

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

1.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2022. október 5-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter u. 9. szám alatti földszinti, valamint pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti jogának átruházására és bérleti szerződés meghosszabbítására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.,
dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy László referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

1. sz. melléklet: Budapest VIII. kerület, Práter u. 9. szám alatti, földszinti üzlethelyiség értébecslése

2. sz. melléklet: Práter utca 9. szám alatti, pinceszinti üzlethelyiség értébecslése

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, Práter u. 9. szám alatti, 36394/0/A/2** helyrajzi számú, tulajdoni lapon 115 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti, valamint a **36394/0/A/9** helyrajzi számú, tulajdoni lapon 23 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek, melyek az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepelnek.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 30 db albetét található, amelyből 7 db önkormányzati tulajdonú: 2 db lakás és 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Mindkét helyiség a Práter utca felől önálló utcai bejáratúval rendelkezik. A 36394/0/A/9 helyrajzi számú földszinti helyiség nyílászárói faszerkezetűek, gyenge-közepes állapotúak. A padozat beton, PVC burkolatú, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, illetve faburkolatúak, közepes állapotban. A gáz kivételével minden egyéb közmű elérhető a helyiségben. Hitelesített villanyóra van, vízóra nincs. A helyiség fűtését elektromos fűtőpanel biztosítja. A bérleményben faszerkezetű álló-galéria került kialakításra. Összességében gyenge-közepes műszaki állapotú.

A 36394/0/A/2 helyrajzi számú pincehelyiség több kisebb helyiségre osztott, az egyikben vizesblokk került kialakításra. A gáz kivételével minden egyéb közmű elérhető a helyiségben. Hitelesített villanyóra és vízóra van. A nyílászárói fémszerkezetűek, közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal burkolatú, jó-közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, illetve csempézettek, közepes állapotban. A helyiség fűtését elektromos infrapanel biztosítja. Összességében közepes műszaki állapotú.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a földszinti helyiségre vonatkozóan 5.880,- Ft/hó, a pincehelyiségre vonatkozóan 19.388,- Ft/hó.

Vh 1

A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a tárgyi helyiséget magába foglaló épület HVT I. területre esik, a helyiségek bérbeadásával kapcsolatban sem az Önkormányzatnak, sem a Rév8 Zrt.-nek nincs olyan szerződéses kötelezettsége, ami a tervezett bérbeadást akadályozná.

A 36394/0/A/2 helyrajzi számú pincehelyiség kapcsán az Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága az 967/2012. (VII. 25.) számú határozatában döntött a bérleménynek **Csernákné Blázsev Ibolya egyéni vállalkozó** (székhely: 1083 Budapest, Práter utca 9., nyilvántartási szám: 3568471, adószám: 40815080-1-42) részére – üres helyiségként történő – bérbeadásról határozott időre. A bérleti szerződés 2012. augusztus 8. napján került megkötésre 2017. december 31. napjáig. A bérlő raktár és ruhaválogató helyiség céljára vette bérbe a helyiséget. Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013.(VI.20.) önkormányzati rendelet 29. §-a szerint a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a Bérlőnek nincs az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Tekintve, hogy a Bérlőnek az Önkormányzattal, a bérbeadó szervezettel szemben nem volt tartozása, a szerződés meghosszabbításra került 2017. december 13-án 2022. december 31. napjáig. A pincehelyiség jelenlegi bérleti díja 56.318,- Ft/hó + ÁFA. Az előterjesztés aláírásakor hátralékot nem tartunk nyilván. A helyiség bérletére vonatkozóan Csernákné Blázsev Ibolya bérlő szerződés-hosszabbítási kérelmet terjesztett elő.

A 36394/0/A/9 helyrajzi számú földszinti helyiséget – bérleti jog átruházását követően – **Csernákné Blázsev Ibolya egyéni vállalkozó** (székhely: 1083 Budapest, Práter utca 09., nyilvántartási szám: 356847, adószám: 40815080-1-42), az 1999. március 8. napján kelt határozatlan idejű szerződés alapján bérlő. A földszinti helyiség jelenlegi bérleti díja 36.557,- Ft/hó + ÁFA. Az előterjesztés aláírásakor hátralékot nem tartunk nyilván.

A fenti helyiségekre **Csernákné Blázsev Ibolya egyéni vállalkozó** és **Csernák Zsófia egyéni vállalkozó** (székhely: 2030 Érd, Molnár utca 17., nyilvántartási szám: 57547626, adószám: 59504355-1-33) 2022. szeptember 16. napján **bérleti jog átruházása iránti kérelmet nyújtott be**, tekintettel arra, hogy édesanyja (a jelenlegi bérlő) egészségi állapota megromlásával vállalkozásuk, és így a helyiségek bérlete bizonytalanná vált. Kérelmében Csernák Zsófia kinyilvánította, hogy a fenti két helyiséget kizárólag együtt tudja üzemeltetni, a két helyiségre vonatkozó kérelme egymástól nem elválasztható. Csernák Zsófia egyéni vállalkozó vállalja az emelt összegű bérleti díj, és a szerződéskötési díj megfizetését mindkét helyiség vonatkozásában. A 36394/0/A/2 helyrajzi számú pincehelyiséget **ruharaktár** céljára szeretné tovább használni. **Bérleti díj ajánlata: 80.000,- Ft/hó + ÁFA.**

A 36394/0/A/9 helyrajzi számú földszinti helyiséget **használsruha kereskedelmi** tevékenység céljára szeretné tovább használni. **Bérleti díj ajánlata: 60.000,- Ft/hó + ÁFA.**

