

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

1.10  
..... sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2022. július 27. -i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Rigó utca 12. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására**

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

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értébecslés

### Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Rigó utca 12. szám** alatti 35216/1/A/2 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 19 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai alagsori nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.

A fenti helyiség 2007. június 12. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vizórás helyiségre vonatkozóan 3.806,- Ft/hó.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 17 db albetét található, amelyből 1db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

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

A RENDSZERVÍZ Plusz Kft. (székhely: 1134 Budapest, Csángó utca 8., cégjegyzékszám: 01-09-934438, adószám: 12439434-2-41, képviselője: Kis Ádám ügyvezető) 2022. május 18. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre raktározás tevékenység céljára. A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett, 18.000,- Ft/hó + ÁFA összegben.

A Grifon Property Kft. által 2022. június 10. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2022. június 21. napján jóváhagyott értébecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 7.710.000,- Ft (405.789,- Ft/m<sup>2</sup>). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a raktározási tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva a havi bérleti díj 38.550,- Ft/hó + ÁFA.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 8. a) pontja alapján az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a Kt. határozatban meghatározott szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett bérleti díj összege 19.275,- Ft/hó.

**Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező, a Budapest VIII. kerület, Rigó utca 12. szám alatti 35216/1/A/2 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 19 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai alagsori nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a RENDSZERVÍZ Plusz Kft. (székhely: 1134 Budapest, Csángó utca 8., cégjegyzékszám:01-09-934438, adószám:12439434-2-41, képviselője: Kis Ádám ügyvezető) részére határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével raktározási tevékenység céljára a kedvezményes 19.275,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.**

Vh

## II. A betérjesztés indoka

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

## III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

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

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

## IV. Jogszabályi környezet

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

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadási döntésre a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságát jogosítja fel.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a 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 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, raktározás céljára igénybe venni kívánt helyiségre a bérleti díj szorzó 6 %.

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

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

### Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság ...../2022. (VII.27.) számú határozata

#### **Budapest VIII. kerület, Rigó utca 12. szám alatti üres nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról**

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

1. **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Rigó utca 12. szám alatti, 35216/1/A/2 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 19 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai alagsori nem lakás céljára szolgáló helyiség**



bérbeadásához, **RENDSZERVÍZ Plusz Kft.** (székhely: 1134 Budapest, Csángó utca 8., cégjegyzékszám: 01-09-934438, adószám: 12439434-2-41, képviselője: Kis Ádám ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével raktározás céljára, az általa megajánlott 18.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben,

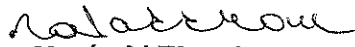
2. hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Rigó utca 12. szám alatti, 35216/1/A/2 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 19 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai alagsori nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, **RENDSZERVÍZ Plusz Kft.** (székhely: 1134 Budapest, Csángó utca 8., cégjegyzékszám: 01-09-934438, adószám: 12439434-2-41, képviselője: Kis Ádám ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével raktározás céljára a kedvezményes 19.275,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.
3. felkéri a 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 megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 1.) és 2.) pont esetében 2022. július 27., 3.) pont esetében 2022. augusztus 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2022. július 18.

  
Nováczki Eleonóra  
vagyongazdálkodási igazgató

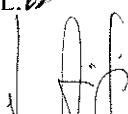
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. VÖRÖS SZILVIA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. SAJTÓS CSILLA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

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



?

116/642/2022

R

GRIFTON  
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Rigó utca 12. alagsori üzlethelyiség (Hrsz.: 35216/1/A/2)

1

### INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Rigó utca 12. szám (hrs.:35216/1/A/2) alatti,  
Önkormányzati tulajdonú alagsori üzlethelyiség forgalmi értékéről



Józsefvárosi Önkormányzat Budapesti Községi Hivatala	
Készítési dátum	Értékelési dátum
Iktatási dátum	Állomány
2022 JUN 22.	HG/GH 2022
Ügyintéző	
Melléklet	

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

**Készült** : 1 példányban

**Budapest, 2022. június 10.**

VH 4

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlethelyiség

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Csarnok-negyed  
Utca, házsám, emelet, ajtó : Rigó utca 12. alagsor  
Hrsz. : 35216/1/A/2

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos : Józsefvárosi Önkormányzat  
Jelenlegi bérlő : nincs  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog

**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : üzlethelyiség  
Épületen belüli elhelyezkedése : alagsor (utcai)  
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna  
Építési technológia : hagyományos, téglá  
Alapterület : 19 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 2,6 méter  
Bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága : 1,8 méter  
Eszmei hányad : 2928/100.000  
Társasház telkének területe : 380 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2022. június 10.

