

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

15.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2022. június 8-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 16. szám alatti, 36472/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt irodahelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Balaton Boglárka referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1. értébecslés

2. értébecslés aktualizálása

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) 44/100 arányú tulajdoni hányadát (44 m²) képezi a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 16. szám alatti, 36472/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott 100 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 363/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú, földszint + pinceszinti irodahelyiség, amelyre vonatkozóan az Önkormányzat 2013. május 3. napjától határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött a DI-PLANT Kft.-vel (székhelye: 1048 Budapest, Intarzia u. 3. fsz. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-923752; adószáma: 14868795-2-41; képviseli: Nyitrai Zoltán ügyvezető). Bérlo a bérleményt kereskedelmi tevékenység, könyvesbolt működtetése céljára vette bérbe.

A bérleménytől szerkezetileg elkülönült, önállóan megközelíthető 56 m² alapterületű, pinceszinti, 56/100 tulajdoni hányaddal rendelkező rész 1994. április 29-én elidegenítésre került a VT-TECH Bútor és Irodatechnika Kereskedelmi Bt. (székhelye: 1142 Budapest, Tengerszem u. 38.; cégjegyzékszám: 01-06-314206; adószáma: 28464143-1-42; képviseli: Vacsiné dr. Holvai Erzsébet ügyvezető) részére, így az ingatlan jelenleg az Önkormányzat és a VT-TECH Bútor és Irodatechnika Kereskedelmi Bt. közös tulajdonában áll.

Bérlo fenti helyiségre 2018-ban benyújtott vételi kérelmére a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága 716/2018. (VII.30.) számú határozatával hozzájárult az ingatlan értékesítéséhez bérlo részére a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, 20.530.000 Ft összegben, de adásvételi szerződés megkötésére nem került sor.

Bérlo 2019. november 6. napján ismételt vételi kérelmet nyújtott be a helyiség megvásárlására vonatkozóan. A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságának 28/2020. (I.23.) számú határozatával hozzájárult az ingatlan értékesítéséhez bérlo részére a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, 25.180.000 Ft összegben, de adásvételi szerződés megkötésére nem került sor, mivel a bérlonek a kialakult veszélyhelyzet miatt nem sikerült a banki hitelt elintéznie, illetve gazdasági helyzete is bizonytalanná vált.

Vh

Bérlő 2021. november 5. napján újra vételi kérelmet nyújtott be, melyhez csatolta a szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolás, hitelesített bérleti szerződés). Kérelméhez a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága 14/2022. (II.16.) számú határozatával nem járult hozzá.

Bérlő 2022. május 11-én ismételten vételi kérelmet nyújtott be, melyhez csatolta a szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolás, hitelesített bérleti szerződés).

A XX. század elején épült ingatlan a Palota-negyedben helyezkedik el, a Blaha Lujza tér közelében. Az üzlet bejárata az utcáról nyílik, fakeretes, egyszeres üvegezésű ajtaja van, detektívráccsal. A nyílászárók egyszeres üvegezésűek. Az üzlet kirakata a Gyulai Pál utcára és a Kőfaragó utcára nyílik. A földszinti üzlettérhez kapcsolódó iroda alapterületéből kb. 6 m² területű rész belmagassága csak 1,4 m. A fal a lábazattól vizesedik. Az üzlettér fölött kb. 30 m² alapterületű fagerendás galéria található, amely már a bérleti szerződés megkötésekor is megvolt. Valamennyi közmű rendelkezésre áll, a gáz-, villany- és vízóra kiépített. A meleg vizet villanybojler, a fűtést elektromos konvektor biztosítja. Összességében az ingatlan teljes felújítást igényel.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) készítette el 2021. november 30-án. Az ingatlan forgalmi értékét 26.540.000 Ft összegben (603.123 Ft/m²) állapította meg, melyet Bártfai László független szakértő 2022. május 17. napján aktualizált, a forgalmi értéket 27.600.000 Ft összegben (627.248 Ft/m²) állapítva meg. A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 27.600.000 Ft.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

A 33 albetétből álló társasházban már csak ez az 1 db, részben önkormányzati tulajdonú albetét van.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 58. § (1) bekezdése szerint: „Ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg”.

Ugyanakkor a Lakástörvény 88. §-a alapján: „Az önkormányzat és más személy közös tulajdonában lévő lakás és helyiség bérletére, illetőleg elidegenítésére az önkormányzati lakásokra és helyiségekre vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni”.