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

A **GRIFTON Property Kft.** (Toronyi Ferenc) által 2022. szeptember 19. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2022. szeptember 19. és 20. napján jóváhagyott értébecslések szerint a 36394/0/A/2 helyrajzi számú pincehelyiség **forgalmi értéke 27.240.000,- Ft** (236.870,- Ft/m²). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével a **ruharaktári** tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számítva a havi bérleti díj **136.200,- Ft/hó + ÁFA.**

A 36394/0/A/9 helyrajzi számú földszinti helyiség **forgalmi értéke 16.687.000,- Ft** (725.522,- Ft/m²). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével a **használsruha kereskedelmi** tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számítva a **havi bérleti díj 83.435,- Ft/hó + ÁFA.**

Vh
2

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Práter u. 9. szám alatti 36394/0/A/2 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 115 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti, valamint a 36394/0/A/9 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 23 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti jogának átruházásához Csernák Zsófia egyéni vállalkozó (székhely: 2030 Érd, Molnár utca 17., azonosítószám: 1397305412, adószám: 59504355-1-33) részére, valamint a Budapest VIII. kerület, Práter u. 9. szám alatti 36394/0/A/2 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 115 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével.

A 36394/0/A/2 helyrajzi számú helyiség esetében **80.000,- Ft/hó + ÁFA**, a 36394/0/A/9 helyrajzi számú helyiség esetében **60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén. 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése, valamint a 36394/0/A/2 helyrajzi számú helyiség esetében egy havi, a 36394/0/A/9 helyrajzi számú helyiség esetében hat havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével.

Azért javasoljuk a megajánlott összegek ellenében történő bérbeadást, mivel így a bérleti díj fizetése folyamatos lesz, mindezen felül a bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség továbbra is fedezné az Önkormányzat fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentenek a megemelkedő bérleti díjak. A forgalmi érték 100 %-án történő bérbeadás a jelenlegi gazdasági bizonytalanság közepette nem tekinthető reális várakozásnak.

II. A betérjesztés indoka

A bérleti jogviszony átruházása tulajdonosi döntést igényel, illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amelynek meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérleti szerződés meghosszabbításából befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene.

Amennyiben a helyiségbérleti szerződés nem kerül meghosszabbításra, illetve a helyiségek új bérlő általi üzemeltetése nem valósul meg, úgy a helyiség visszaadása esetén az Önkormányzatot kiadásként közös költség fizetési kötelezettség terhelné, valamint a helyiség állaga romolhat, és bérleti díjbevételek kiesés várható akár hosszabb távon is.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2023. évi bérleti díj bevételeit.

A határozati javaslat elfogadásával az Önkormányzat éves bérleti díj bevétele 447.060,- Ft + ÁFA összeggel emelkedhet.

A helyiségek bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

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

Vh 3

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

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

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

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

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

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

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdés alapján a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalu kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

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

Vh
4

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

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

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a tárgyi helyiségek bérleti jog átruházásával, valamint a 36394/0/A/2 helyrajzi számú pincehelyiség bérleti szerződésének meghosszabbításával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság/2022.(X.05.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Práter u. 9. szám alatti földszinti, valamint pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti jogának átruházásáról és bérleti szerződés meghosszabbításával kapcsolatos döntés meghozataláról

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

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Práter u. 9. szám alatti 36394/0/A/2 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 115 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához** – határozatlan időtartamra szólóan, 30 napos felmondási idő kikötésével – **Csernák Zsófia egyéni vállalkozó** (székhely: 2030 Érd, Molnár utca 17., azonosítószám: 1397305412, adószám: 59504355-1-33) részére, **ruharaktár céljára 80.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak megfizetése ellenében.**
2. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Práter u. 9. szám alatti 36394/0/A/9 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 23 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti jogának átruházásához Csernák Zsófia egyéni vállalkozó** (székhely: 2030 Érd, Molnár utca 17., azonosítószám: 1397305412, adószám: 59504355-1-33) részére, **hasznátruha kereskedelmi tevékenység céljára 60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak megfizetése ellenében.**
3. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Práter u. 9. szám alatti 36394/0/A/2 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 115 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződés meghosszabbításához** határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **Csernák Zsófia egyéni vállalkozóval** (székhely: 2030 Érd, Molnár utca 17., azonosítószám: 1397305412, adószám: 59504355-1-33) **ruharaktári tevékenység céljára 80.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén.**
4. **felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.)-2.) pontjai szerinti bérleti szerződések 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**

Vh 5

óvadék megfizetése, a 21. § (1) bekezdése szerinti – a 36394/0/A/9 helyrajzi számú helyiség esetében egy havi, a 36394/0/A/2 helyrajzi számú helyiség esetében hat havi - bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetése, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírása.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.)-3.) pontok esetében: 2022. október 5.,

4.) pont esetében: 2022. december 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. szeptember 28.



Dr. Szirti Tibor

vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. VÖRÖS SZILVIA

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. SAJTOS CSILLA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR

A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Práter utca 9. szám (hrsz.:36394/0/A/9) alatti,
Önkormányzati tulajdonú földszint 9. üzlethelyiség forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2022. szeptember 19.

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. Corvin-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Práter utca 9.
Hrsz. : 36394/0/A/9

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Jelenlegi bérlet : van
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : üzlethelyiség
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, tégl
Alapterület : 23 m²
Belmagasság : 5,3 méter
Eszmei hányad : 105/10.000
Társasház telkének területe : 699 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2022. szeptember 19.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 725.522,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 16.687.000,- Ft
azaz Tizenhatmillió-hatszáznyolcvanhétezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 5.500.000,- Ft
azaz Ötmillió-ötszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 13.350.000,- Ft
azaz Tizenhárommillió-háromszázötvenezer forint

Budapest, 2022. szeptember 19.