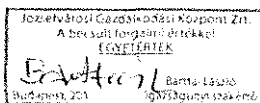
**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 405.789,-Ft/m<sup>2</sup>  
**Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 7.710.000,- Ft**  
*azaz Hétmillió-hétszázötvenezer forint*  
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 7.000.000,- Ft  
*azaz Hétmillió forint*  
**Az ingatlan likvidációs értéke : 5.800.000,- Ft**  
*azaz Ötmillió-nyolcszázezer forint*

Budapest, 2022. június 10.

Készítette:

2022 JÚN 21



Grifton Property Kft.  
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg. 01-09-93866-4

Toronyi Ferenc  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

VK

## 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, Rigó utca 12. szám alatti, 35216/1/A/2 hrsz-ú alagsori üzlethelyiség 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 ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

#### 2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2022. június 3.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2022. 05. 30.)
- szintrajz
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

Vh

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1085 Budapest, Rigó utca 12. alagsor
Helyrajzi szám	: 35216/1/A/2
Megnevezése	: üzlethelyiség
Terület	: 19 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: Józsefvárosi Önkormányzat, 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

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

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Csarnok-negyed elnevezésű városrészben, a Rigó utcában, a Baross utca és a József utca között lévő társasház alagsorában található. Környezetében társasházias és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire raktárakkal, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak. A közbiztonság átlagosnak mondható.

Az ingatlanban gáz kivételével minden közmű megtalálható. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal és trolibuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Rigó utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1930.
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglá
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: téglá szerkezet, átlagos állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, átlagos állapotú
falazat	: téglá szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: magastető, közepes állapotú
héjazat	: palafedés, közepes állapotú
külső felületképzés:	kőburkolat, kőporos vakolat, átlagos állapotú
<u>Értékelt ingatlan</u>	
külső nyílászárók	: faszkeretű ajtó és ablak, nyitható és fix fémráccsal védett, gyenge állapotúak
belső nyílászárók	: -
padozat, burkolat	: beton, járólap, közepes állapotú
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett, tapétázott falak, gyenge-közepes állapotban
gépészet, hőleadók:	-

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület 1930-ben épült, hagyományos téglaszervezetű, alagsor + földszint + 5 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Rigó utcában, a Baross utca és a József utca között lévő társasház alagsorában helyezkedik el. A bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága: 1,8 méter. A vizsgált ingatlan egy helyiségből áll, melynek belmagassága 2,6 m. Az üzlethelyiségben felszerelt mosogató van. A gáz kivételével minden közmű adott. A bejárati ajtó és az ablak faszerkezetű, nyitható és fix fémráccsal védettek, gyenge állapotúak. A padozat beton, járólappal, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, tapétázottak gyenge-közepes állapotúak. A nedvesedés miatt egyes helyeken a falakon vakolatleválás és penészesedés látható. Elektromos áram: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van. Vízzel: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített vízóra van. Használati meleg víz: nincs. Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva. Gáz közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs. Gyengeáramú berendezés: nincs. Az alagsorban fűtés nincs, hőleadó nincs. A szemle során a vizsgált 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 <sup>2</sup>
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Üzlethelyiség	18,93
<b>Összesen</b>	<b>18,93</b>
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m <sup>2</sup> )	18,93
Tulajdoni lap szerinti terület (m <sup>2</sup> )	19,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 19,0 m<sup>2</sup>.