A Lakástörvény 58. § (1) bekezdése szerinti elővásárlási jog abban az esetben illeti meg a bérlőt, ha a Lakástörvény nem tartalmaz ettől eltérő rendelkezést. Ilyen eltérő szabály található a Lakástörvény 88. §-ában, amely szerint az önkormányzat és más személy közös tulajdonában lévő helyiség elidegenítésére az önkormányzati helyiségre vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni, így az elővásárlásra vonatkozó rendelkezéseket sem. Tekintettel erre, tárgyi helyiség tekintetében a bérlőnek nincsen elővásárlási joga és a Lakástörvény, illetve az önkormányzati rendelet bérlő részére vonatkozó elidegenítési szabályait nem kell alkalmazni. Jelen jogügyletre – azaz tárgyi Ingatlan bérlő részére történő elidegenítésére – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) adásvételi szerződésre vonatkozó általános szabályai irányadók.

Mivel a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 16. szám alatti, földszinti, 100 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti + pincszinti nem lakás célú helyiség az Önkormányzat és a VT-TECH Bútor és Irodatechnika Kereskedelmi Bt. közös tulajdonában van, az albetét tulajdonostársát, azaz a VT-TECH Bútor és Irodatechnika Kereskedelmi Bt.-t elővásárlási jog illeti meg a Ptk. 5:81. §-a alapján.

Továbbá a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot minden elővásárlási jog jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, valamint az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi

XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Főváros Önkormányzatának is elővásárlási joga van.

A helyiség bérleti díja a bérleti szerződéssel egyidejűleg került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező nem került figyelembevételre. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 10 év tekintetében kell vizsgálni.

2022. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	48.072 Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	11.813 Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 5,1 % inflációval számolva):	6.811.984 Ft
10 évre számított közös költség (átlag 5,1 % inflációval számolva):	1.673.947 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	5.138.038 Ft
Forgalmi érték:	27.600.000 Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 10 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjból 10 éves időtartam alatt várható.

A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján: A 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetők.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Az OPTEN Cégnyelvántartó tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 36472/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 16. szám alatti, 100 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti + pinceszinti nem lakás célú helyiségből az Önkormányzat tulajdonát képező a 44 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat DI-PLANT Kft. bérlő részére történő megküldéséhez a Ptk. vonatkozó rendelkezései alapján, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés alapján a forgalmi érték 100 %-ban azaz 27.600.000 Ft összegben történő közlése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut, illetve az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken.

IV. Jogszabályi környezet

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

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján a Képviselő-testület tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsága a tulajdonosi joggyakorló a

nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű - az Önkormányzat törzsvagyonaiba nem tartozó -, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 60. § Ha az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő helyiséget az e törvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.”

A Lakástörvény 88. §-a alapján: „Az önkormányzat és más személy közös tulajdonában lévő lakás és helyiség bérletére, illetőleg elidegenítésére az önkormányzati lakásokra és helyiségekre vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni. Az állam és más személy közös tulajdonában lévő lakás és helyiség bérbeadására, illetőleg elidegenítésére az állami lakásra és helyiségre vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni.”

A Ptk. 6:215. § *[Adásvételi szerződés]*

(1) Adásvételi szerződés alapján az eladó dolog tulajdonjogának átruházására, a vevő a vételár megfizetésére és a dolog átvételére köteles.

(2) Ha az adásvételi szerződés tárgya ingatlan, az eladó a tulajdonjog átruházásán felül köteles a dolog birtokának átruházására is. Ha a szerződés tárgya ingatlan, az adásvételi szerződést írásba kell foglalni.

(3) A dolog adásvételére vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni arra a szerződésre is, amelyből jog vagy követelés visszerthes átruházására vonatkozó kötelezettség fakad.

A Ptk. 5:81. §-a alapján – elővásárlási jog illeti meg a tulajdonostársat.

5:81. § *[Elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog]*

(1) A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg.

(2) Ha az eladó számára nyilvánvaló, hogy az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonosai is vannak, részéről az ajánlat közlésének kötelezettsége azokkal szemben is az általános szabályok szerint áll fenn. Ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonosok esetén a közlési kötelezettség elmulasztásából folyó jogkövetkezmények nem alkalmazhatók azzal a jogot szerzővel szemben, aki a szerződés megkötésénél jóhiszeműen járt el.

(3) A tulajdonostársak az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jogot az érintett tulajdoni hányadra tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatják. Ha közöttük megegyezés nem jön létre, de van olyan tulajdonostárs, aki - akár másik tulajdonostárssal közösen - az érintett tulajdoni hányadra az ajánlatot magáévá teszi, az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog egyedül őt vagy őket illeti meg. Ha több ilyen - egyedül fellépő - tulajdonostárs van, közülük a tulajdonos választ; az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog a választott tulajdonostársat illeti meg.