Készítette:

.....
Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecsítő
névjegyzék szám: 03451/2002

Vh
8

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifon Property Kft.-t a 1083 Budapest, Práter utca 9. szám alatti, 36394/0/A/9 hrsz-ú földszint 9. 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 ingatlanok 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 ingatlanok 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 ingatlanok sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlanok esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2022. szeptember 14.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2022. szeptember 9.)
- szintraiz (részlet)
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1083 Budapest, Práter utca 9.
Helyrajzi szám	: 36394/0/A/9
Megnevezése	: üzlethelyiség
Terület	: 23 m ²
Tulajdonos (ok)	: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat, 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: –

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Corvin-negyed elnevezésű városrészben, a Kisfaludy utca és a Práter utca sarkán lévő társasház pincésztíjén található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, 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 metróval és villamossal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Práter utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1905.
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, átlagos állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, átlagos állapotú
falazat	: tégl szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: magastető, megfelelő állapotú
héjazat	: palalemez, megfelelő állapotú
külső felületképzés	: kőporos vakolat, megfelelő állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtók és ablak, gyenge-közepes állapotúak
belső nyílászárók	: –
padozat, burkolat	: beton, pvc burkolat, gyenge állapotú
belső felületképzés	: vakolt, festett, faburkolatú falak, közepes állapotban
gépészet, hőleadók	: elektromos vízmelegítő, elektromos fűtőpanel

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület 1905-ben épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Kisfaludy utca és a Práter utca sarkán lévő társasház földszintjén helyezkedik el. Az ingatlanban gáz kivételével minden közmű adott. A vizsgált ingatlanban faszerkezetű galériát alakítottak ki, melynek belmagassága 2,9 m, a földszinti rész belmagassága 2,19 m, a teljes belmagasság 5,3 m. A földszinti részen kialakított wc + mosdó található.

A bejárati ajtó és ablakok faszerkezetűek, gyenge-közepes állapotúak. A padozat beton, pvc burkolatú, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, faburkolatúak, közepes állapotúak.

Elektromos áram: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Víz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített vízóra nincs.

Használati meleg víz: van, elektromos vízmelegítő adja.

Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva.

Gáz közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Gyengeáramú berendezés: van, kamera rendszer.

Az ingatlan fűtését elektromos fűtőpanelek adják.

A szemle során a vizsgált ingatlant bérlő hasznosította.

Összességében az ingatlan gyenge-közepes műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Üzlethelyiség	22,60
Összesen	22,60
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	22,60
Tulajdoni lap szerinti terület (m ²)	23,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 23,0 m².



4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található földszinti galériás üzletek aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	Práter utca 9.	Baross utca	Bétköcsis utca	Kálvária tér	Népszínház utca	Víg utca
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint + galéria	földszint + galéria	földszint + galéria	földszint + galéria	földszint + galéria	földszint + galéria
Ingatlan redukált ösztérülete	23	37	23	32	40	33
Közművek	közműves	közműves	közműves	közműves	közműves	közműves
Építés éve	1905.	1901	1905	1885	1964	1880
Szerkezet, állapot	tégla, gyenge-közepes állapot	tégla, felújított állapot	tégla, közepes állapot	tégla, közepes állapot	tégla, felújított áll.	tégla, felújított áll.
Eladási ár Ft-ban		26 700 000	20 800 000	25 500 000	24 200 000	32 000 000
Eladás ideje		2022	2022	2022	2022	2022
Összehasonlító adat forrása		ing.com:32772031	ing.com:25055348	ing.com:31477021	ing.com:31845366	ing.com:32927819
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		721 622	904 348	796 875	605 000	969 697
Korrektíós tényezők		Százalékos korrekció				
elhelyezkedés (1)		hasonló	rosszabb	rosszabb	rosszabb	hasonló
ingatlan mérete (2)		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
használatosság (3)		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
közelművek (4)		azonos	azonos	azonos	azonos	azonos
műszaki állapot (5)		jobb	hasonló	hasonló	jobb	jobb
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat
A piaci korrekció mértéke összesen		-15%	-5%	-5%	-5%	-15%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		613 378	859 130	757 031	574 750	824 242
A figyelembe vett súlyszámok		20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)						
725 706						
Az ingatlan becslött piaci forgalmi értéke		16 690 000				
Az ingatlan becslött likvidációs értéke		13 350 000				
		azaz Tizenhatmillió-hatszázkilencvenezer forint				
		azaz Tizenhárommillió-háromszázötvenezer forint				

Vt₁₂

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 5.630 Ft/m²/hó, értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

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

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Üzlet, földszint+galéria, Baross utca	34	210 000	6 176
2. Üzlet, földszint+galéria, Horváth Mihály tér	20	90 000	4 500
3. Üzlet, földszint+galéria, József krt.	30	190 000	6 333
4. Üzlet, földszint+galéria, Práter utca	30	155 000	5 167
5. Üzlet, földszint+galéria, Víg utca	21	125 000	5 952
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			5 630
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			5 630
Megnevezés			Adatok, értékek
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			23
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			129 490
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			1 553 880
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			1 165 410
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			34 962
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			34 962
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			46 616
Kalkulálható költségek összesen, Ft			116 541
Éves üzemi eredmény, Ft			1 048 869
Tőkésítési ráta			6,0%
Tőkésített érték, Ft			17 481 150
Befektetési kiadások			800 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			16 681 150
Hozadéki érték kerekítve, Ft			16 680 000
Tőkésítési ráta becslése: %			
Kockázatmentes kamatláb :2,5			
Ország kockázat :1,1			
Ingatlanpiaci kockázat :2,0			
Ingatlan típus kockázat :0,4			