**4. Érték meghatározás**

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

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Épületen belüli elhelyezkedés Ingatlan rednikált összterülete Közművek Építés éve Szerkezet, állapot Eladási ár Ft-ban Eladás ideje Összehasonlító adat forrása	Üzlet Bp., VIII. ker. Rigó utca 12. alagsor 19 közműves 1930. téglá, gyenge-közepes állapot	Üzlet Bp., VIII. ker. Homok utca szuterén 32 közműves 1960 téglá, felújított állapot 15 400 000 2022 ingatlan.com 32328876	Üzlet Bp., IX. ker Érkel utca szuterén 50 közműves 1901 téglá, felújítandó áll. 18 750 000 2022 ing.com:32851234	Üzlet Bp., IX. ker Telepy utca szuterén 31 közműves 1910 téglá, jó állapot 13 900 000 2022 ing.com:32842762	Üzlet Bp., VIII. ker. Vajdahunyad utca szuterén 19 közműves 1897 téglá, közepes áll. 12 500 000 2022 ing.com:32668379	
	Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )	389 362	481 250	375 000	448 387	657 895
<b>Korrektív tényezők</b>						
	elhelyezkedés (1)	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
	ingatlan mérete (2)	hasonló 0%	rosszabb 5%	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%
	használhatóság (3)	nagyobb 5%	nagyobb 5%	nagyobb 5%	nagyobb 5%	hasonló 0%
	közművek (4)	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
	műszaki állapot (5)	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%
	ajánlati vagy eladási ár (6)	hasonló 0%	jobb -5%	rosszabb 5%	jobb -5%	hasonló 0%
	<b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%
		-5%	-5%	-5%	-10%	-10%
<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>						
A figyelembe vett súlysúlyok	100%	369 894	457 188	356 250	403 548	592 105
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )	435 797					
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	8 280 000					
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	5 800 000					
<b>azaz Nyolcmillió-kettőszáznyolcvanezer forint</b>						
<b>azaz Ötmillió-nyolcszázezer forint</b>						

VK  
19

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

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bére adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 2.570 Ft/m<sup>2</sup>/hó, értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

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

Hasonlító adatok	Méret (m <sup>2</sup> )	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó
1. Üzlet, szuterén, Bacsó Béla utca	48	150 000	3 125
2. Üzlet, szuterén, Baross utca	52	162 000	3 115
3. Üzlet, szuterén, Korányi Sándor utca	60	130 000	2 167
3. Üzlet, szuterén, Práter utca	53	107 000	2 019
4. Üzlet, szuterén, Szigony utca	49	120 000	2 449
Átlag bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			2 570
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			2 570
<b>Megnevezés</b>			<b>Adatok, értékek</b>
<b>Bevételek</b>			
A bérletileg hasznosítható terület			19
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			48 830
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			585 960
Tervezhető kihasználtság, %			75%
<b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>			<b>439 470</b>
<b>Kiadások, Ft</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			13 184
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			13 184
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			17 579
<b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>			<b>43 947</b>
<b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>			<b>395 523</b>
Tőkésítési ráta			6,0%
Tőkésített érték, Ft			6 592 050
Befektetési kiadások			200 000
<b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>			<b>6 392 050</b>
<b>Hozadéki érték kerekítve, Ft</b>			<b>6 390 000</b>

Tőkésítési ráta becslése:	%
Kockázatmentes kamatláb	:2,5
Ország kockázat	:1,1
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0
Ingatlan típus kockázat	:0,4

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Rigó utca 12. alagsori üzlethelyiség (Hrsz.: 35216/1/A/2)

**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	Összehasonlító adatok jellemzői			
		1	2	3	4
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Telek területe	Telek Bp., VIII. ker. Rigó utca 12. 380 LI-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 19 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Kis Fuváros utca 1 284 LI-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 19 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Bókay János utca 407 LI-VIII-7 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 25 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Rigó utca 998 VK-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 23 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Vig utca 680 LI-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 19 méter.
Jellemzők Közművesítés Ajánlati ár Ft-ban Ajánlat ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	Összközműves	összközműves 750 000 000 2022 ing.com/32738042	összközműves 370 000 000 2022 ing.com/30931303	összközműves 1 130 000 000 2022 ing.com/32358564	összközműves 235 000 000 2022 ing.com/31083244
Fajlagos kínlati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		584 112	909 091	1 132 265	345 588
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelykedés (1)		rosszabb 5%	rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%
ingatlan mérete (2)		nagyobb 10%	hasonló 0%	nagyobb 5%	nagyobb 5%
beépíthetőség (3)		hasonló 0%	nagyobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%
hasznáthatóság (4)		azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%
közművesítés (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%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		613 318	818 182	1 075 651	328 309
A figyelembe vett súlyszámok		100%	25%	25%	25%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		626 788			

Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	380	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	100 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	2 928	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	11	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	626 788	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	7 000 000	azaz Hétmillió forint

Vrh  
11

**4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása**

A piaci összehasonlításra 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.