(4) A külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat e törvény alapján megillető elővásárlási jogot.

(5) A tulajdonostárs az elővásárlási jogot végrehajtási árverés esetén is gyakorolhatja.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján a fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, amely az (1) bekezdésben meghatározott elővásárlási jogot megelőzi.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-

testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot hatalmazza fel.

A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: „A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.”

A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján: A 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetők.

A Rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlő vásárolhatja meg.

Helyiségek esetében a Rendelet 12. § (1) bekezdésének f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell, különösen az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbe adott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díját 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbe adott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1)-(3) bekezdései alapján, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben vagy részletekben történik. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2022. (VI.08.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 16. szám alatti, 36472/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt irodahelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról

A verzió

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

- 1.) **hozzájárul** az eladási ajánlat **DI-PLANT Kft.** (székhelye: 1048 Budapest, Intarzia u. 3. fsz. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-923752; adószáma: 14868795-2-41; képviseli: Nyitrai Zoltán ügyvezető) bérlő részére az ingatlan-nyilvántartásban a **36472/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 16. szám alatti, 100 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszint + pinceszinti nem lakás célú helyiségből az Önkormányzat 44/100 arányú tulajdonát képező 44 m² alapterületű, földszinti, nem lakás célú helyiség vonatkozásában a forgalmi értékbecslésben meghatározott **27.600.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.



- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 2. pont esetében: 2022. szeptember 30.

B verzió

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

- 1.) **nem járul hozzá** az eladási ajánlat **DI-PLANT Kft.** (székhelye: 1048 Budapest, Intarzia u. 3. fsz. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-923752; adószáma: 14868795-2-41; képviseli: Nyitrai Zoltán ügyvezető) bérlo részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a **36472/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 16.** szám alatti, 100 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszint + pinceszinti nem lakás célú helyiségből az Önkormányzat 44/100 arányú tulajdonát képező 44 m² alapterületű, földszinti, nem lakás célú helyiség vonatkozásában.

- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozatról szóló értesítés kiküldésére bérlo részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 2. pont esetében: 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. május 31.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

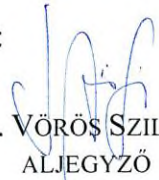
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS

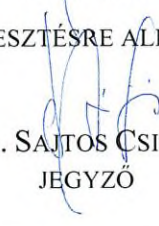
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

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

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-793

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1085 Budapest, Gyulai Pál utca 16. (könyvesbolt)



szám alatti

36472/0/A/3 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2021. november

Független | Megbízható | Értékmero

Vh 7

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-793
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1085 Budapest, Gyulai Pál utca 16. (könyvesbolt)
Helyrajzi száma	: 36472/0/A/3
Ingatlan megnevezése	: iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: üzlethelyiség (könyvesbolt)
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: bérlő általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 100 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 44 m ² Fajlagos m2 ár: 603 123 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1021 m ²
Eszmei hányad	: 160 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
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: **26 540 000 Ft**
 azaz **Huszonhatmillió-ötszáznegyvenezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **4 570 000 Ft**
 azaz **Négymillió-ötszázhetvenezer- 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.

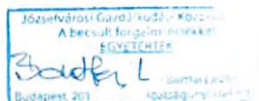
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
 Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2021. november 23.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. november 30.

2021 DEC 02.



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

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc
 ingatlanvagyon-értékelő
 Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1/8

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-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: bérlő általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérlő, Ingatlanvagyon-értékelő

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):	1085 Budapest, Gyulai Pál utca 16. (könyvesbolt)
Tulajdoni lap szerinti területe:	100,0 m ²
Helyrajzi száma:	36472/0/A/3
Ingatlan megnevezése:	iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	üzlethelyiség (könyvesbolt)
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 44/100 (vizsgált rész); VT-TECH BÚTOR ÉS IRODATECHNIKA KERESKEDELMI BETÉTI TÁRSASÁG 56/100
------------------	--

III. rész:

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Palotanegyed kerületrészében, a Vas utca és a Somogyi Béla utca között fekszik, a Kőfaragó és a Gyulai Pál utca sarkán. Az utca diszkóval burkolt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, melyek állapota többnyire felújított, valamint újjépítú társasházak is megtalálhatóak.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészben belül kiváló, a közelben alapellátást biztosító üzletek, kulturális központ, gimnázium, egyetem és több klinika is található. Tömegközlekedési eszközök a József körút közelsége miatt 100-150 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

☒ Villamos	☒ Autóbusz	☐ Trolibusz	☒ Metro/Földalatti	☐ Vasút
--	--	------------------------------------	--	--------------------------------