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői							
		1		2		3		4	
Az ingatlan funkciója	Telek	Építési telek		Építési telek		Építési telek		Építési telek	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Práter utca 9.	Bauer Sándor utca		Bókay János utca		Rigó utca		Vig utca	
Telek területe	699	1 036		407		998		680	
	VK-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 80 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter.	LI-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 30 méter.		LI-VIII-7 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 25 méter.		VK-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter.		LI-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19 méter.	
Jellemzők	Összközműves	összközműves		összközműves		összközműves		összközműves	
Közművesítettég		696 000 000		397 000 000		1 140 000 000		235 000 000	
Ajánlati ár Ft-ban		2022		2022		2022		2022	
Ajánlat ideje		ing.com/32862349		ing.com/30931303		ing.com/32358564		ing.com/31083244	
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága									
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		671 815		975 430		1 142 285		345 588	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		rosszabb	5%	rosszabb	5%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	5%	kisebb	-5%	nagyobb	5%	hasonló	0%
beépíthetőség (3)		kisebb	10%	kisebb	10%	kisebb	15%	kisebb	10%
használhatóság (4)		azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
közművesítettég (5)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	tény	0%
A piaci korrekció mértéke összesen		10%		0%		10%		10%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		738 996		975 430		1 256 513		380 147	
A figyelembe vett súlyszámok		100%		25%		25%		25%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		742 735							

Teleknagyság (m ²)	699		
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000		
Albetétre jutó eszmei hányad	105		
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	7		
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	742 735		
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	5 500 000	azaz Ötmillió-ötszázezer forint	

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%
	16 690 000	16 681 150
Elfogadásra javasolt érték, Ft	16 687 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1083 Budapest, Práter utca 9. szám alatti, 36394/0/A/9 hrsz-ú földszint 9. üzlethelyiség jelenlegi piaci értékét:

16.687.000 Ft-ban,

azaz

Tizenhatmillió-hatszáznyolcvanhétezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2022. szeptember 19.

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Vh
15

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, vagyoni jogok 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 felelősségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2022. szeptember 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 (részlet)
Társasházi alapító okirat (részlet)
Fényképek
Térkép

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/421779/2022
2022.09.09

BUDAPEST VIII.KER.
Belterület 36394/0/A/9 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII.KER. Práter utca 9. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	23	0 0	105/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 353055/1/2003/03.11.11				

1. bejegyző határozat: 353055/1/2003/03.11.11
Társasház

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 353055/1/2003/03.11.11
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993/1993.12.06
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Vh

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII.ker. Práter u 9.

I.

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Budapest VIII. Baross u 65-67.), mint a Budapest VIII.. kerület Práter utca 9.sz. alatti, 36394 helyrajzi számú házas ingatlan tulajdonosának megbízásából eljáró Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft (1084. Budapest, Ör u 8) az 1997. évi CLVII. tv. 5 § (2) bekezdése , valamint a többször módosított 1993. évi LXXVIII. tv, és a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 29 /2000 (VII. 14) sz. önkormányzati rendelete alapján a jelen alapító okiratban és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően nevezett ingatlant társasházzá alapítja.

A társasház neve:

Budapest VIII. kerület Práter utca 9. sz. Társasház

II.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak a mellékelt terveken szereplő és az alábbiakban körülírt telek és építményrészek, valamint berendezések és felszerelések, illetve mindazok a tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban.

- I. Telek: 699,00 m² térmértékben.
- II. Alap-, fő- és válaszfalak, függőleges és vízszintes teherhordó szerkezetek, fal- és alépítményi szigetelés.

Budapest VIII ker., Práter u 9.

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten initials]

III. Zárófödém és padlástér ($375,16 \text{ m}^2$) tetőszerkezettel és héjalással.

IV. Pincei tárolók:

V. Pincei közlekedő	$30,45 \text{ m}^2$
Pincei közlekedő	$14,91 \text{ m}^2$
Tároló	$3,57 \text{ m}^2$
Tároló	$4,90 \text{ m}^2$
Tároló	$2,02 \text{ m}^2$
Tároló	$1,82 \text{ m}^2$
Tároló	$1,82 \text{ m}^2$
Tároló	$1,82 \text{ m}^2$
Tároló	$1,82 \text{ m}^2$
Tároló	$1,82 \text{ m}^2$
Tároló	$1,82 \text{ m}^2$
Tároló	$1,82 \text{ m}^2$
Tároló	$1,82 \text{ m}^2$
Tároló	$1,82 \text{ m}^2$
Tároló	$1,82 \text{ m}^2$
Tároló	$1,82 \text{ m}^2$
Tároló	$1,82 \text{ m}^2$
Tároló	$1,82 \text{ m}^2$
Tároló	$1,82 \text{ m}^2$
Tároló	$1,12 \text{ m}^2$
Tároló	$1,12 \text{ m}^2$
Tároló	$1,12 \text{ m}^2$
Tároló	$26,95 \text{ m}^2$
Tároló	$26,46 \text{ m}^2$
Tároló	$1,24 \text{ m}^2$
Tároló	$3,22 \text{ m}^2$
Tároló	$3,88 \text{ m}^2$
Tároló	$2,48 \text{ m}^2$
Tároló	$2,71 \text{ m}^2$
Tároló	$2,80 \text{ m}^2$
Tároló	$2,88 \text{ m}^2$

Földszinti tároló: $4,83 \text{ m}^2$

Összesen: $162,14 \text{ m}^2$

VI. Kémények, gépészeti szerelvények, szellőző- és villámvédelmi szerkezetek,

Légudvarok:

Földszint: $3,72 \text{ m}^2$

I. emelet: $4,98 \text{ m}^2$

II. emelet: $6,42 \text{ m}^2$

III. emelet:	9,12 m ²
<u>Padlástér:</u>	<u>9,12 m²</u>
Összesen:	33,36 m ²

- VII. Bádogos szerkezetek, attika és falszegélyek, párkányok, stb.
 VIII. Külső homlokzat-felület, nyílászárók külső felülete, lakatos és bádogos szerkezetekkel.
 IX. Lépcsőház (128,24 m²) és függőfolyosó (82,36 m²), lépcsőszerkezetek burkolatokkal, korlátokkal.