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	8 280 000	6 392 050
Elfogadásra javasolt érték, Ft	7 710 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1085 Budapest, Rigó utca 12. szám (35216/1/A/2 hrsz-ú) alatti alagsori üzlethelyiség jelenlegi piaci értékét:

**7.710.000 Ft-ban,**

**azaz**


**Hétmillió-hétszázötven forintban**

határoztuk meg.

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

Budapest, 2022 június 10.

Grifton Property Kft.  
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg.: 01-09-938664

  
Toronyi Ferenc  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

 12

### 5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

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

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsélyező 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. június 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

14

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

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megnevelési szám: 8000004/259485/2022  
2022.05.30

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35216/1/A/2 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII. KER. Rigó utca 12. alageor. "Földvizsgálat alatt"

## I. RÉSZ

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fel	személyi hányad	tulajdoni forma
Üzlethelyiség	19	0 0	2928/100000	állami
Béjegyző határozat: 999995/1999/			törölő határozat: 320605/1/2002/02.12.10	
Üzlethelyiség	19	0 0	2928/100000	önkormányzati
Béjegyző határozat: 320605/1/2002/02.12.10				

## 2. Béjegyző határozat: 101475/1990/1990.09.06

Tárnaszház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

## II. RÉSZ

✓ tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 185939/1/1997/97.11.10  
béjegyző határozat, érkezési idő: 10085/1974/1974.01.18  
törölő határozat: 185939/1/1997/97.11.10  
jogcím: eredeti felvétel 101475/1990/1990.09.06  
jogcím: államosítás 10085/1974/1974.01.18  
jogállás: tulajdonos  
név: MAGYAR ÁLLAM  
cím: - - -

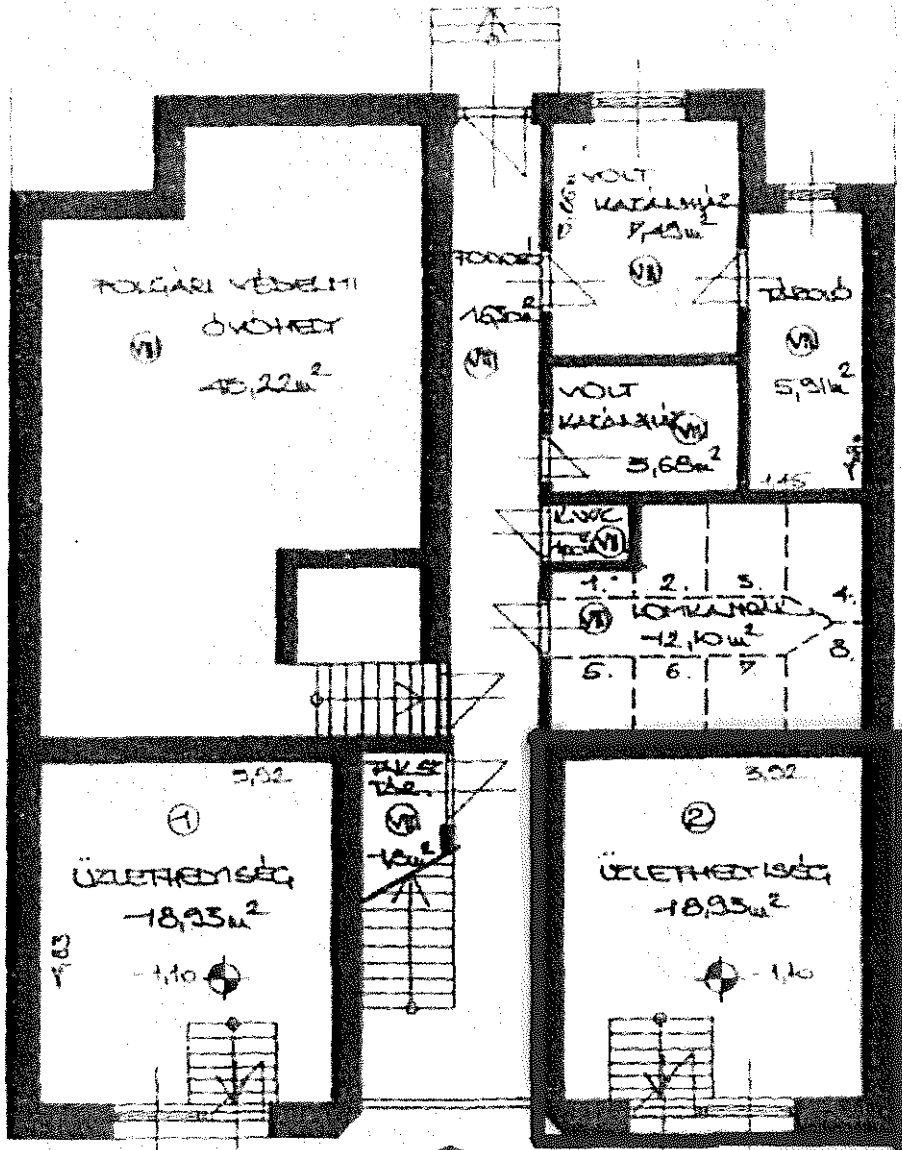
✓ hányad: 0/1 törölő határozat: 185939/1/1997/97.11.10  
béjegyző határozat, érkezési idő: 10085/1974/1974.01.18  
törölő határozat: 185939/1/1997/97.11.10  
jogcím: -  
jogállás: kezelő  
név: VIII. KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT  
cím: 1080 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63