Vh 9

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A Gyulai Pál utca 16. tervei 1907-ben születtek Haller Náthán és felesége megbízásából, Fodor Gyula rajzai alapján. A Kőfaragó utcai homlokzaton lévő domborművek hasonlóak, mint a Gyulai Pál utcai oldalon: a tetőpárkány alatt atlászserű gyerekszobrok, a félemelet és az első emelet ablakai közötti falsávban pedig további domborművek láthatók. Az előtér zöld-sárga csempebukolata, valamint a szintén zöld terazzo burkolat az épület ékessége. Egyes lakásaiban még az eredeti ajtók és cserépkályhák is megvannak.

Az albetét megközelítése az utcafront felől lehetséges, egy fa szerkezetű, sík üvegezéssel ellátott kétszárnyú 210 cm-es ajtón keresztül, amely előtt kétszárnyú vasrács található. Az ingatlan irodaként van nyilvántartva, amely osztatlan közös tulajdon. A vizsgált rész az Önkormányzat 44/100-ad tulajdoni részaránya. Az ingatlanrész könyvesbolt funkciójú, és 44 m² alapterületű. A belső térben mindenhol pvc burkolat van, melyek felújításra szorulnak, a falak festettek, valamint a vevőtér teljes egészében lambériázott. A galériára egy fa szerkezetű lépcsőn lehet feljutni, melynek belmagassága 2,63 m, alatta pedig 2,66 m. A használati melegvízről egy Hajdú típusú felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítő gondoskodik, az ingatlan fűtéséről pedig egy elektromos konvektor. Az albetétben egy parapetes gázkonvektor is látható, azonban ez nem működik.

Az albetétben gázóra, villanyóra és vízóra kiépített.

Összességében teljes felújítást igénylő állapotú, osztatlan közös tulajdonú albetét.

Épület:

Épület építési éve:	1907	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	

Értékelt helyiségcsoport: iroda

Belső terek felülete:	festett, csempézett, lambériázott	gyenge
Belső terek burkolata:	pvc	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	gyenge
Vizes helyiség(ek) burkolata:	pvc	gyenge
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	559 cm	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	parapetes gázkonvektor (nem működik) és elektromos konvektor	gyenge
Melegvíz biztosítása:	felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítő	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, gáz, víz, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra, gázóra	felújítandó
Felújítás éve:	n.a	
Felújítás tárgya:	n.a	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

Az albetéthez használati megosztás nem áll rendelkezésre.

1/6 10

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:

A ház átlagos állapotú, kisebb vakolathullás látható az épületen a felvizesedés következtében.

Albetét:

A belső tér teljes felújításra szorul, a falak vizesek, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigetelés miatt alakultak ki, valamint kisebb repedések is láthatók a falazaton, emellett kémény nincs kiépítve, a szellőzés nincs megoldva. Az elektromos hálózat cserére szorul. A burkolatok és felületképzések előregedettek.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közsatorna – kiépített
- Fűtés – parapetes gázkonvektor (nem működik) és elektromos konvektor
- Melegvíz-ellátás – felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítő
- Gyengeáramú berendezések - nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan jelenleg Idegennyelvű Könyvesboltként funkcionál.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
iroda	pvc	festett+lambériázo	32,60 m ²	100%	32,60 m ²
teakonyha (raktár)	pvc	festett	10,30 m ²	100%	10,30 m ²
wc	pvc	festett+csempe	0,90 m ²	100%	0,90 m ²
galéria	pvc	festett	32,00 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
Összesen:			75,80 m ²		43,80 m ²
Összesen, kerekítve:			76 m ²		44 m ²

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 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 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: (2021 Q4)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $3,25\%+1,5\%+4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 7,25\text{-}7,5\%, \text{ egyéb: } 7,75\text{-}9,5\%.$
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

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 egységei alapján számolhatjuk.