Lépcsőház:	
Pince	4,62 m ²
Földszint:	29,75 m ²
I. emelet:	29,75 m ²
II. emelet:	29,75 m ²
III. emelet:	29,75 m ²
<u>Tetőtér:</u>	<u>4,62 m²</u>
Összesen:	128,24 m ²

Függőfolyosó:	
I. emelet:	26,56 m ²
II. emelet:	26,56 m ²
III. emelet:	26,56 m ²
<u>Tetőtér:</u>	<u>2,68 m²</u>
Összesen:	82,36 m ²

- X. Elektromos fővezeték a külön-tulajdonú fogyasztásmérőtől a telekhatárig.
 XI. Víz alap- és felszálló vezetékek a telekhatártól a külön tulajdoni leágazásig, vízóraaknáig.
 XII. Csatorna ejtő- és alapvezetékek a külön tulajdoni bekötéstől a telekhatárig.
 XIII. Gáz alap- és ágvezeték a telekhatártól a külön tulajdoni illetőségű fogyasztásmérőig.
 XIV. Épület körüli járda és egyéb térburkolatok.
 XV. Az épület valamennyi itt meg nem nevezett berendezései és felszerelési tárgyai, beleértve a közös helyiségekben található nyílászáró szerkezeteket (ajtók, ablakok, kilincsek és zárok).

8.

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 8. sorszámmal jelölt, Budapest, VIII. kerület, Práter utca 9. sz. fsz. 3. alatt lévő öröklakás, amely az alábbiakból áll:

Szoba	17,81 m ²
Konyha	5,78 m ²
Fürdő	3,54 m ²
Összesen:	27,13 m ² ≈ 27 m ²

valamint a közös tulajdonból 123/10000 tulajdoni hányad.

9.

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 9. sorszámmal jelölt, Budapest, VIII. kerület, Práter utca 9. sz. földszinten lévő üzlet, amely az alábbiakból áll:

Üzlet	22,60 m ²
Összesen:	22,60 m ² ≈ 23 m ²

valamint a közös tulajdonból 105/10000 tulajdoni hányad.

10.

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 10. sorszámmal jelölt, Budapest, VIII. kerület Práter utca 9. sz. fsz. 4/A alatt lévő öröklakás, amely az alábbiakból áll:

Szoba	23,87 m ²
Szoba	27,77 m ²
Félszoba	7,15 m ²
Előszoba	8,56 m ²
Konyha	9,13 m ²
Fürdő	6,41 m ²
Kamra	1,86 m ²
WC	1,06 m ²
Összesen:	85,81 m ² ≈ 86 m ²

valamint a közös tulajdonból 392/10000 tulajdoni hányad.

Budapest VIII. ker., Práter u 9.

Handwritten signature

Handwritten signature 23

1083 Budapest, Práter utca 9. földszint (Hrsz.: 36394/0/A/9)



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata

A vizsgált ingatlan utcai frontja



A vizsgált ingatlan bejárata

2022. szeptember 14.

