burkolattal, kiváltások, kémények szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejáratú kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közhedő folyosók.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
 - elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig
 - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a szennyvizcsatorna hálózat, a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös területek

Pinceszinten

VI.	előtér	3,51 m ²
VII.	tároló 1	87,36 m ²
VIII.	tároló 2	73,20 m ²
IX.	tároló 3	51,36 m ²
X.	tároló 4	41,60 m ²
XI.	tároló 5	42,12 m ²
XII.	tároló 6	33,58 m ²

Vh

28. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken a 28. számmal jelölt, a természetben " III.emeleten műterem 1." alatti műterem,tároló helyiségekből álló műterem 33 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

255/10.000 hányad.

29. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken a 29. számmal jelölt, a természetben " III.emeleten műterem 2." alatti műterem helyiségekből álló műterem 27 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

211/10.000 hányad.

Vh

1085 Budapest Mária utca 11. 3. emeleti műterem (Hrsz.: 36649/0/A/29)

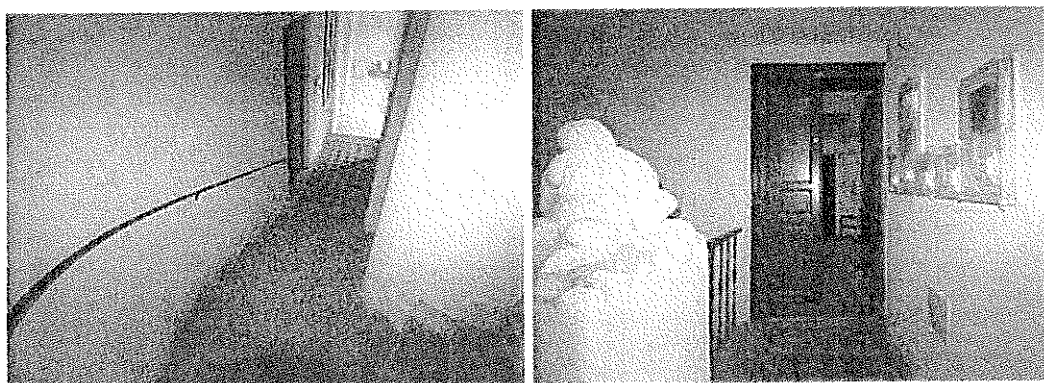


Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata

A társasház bejárata

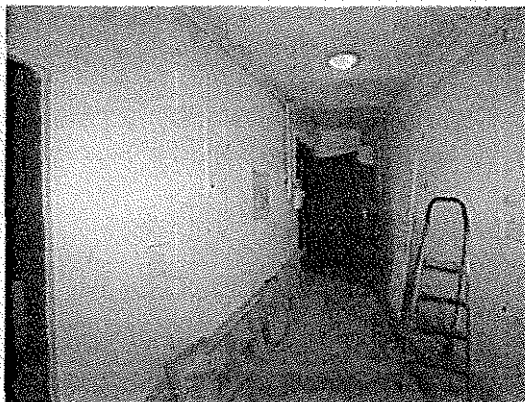


A társasház lépcsőháza

2022. április 5.