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

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek 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:	Palotanegyed
Társasház telek területe:	1021 m ²
Eszmei hányad:	160 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	16,34 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	4 570 000 Ft , Négymillió-ötszázhetvenezer- 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:	1085 Budapest, Gyulai Pál utca 16. (könyvesbolt)	VIII. kerület, József körút	VIII. ker., Mátyás tér	VIII. ker., Üllői út	VIII. kerület, Palota negyed	VIII. kerület, Mátyás tér
megnevezése:	iroda	üzlet	üzlet	üzlet/iroda	iroda	üzlet
alapterület (m ²):	44	34	42	34	32	44
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	T	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		27 900 000	23 500 000	20 400 000	24 900 000	28 000 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2020	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	5%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		738 529	587 500	540 000	700 313	572 727
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-2%	0%	-2%	-2%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	5%	5%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	5%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-5%	0%	-5%	5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
osztatlan közös tulajdon		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
kialakított galéria, annak mérete		0%	10%	10%	0%	5%
ház műszaki kora, állapota		0%	0%	0%	0%	-5%
Összes korrekció:		-22%	5%	13%	-12%	5%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		576 053	614 525	610 200	613 474	601 364
Fajlagos átlagár:		603 123 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		26 537 412 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		26 540 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, utcafronti bejáratos, felújított esztétikai állapotú, teljes galériával rendelkező üzlet, ingatlan.com/32316747
2. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, jó állapotú, vizesblokkal rendelkező, utcafronti üzlet. Saját adatbázis
3. adat: Corvinnegyed, utcafronti bejáratos, közepes állapotú, jelenleg irodaként működő helyiségcsoport, ingatlan.com/31759747
4. adat: Palotanegyed, közepes, galériázott, utcafronti üzlet, vizes blokkal, üvegezett portállal, ingatlan.com/32537907
5. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó állapotú, 35 m² galériával rendelkező üzlet, felújított társasházban, ingatlan.com/32118831

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

26 540 000 Ft

azaz Huszonhatmillió-ötszáznegyvenezer- Ft .

16-14

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1085 Budapest, Gyulai Pál utca 16. (könyvesbolt)	VIII. ker., Horváth Mihály tér 3.	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12	VIII. kerület, Népszínház utca
ingatlan megnevezése:	iroda	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	44	47	25	35
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		180 000	120 000	160 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 447	4 320	4 114
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	-2%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, hasznosíthatóság		10%	0%	0%
Összes korrekció:		5%	-7%	-1%
Korrigált fajlagos alapár:		3 629 Ft/m ² /hó	4 022 Ft/m ² /hó	4 077 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 910 Ft/m²/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 blkkal 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 :	3 910 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 858 032 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	55 741 Ft
Igazgatási költségek:	2%	37 161 Ft
Egyéb költségek:	5%	92 902 Ft
Költségek összesen:		185 803 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 672 229 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		20 900 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

20 900 000 Ft

azaz Húszmillió-kilencszázezer- Ft .

Vh 15

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:	26 540 000 Ft	100%	26 540 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	20 900 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	26 540 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

26 540 000 Ft

azaz, Huszonhatmillió-ötszáznegyvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak 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 bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyoneértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingotlan címe: 1085 Budapest, Gyulai Pál utca 16. (könyvesbolt)

Ingotlan piaci forgalmi értéke: 26 540 000 Ft
azaz Huszonhatmillió-ötszáznegyvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. november 23.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. november 30.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/556105/2021

2021.11.17

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36472/0/A/3 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII. KER. Gyulai Pál utca 16. "felülvizsgálat alatt"

I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
iroda	100	0 0	363/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999996/1999/			torló határozat: 185691/1/1997/97.11.10	
iroda	100	0 0	363/10000	vegyes
Bejegyző határozat: 185691/1/1997/1997.11.10				

1. bejegyző határozat: 500008/944/1997/97.11.05

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 44/100

bejegyző határozat, érkezési idő: 124297/1990.11.15.

jogcím: államosítás 4741/1952.03.28.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

tul. hányad: 1/1 tul. hányadot módosító határozat: 130193/1/1994/94.06.17

2. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 10085/1974.01.18.

torló határozat: 185691/1/1997/97.11.10

jogcím:

jogállás: kezelő

név: FÖV. VIII. KER. IKV.

cím: 1002. BUDAPEST, VIII. KER. Baross utca 65-67.

3. tulajdoni hányad: 56/100

bejegyző határozat, érkezési idő: 130193/1/1994/94.06.17

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: VT-TECH BÚTOR ÉS IRÓDAPÉCHÉNYA KERESKEDELMI BETÉTI TÁRSASÁG

cím: 1142 BUDAPEST XIV. KER. Tengerszem utca 18

I R E S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 130193/1/1994/94.06.17

torló határozat: 103148/1/2019/19.05.14

Jelzálogjog 852 100 FT, azaz nyolcszázötvenháromezer-kétszáz FT és járuléka: erejéig.

utalás: II. 43

jogosult:

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/556105/2021

2021.11.17

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36472/0/A/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

✓ bejegyző határozat, érkezési idő: 130193/1/1994/94.06.17

korlátozó határozat: 103108/1/2019/19.05.14

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.

utalás: III/1.

jogosult:

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

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)

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ

OKIRAT

90 x 18

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Pótvárosi VIII. ker. Ingatlankezelő Vállalat /1062. Budapest VIII. Sarona ut. 65-67./a 32/1969./IX.30./Korm.sz. rendelet 2 § /1/beküldésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. 177a tulajdoni lap és 36472. hrsz., 1021 négyzetméterterjedelmű, a Magyar Állam tulajdonában és Pótvárosi VIII. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében álló, természetben a Budapest VIII. ker. Gyulai Pál u.16. sz. alatti ingatlan a mellékelt tervrajz alapján társasházzá alakítja át.