Vh
24

1083 Budapest, Práter utca 9. földszint (Hrsz.: 36394/0/A/9)



Üzlettér, wc



Galéria

Elektromos vízmelegítő

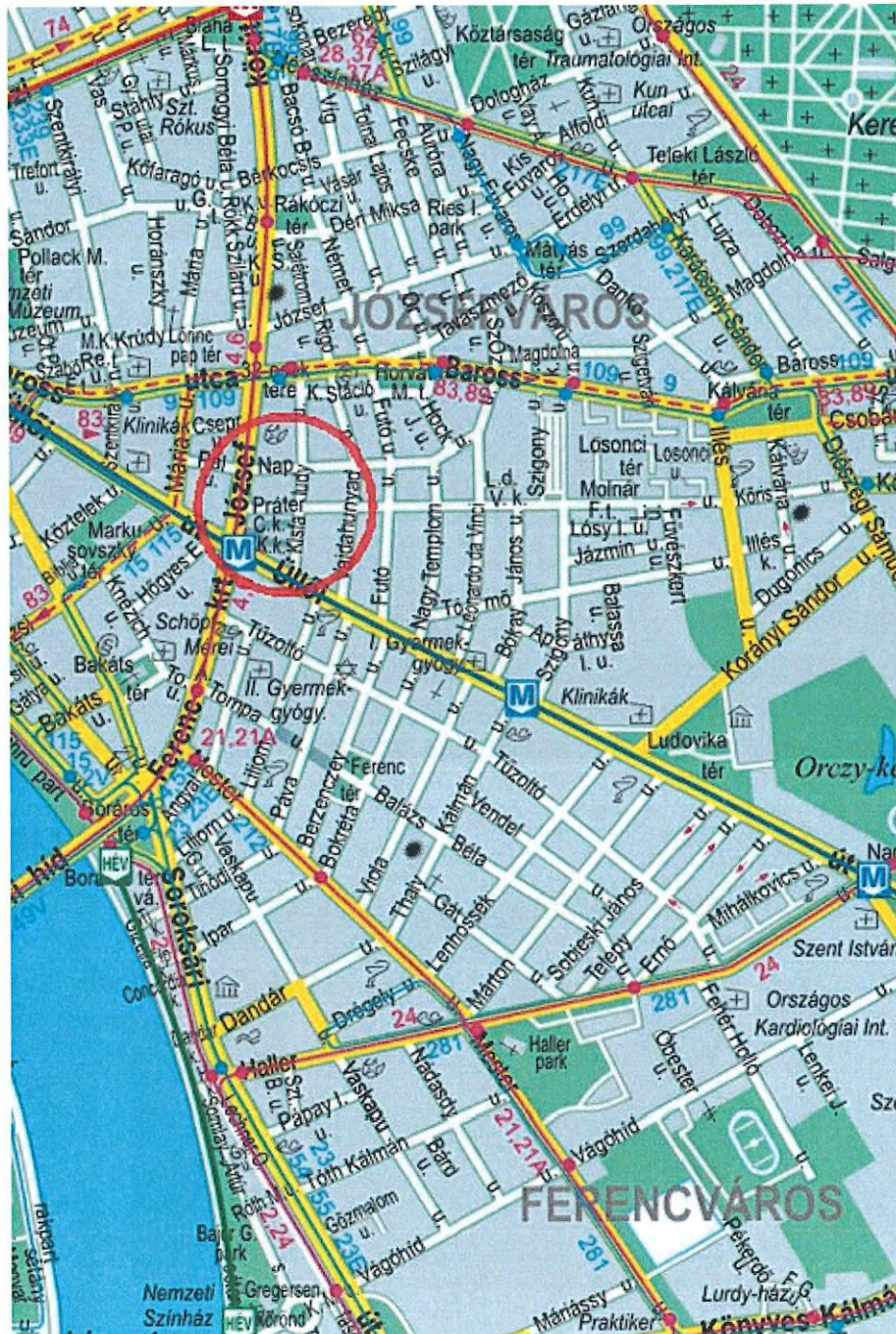


Villanyóra

2022. szeptember 14.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Práter utca 9.





INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Práter utca 9. szám (hrs.:36394/0/A/2) alatti,
Önkormányzati tulajdonú pinceszinti üzlethelyiség forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2022. szeptember 19.

Vh

27



**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. Corvin-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Práter utca 9. pincszint
Hrsz. : 36394/0/A/2

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Jelenlegi bérlet : van
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : üzlethelyiség
Épületen belüli elhelyezkedése : pincszint (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, tégl
Alapterület : 115 m²
Belmagasság : 2,9 méter
Bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága : 1,9 méter
Eszmei hányad : 524/10.000
Társasház telkének területe : 699 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2022. szeptember 19.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 236.870,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : **27.240.000,- Ft**
azaz Huszonhétmillió-kettőszáznegyvenezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 27.200.000,- Ft
azaz Huszonhétmillió-kettőszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : **23.660.000,- Ft**
azaz Huszonhárommillió-hatszázhatvanezer forint

Budapest, 2022. szeptember 19.

Készítette:

.....
Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecsülő
névjegyzék szám: 03451/2002

vh
28

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifon Property Kft.-t a 1083 Budapest, Práter utca 9. szám alatti, 36394/0/A/2 hrsz-ú pinceszinti 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. szeptember 14.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2022. szeptember 9.)
- szintraiz (részlet)
- 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	: 1083 Budapest, Práter utca 9. pinceszint
Helyrajzi szám	: 36394/0/A/2
Megnevezése	: üzlethelyiség
Terület	: 115 m ²
Tulajdonos (ok)	: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat, 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: –

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Corvin-negyed elnevezésű városrészben, a Kisfaludy utca és a Práter utca sarkán lévő társasház pinceszintjén található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, 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 metróval és villamossal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Práter utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1905.
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, átlagos állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, átlagos állapotú
falazat	: tégl szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: magastető, megfelelő állapotú
héjazat	: palalemez, megfelelő állapotú
külső felületképzés	: kőporos vakolat, megfelelő állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók : fémszerkezetű ajtó és ablakok, ajtó nyitható fémráccsal védett, gyenge-közepes állapotúak

belső nyílászárók : faszervezetű ajtók, közepes állapotúak

padozat, burkolat : beton, járólap, közepes állapotúak

belső felületképzés: vakolt, festett, csempézett falak, gyenge-közepes állapotban

gépészet, hőleadók: elektromos-hőtárolós kályha, villanybojler, infrapanel

Vh

30

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1905-ben épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Kisfaludy utca és a Práter utca sarkán lévő társasház földszintjén helyezkedik el, a Práter utcáról önállóan megközelíthető. Az ingatlanban gáz kivételével minden közmű adott. A vizsgált ingatlan több helyiségre, közlekedőre és vizesblokkra osztott, melyek belmagassága 2,9 méter. A bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága 1,9 m. A bejárati ajtó és az ablakok fém szerkezetűek, az ajtó fix fémráccsal védett, gyenge-közepes állapotúak. Belső ajtók faszervezetűek, közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal burkolatú, jó-közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek közepes állapotúak. A falakon vizesedés miatti vakolatleválások, penészesedés és salétromosodás jelei láthatóak. Elektromos áram: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van. Víz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített vízóra van. Használati meleg víz: van, villanybojlerrel biztosított. Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva. Gáz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs. Fűtést elektromos hőtárolós kályha adta, jelenleg infrapanel biztosítja. Gyengeáramú berendezés: riasztó. A szemle során az ingatlant bérlő hasznosította. Összességében az ingatlan közepes műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
Ingatlan helyiségei	
Előtér	3,41
Üzlet	46,61
Raktár	11,23
Raktár	33,20
Raktár	7,59
Raktár	5,19
Közlekedő	3,54
Zuhanyzó	2,31
WC	2,27
Összesen	115,35
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	115,35
Tulajdoni lap szerinti terület (m²)	115,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 115,0 m².