3. tulajdoni hányad: 1/1  
béjegyző határozat, érkezési idő: 185939/1/1997/97.11.10  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §  
jogállás: tulajdonos  
név: JÓZSEPVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE



Fő VIII. ker. Inattlankezelő Vállalat  
 Budapest VIII. ker. RIGÓ U. 12-01.

NAGY SÁNDOR  
 igazgató / igazgatóhelyettes  
 igazgató / igazgatóhelyettes

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Cím: BP. VII. RIGÓ U. 12.

Vh



Társasház tulajdoni alapító okirata.

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi VIII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat (Budapest VIII. Baross u. 65-67) a 32/1969./IX.30./Korm.sz. rendelet 2. par./1/ bekezdésében foglaltak alapján, a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. 35.216/1 helyrajzi számon és a Budapest VIII. 659 tulajdoni lapon nyilvántartott 380 m<sup>2</sup> nagyságú, a természetben Budapest VIII. Rigo u. 12. sz.alatti ingatlanon a Magyar Állam tulajdonában, és a Fővárosi Ingatlankezelő Vállalat kezelésében álló házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint társasházzá alakítja át. A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. számú tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor. A kialakított öröklakásokat és helyiségeket a közös tulajdonban maradó részekkel együtt a kezelő a vevők tulajdonába adja át.

II.

Közös tulajdon, külön tulajdon

A / Közös tulajdonban álló részek

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonát képezi, a jelen okirathoz mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett az alább felsorolt. építményrészek, felszerelések és berendezések, az egyesített telekkel együtt.

Közös tulajdonban álló részek:

- I. - telek 380 m<sup>2</sup>
- II. - Belső udvar, kertterülettel, pincelejáróval
- III. - alapok, felmenőfalak, oszlopok, pillérek, kémények, szellőzők, lépcsőházi-, tűz-, csemefalak, lakások közötti válaszfalak, közös helyiségek falai
- IV. - földemék ( a közbelső burkolat nélkül, a záróföldem burkolattal ), áthidalók, koszorúk, erkélylemezek padlóburkolat nélkül
- V. - homlokzatok burkoló elemek, lábazatok, párkányok, a külön tulajdoni illetőségű albetétek nyílászárói és elszívó szerkezetei kivételével, a nyílászárók
- VI. - magastető felépítményeivel, héjazatával és bádogos szerkezeteivel és a padlástér
- VII. - lépcsőház a lépcsőkarokkal, pihenőivel korlátaival, nyílászáróival, fafelületeivel, felületképzésével burkolatával

Fővárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Dátum	2015 DEC 02
Helység	HB- III/2 / 1 / 2015
Állomány	
Érték	1044 / 2011

Vh

- VIII.- közös helyiségek: ( pincében )  
 p.v. helyiség, két volt kazánház, tároló, közös WC folyosó, lomkamrák, takarítószer tároló
- IX.- víz alap- és felszállóvezetékei és szerelvényei a vízórától a külön tulajdoni illetőségű vezetékig
- X.- a csatorna alap- és felszálló vezeték a külön tulajdoni illetőségű ágvezetékig
- XI.- gáz alap- és felszállóvezeték a külön tulajdoni illetőségű fogyasztásmérő óráig
- XII.- az elektromos fővezeték és kapcsolódó szerelvényei a külön tulajdoni illetőségű fogyasztásmérő óráig, a főbiztosító és a közös helyiségek elektromos vezetékei és szerelvényei

A közös tulajdon 100.000 / 100.000-ed, azaz százezer szétezred tulajdoni hányadból áll.