A társasház lakásait és helyiségeit az 1977. évi 11. sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezésszínének megfelelően, mint örökösök és helyiségeket természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával, a kijelölt elidegenítő szerv útján értékesítve a vevők személyi tulajdonába adja át azzal, hogy a mindenkori tulajdonos-társak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. sz. tvr. és az alapító okirathoz foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A. Közös tulajdon

Csatoltan közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon feltüntetett és alább felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések.

Közös tulajdonba kerülő részek:

- I. Telek: 1.021 négyzetméter
- II. Belső udvarok és előlépcsők
- III. Alap és felmenőfalak, kémények, pillérek, szellőzők
- IV. Körbenjáró falak, zárófülke, magam- és lapostető és hájazat
- V. Világítóudvarok
- VI. Belső szerkezetek, lakatosszerkezetek
- VII. Külső homlokzatképzés és lábazat
- VIII. Bejárati kapualj és kapu
- IX. Első és hátsó lépcsőház, és ablakai, ajtajai
- X. Fűtőfolyosók
- XI. Felvonó gépházai és feljáróval
- XII. Fűtési készülékek
- XIII. Fűtési tárolók
- XIV. Hátsó lépcsőházi közös WC-k

Vh 20

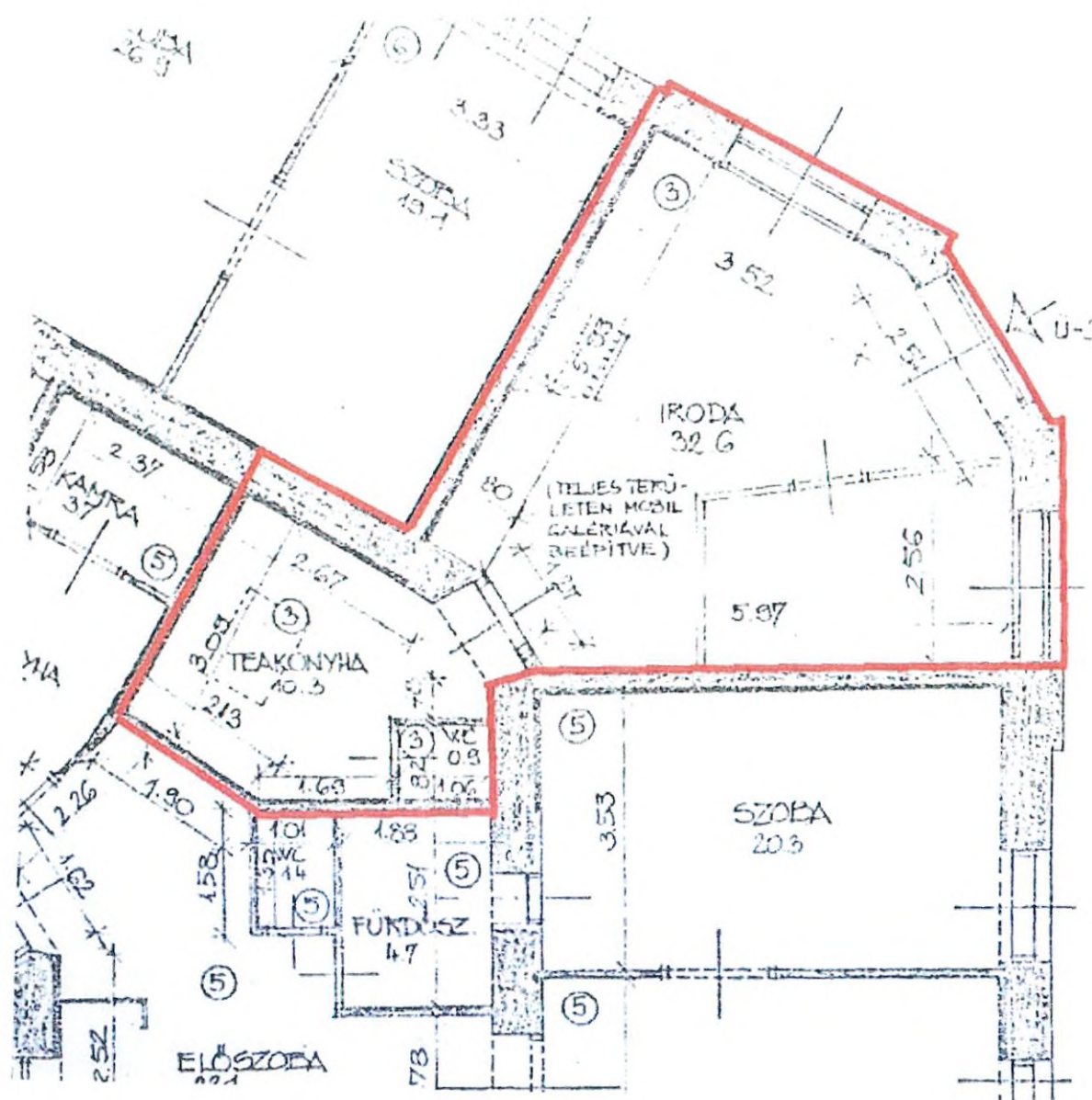
- 2 -

- XX. Földrajzi megnevezés
- XXI. Padlástér
- XXII. Víz- és csatornavezeték a külön tulajdoni illetőségek legrészesebbéig
- XXIII. Csatorna alap és csatornavezeték a külön tulajdoni illetőségek legrészesebbéig
- XXIV. Elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek legrészesebbéig
- XXV. Gáz alap és fűtőgázvezeték a külön tulajdoni illetőségek legrészesebbéig
- XXVI. Hőfelhasználási lakás, mely a földszint 6. sz. alatt helyezkedik el és amely a következő helyiségekből áll: 1 db szoba, 1 db előszoba-konyha, 1 db zuhanyzó, 1 db fürdőszoba álló 31,70 négyzetméter alapterületű lakás.

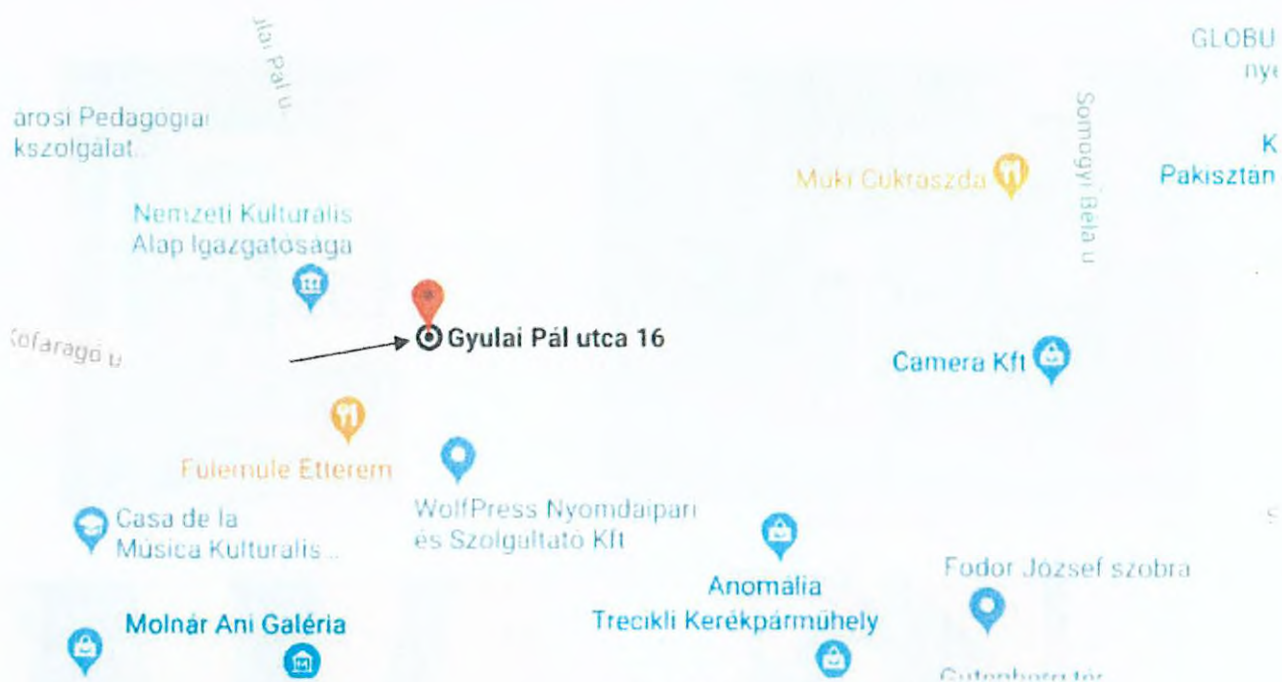
3. Külön tulajdon

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotó részei az I-XXI. sz. alatt felsorolt közös tulajdonban maradó vagyontársak használatának jogával együtt természetesen megosztva az egyes építményrészek, azok tartozékai és felszerelési az alábbiak szerint;