Vh



4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található szuterén üzlethelyiségek aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	Práter utca 9.	Bezerédy utca	II. János Pál pápa tér	Körös utca	Légszusz utca	Rákóczi tér
Épületen belüli elhelyezkedés	pincszint	szuterén	szuterén	szuterén	szuterén	szuterén
Ingatlan redukált összerülete	115	107	95	110	91	137
Közművek	közműves	közműves	közműves	közműves	közműves	közműves
Építés éve	1905.	1872	1880	1900	1898	1894
Szerkezet, állapot	tégla, közepes állapot	tégla, felújítandó állapot	tégla, jó állapotú	tégla, felújítandó állap	tégla, felújítandó állapot	tégla, felújítandó áll.
Eladási ár Ft-ban		24 900 000	29 900 000	28 000 000	29 900 000	30 000 000
Eladás ideje		2022	2022	2022	2022	2022
Összehasonlító adat forrása		ing.com:32606607	ing.com:32730935	ing.com:32690148	ing.com:32971164	ing.com:32921667
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		232 710	314 737	254 545	328 571	218 978
Korrektíós tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
ingatlan mérete (2)		5%	5%	5%	5%	5%
használatosság (3)		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
közművek (4)		0%	0%	0%	0%	0%
műszaki állapot (5)		azonos	azonos	azonos	azonos	azonos
ajánlati vagy eladási ár (6)		rosszabb	jobb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
A piaci korrekció mértéke összesen		ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		0%	-15%	0%	-5%	0%
A figyelembe vett súlyszámok		232 710	267 526	254 545	312 143	218 978
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		257 181				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		29 580 000				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		23 660 000				
azaz Huszonkilencmillió-ötszáznyolcvanezer forint						
azaz Huszonhárommillió-hatszázhatvan ezer forint						

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.500 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

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

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Üzlet, szuterén, Bókay János utca	100	100 000	1 000
2. Üzlet, szuterén, Gutenberg tér	93	200 000	2 151
3. Üzlet, szuterén, Mária utca	163	300 000	1 840
3. Üzlet, szuterén, Rákóczi tér	137	150 000	1 095
4. Üzlet, szuterén, Vay Ádám utca	80	115 000	1 438
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			1 500
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			1 500
Megnevezés			Adatok, értékek
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			115
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			172 500
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			2 070 000
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			1 552 500
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			46 575
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			46 575
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			62 100
Kalkulálható költségek összesen, Ft			155 250
Éves üzemi eredmény, Ft			1 397 250
Tőkésítési ráta			6,0%
Tőkésített érték, Ft			23 287 500
Befektetési kiadások			1 500 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			21 787 500
Hozadéki érték kerekítve, Ft			21 790 000

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

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői			
		1	2	3	4
Az ingatlan funkciója	Telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	Práter utca 9.	Bauer Sándor utca	Bókay János utca	Rigó utca	Vig utca
Telek területe	699	1036	407	998	680
Jellemzők	VK-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 80 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter.	LI-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 30 méter.	LI-VIII-7 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 25 méter.	VK-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter.	LI-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19 méter.
Közművesítettség	Összközműves	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Ajánlati ár Ft-ban		696 000 000	397 000 000	1 140 000 000	235 000 000
Ajánlat ideje		2022	2022	2022	2022
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága		ing.com/32862349	ing.com/30931303	ing.com/32358564	ing.com/32358564
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		671 815	975 430	1 142 285	345 588
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció			
elhelyezkedés (1)		rosszabb	5%	rosszabb	5%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	5%	kisebb	-5%
beépíthetőség (3)		kisebb	10%	kisebb	10%
használhatóság (4)		azonos	0%	azonos	0%
közművesítettség (5)		hasznoló	0%	hasznoló	0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
A piaci korrekció mértéke összesen		10%	0%	10%	10%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		738 996	975 430	1 256 513	380 147
A figyelembe vett súlyszámok	100%	25%	25%	25%	25%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		742 735			

Teleknagyság (m ²)	699		
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000		
Albetétre jutó eszmei hányad	524		
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	37		
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	742 735		
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	27 200 000	azaz Huszonhétmillió-kettőszázezer forint	

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%
	29 580 000	21 787 500
Elfogadásra javasolt érték, Ft	27 240 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1083 Budapest, Práter utca 9. szám (36394/0/A/2 hrsz-ú) alatti pinceszinti üzlethelyiség jelenlegi piaci értékét:

27.240.000 Ft-ban,

azaz

Huszonhétmillió-kettőszáznegyvenezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2022. szeptember 19.

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Vh
35

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, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

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

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2022. szeptember 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.