B / Külön tulajdonban álló részek

1. A Magyar Allamot illeti a tervrajzon és a műszaki leírásban 1. számmal jelölt alagsori üzlethelyiség 18,93 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közösségben maradó részekből 2.928 / 100.000-ed rész illetőséggel.
2. A Magyar Allamot illeti a tervrajzon és a műszaki leírásban 2. számmal jelölt alagsori üzlethelyiség 18,93 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közösségben maradó részekből 2.928 / 100.000-ed rész illetőséggel.
3. A Magyar Allamot illeti a tervrajzon és a műszaki leírásban 3. számmal jelölt földszint 1. szám alatti lakás, amely előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből és szobából áll, 41,31 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közösségben maradó részekből 6.389 / 100.000-ed rész illetőséggel.
4. A Magyar Allamot illeti a tervrajzon és a műszaki leírásban 4. számmal jelölt földszint 2. szám alatti lakás, amely előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, gardrobtól és szobából áll, 33,61 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közösségben maradó részekből 5.188 / 100.000-ed rész illetőséggel.
5. A Magyar Allamot illeti a tervrajzon és a műszaki leírásban 5. számmal jelölt földszint 3. szám alatti lakás, amely előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből, félszobából és szobából áll, 47,73 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közösségben maradó részekből 7.381 / 100.000-ed rész illetőséggel.
6. A Magyar Allamot illeti a tervrajzon és a műszaki leírásban 6. számmal jelölt I. emelet 1. szám alatti lakás, amely előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből, félszobából és szobából áll, 47,74 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó 3,00 m<sup>2</sup>-es erkéllyel, valamint a közösségben maradó részekből 7.383 / 100.000-ed rész illetőséggel.

VK

1085 Budapest, Rigó utca 12. alagsori üzlet (Hrsz.: 35216/1/A/2)



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata

A vizsgált alagsori ingatlan utcai frontja

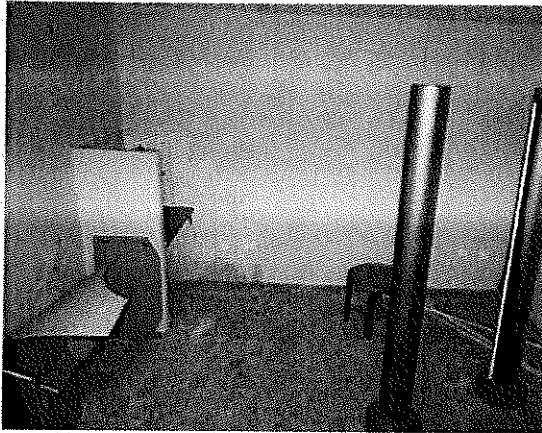


A vizsgált ingatlan bejárata, üzlethelyiség

2022. június 3.