VK

1085 Budapest Mária utca 11. 3. emeleti műterem (Hrsz.: 36649/0/A/29)



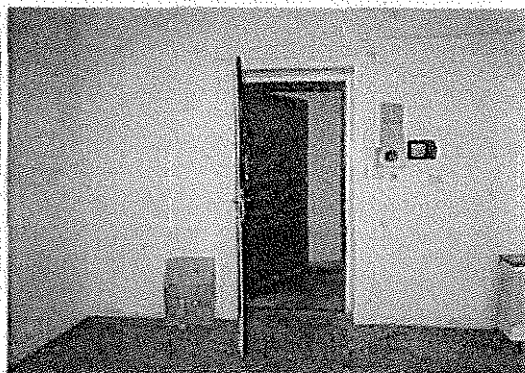
A vizsgált ingatlan előtere



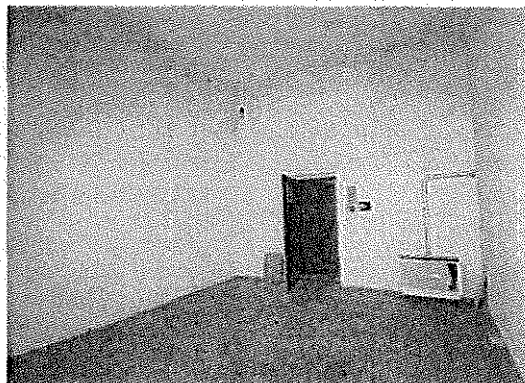
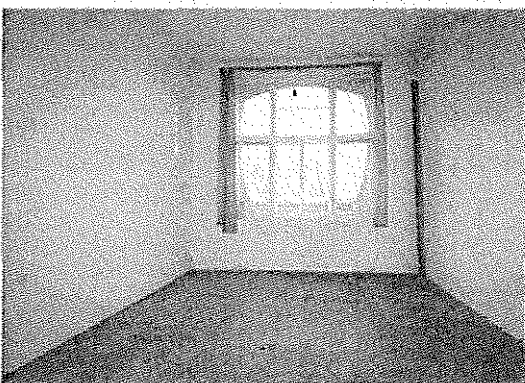
Az előtérben lévő falikút



Az előtérből nyíló wc



A vizsgált ingatlan bejárata

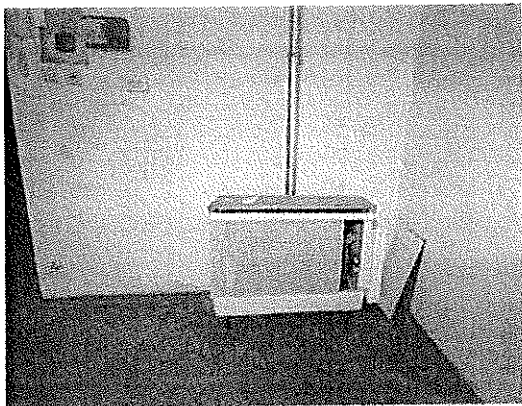


Műterem

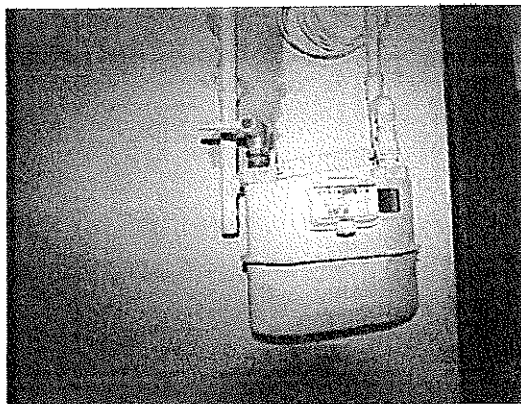
2022. április 5.

Vh
23

1085 Budapest Mária utca 11. 3. emeleti műterem (Hrsz.: 36649/0/A/29)



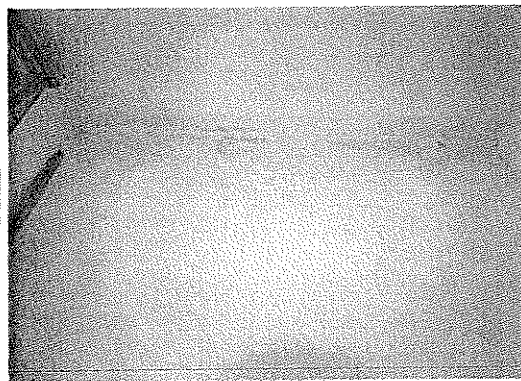
Gázkonvektor



Gázóra



Villanyóra



Mennyezeti beázás nyomok

2022. április 5.

Vh.
24

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Mária utca 11.