- 1./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és az 1. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzon 1. számmal jelölt Gyulai P. u. 16. U. 1. jelű 1 db műhely, 1 db iroda-közl., 1 db műhely-rakt., 1 db raktár, 1 db előszoba, 2 db szoba, 1 db mosdó, 1 db előtér, 3 db WC-ből álló 243,70 négyzetméter alapterületű Üzlethelyiség. Az Üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyontársakból 803/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 2./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 2. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzon 2. számmal jelölt Gyulai P. u. 16. U. 2. jelű 3 db raktár, 1 db mosdó, 1 db zuhanyzó, 1 db WC-ből álló 38,40 négyzetméter alapterületű Üzlethelyiség. Az Üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyontársakból 356/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 3./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 3. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzon 3. számmal jelölt Gyulai P. u. 16. U. 3. jelű 1 db iroda, 1 db tea-konyha, 1 db WC, 2 db raktárból álló 100,10 négyzetméter alapterületű Üzlethelyiség. Az Üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyontársakból 303/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

ALAPRAJZ

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép - Kőfaragó utca



03. Kőfaragó utcai homlokzat



04. emeleti szintek



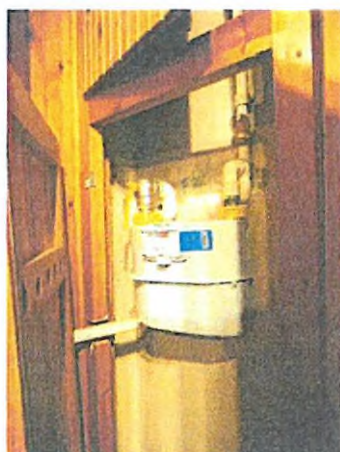
05. utcakép - Gyulai Pál utca



06. utcafront



07. bejárat



08. gázóra



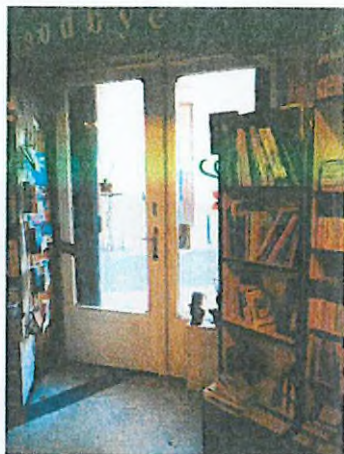
09. gázkonvektor (nem működik)



10. elektromos konvektor



11. klíma



12. bejárat belülről



13. biztosítéktábla/villanyóra



14. repedezett vakolat



15. eladótér



16. mosdó/felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítő



17. wc



18. vízóra



19. penészes, átázott vakolat



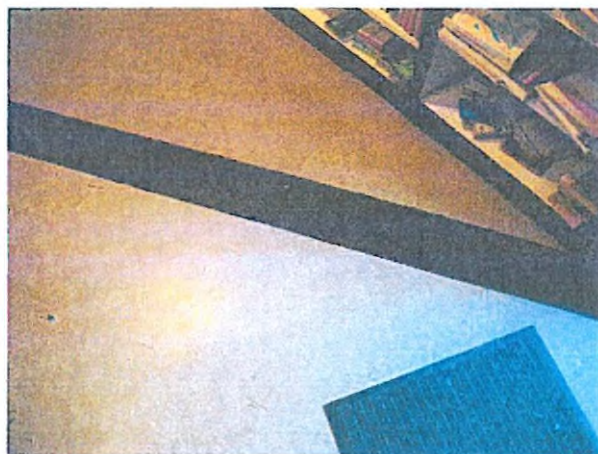
20. penészes, átázott vakolat



21. galéria feljárata



22. galéria



23. pvc burkolat

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: iroda

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó: Gyulai Pál utca 16.
HRSZ: 36472/0/A/3

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: CPR Vagyoneértékelő Kft.
Értékbecslő: Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték: 603.123 Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 26.540.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke:
Dátuma: 2021. november 30.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: bérlős

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

+ 4%

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 627.248,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 27.600.000,- Ft
Likvid forgalmi érték: 85% 23.460.000,- Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest, 2022. május 17.


Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

Vh 27