Vh  
19

1085 Budapest, Rigó utca 12. alagsori üzlet (Hrsz.: 35216/1/A/2)



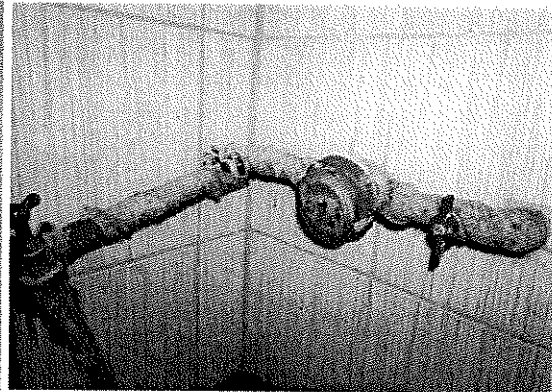
Üzlethelyiség



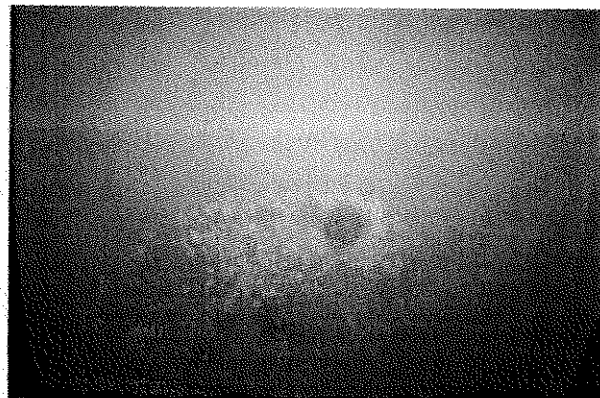
Mosogató



Villanyóra



Vízóra



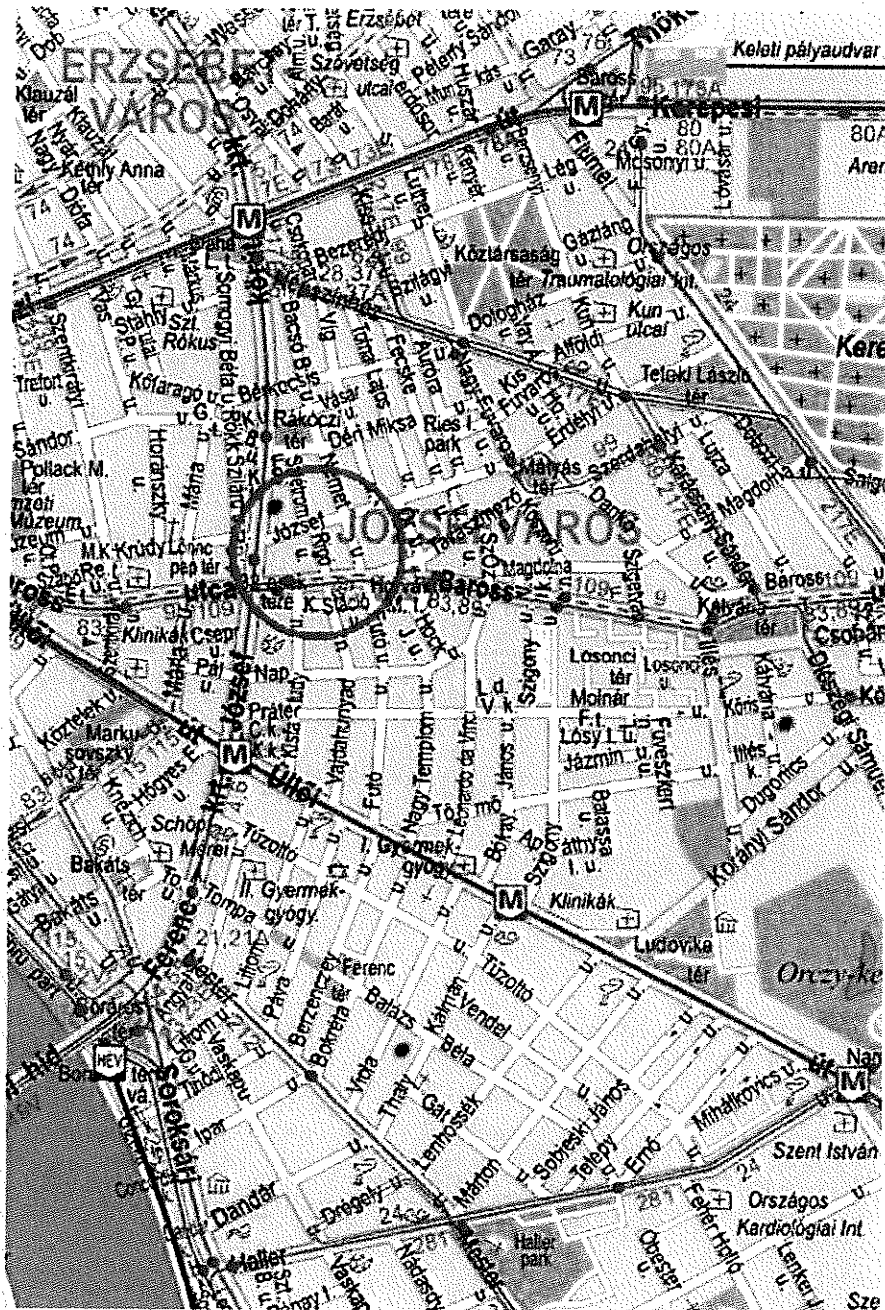
Nedvesedés miatti penészfoltok

2022. június 3.

Vh 20

# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Rigó utca 12.



Vh