Handwritten signature



MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Szintrajz (részlet)
Társasházi alapító okirat (részlet)
Fényképek
Térkép

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/421759/2022

2022.09.09

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 36394/0/A/2 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII.KER. Práter utca 9. pinceszint. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

üzlethelyiség	115	0 0	524/10000	önkormányzati
---------------	-----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 353055/1/2003/03.11.11

1. bejegyző határozat: 353055/1/2003/03.11.11

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 353055/1/2003/03.11.11

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

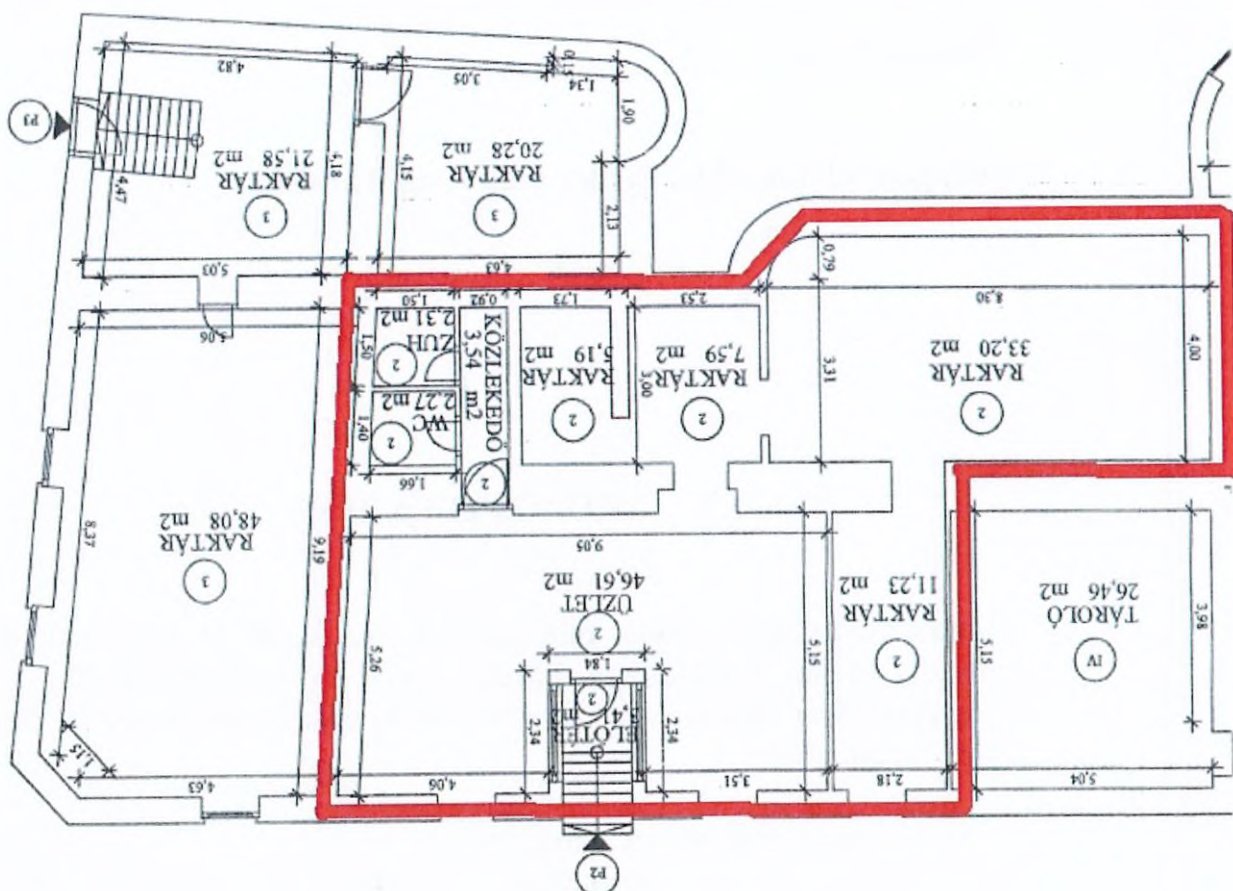
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Társasház alapító okirat	I
BUDAPEST VIII. KERÜLET PRÁTER UTCA 9.	
Felmérő: Mészáros István	Méretarány
MÉDI PRINCE BT. 1117 Bp.	M=1:100
Bogdánfy u. 7/c.	2003.05.

Társasház alapító okirat

MEDI PRINCE BT,
1117 Budapest,
Bogdányi Ödön u. 7/c
Időszám: 20610632-2-16



Vh 39

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII.ker. Práter u 9.

I.

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Budapest VIII. Baross u 65-67.), mint a Budapest VIII.. kerület Práter utca 9.sz. alatti, 36394 helyrajzi számú házas ingatlan tulajdonosának megbízásából eljáró Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft (1084. Budapest, Ör u 8) az 1997. évi CLVII. tv. 5 § (2) bekezdése , valamint a többször módosított 1993. évi LXXVIII. tv, és a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 29 /2000 (VII. 14) sz. önkormányzati rendelete alapján a jelen alapító okiratban és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően nevezett ingatlant társasházzá alapítja.

A társasház neve:

Budapest VIII. kerület Práter utca 9. sz. Társasház

II.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak a mellékelt terveken szereplő és az alábbiakban körülírt telek és építményrészek, valamint berendezések és felszerelések, illetve mindazok a tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban.

- I. Telek: 699,00 m² térmértékben.
- II. Alap-, fő- és válaszfalak, függőleges és vízszintes teherhordó szerkezetek, fal- és alépítményi szigetelés.

Budapest VIII.ker., Práter u 9.

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

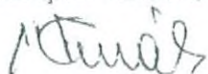
III. emelet:	9,12 m ²
<u>Padlástér:</u>	<u>9,12 m²</u>
Összesen:	33,36 m ²

- VII. Bádigos szerkezetek, attika és falszegélyek, párkányok, stb.
 VIII. Külső homlokzat-felület, nyílászárók külső felülete, lakatos és bádigos szerkezetekkel.
 IX. Lépcsőház (128,24 m²) és függőfolyosó (82,36 m²), lépcsőszerkezetek burkolatokkal, korlátokkal.

Lépcsőház:	
Pince	4,62 m ²
Földszint:	29,75 m ²
I. emelet:	29,75 m ²
II. emelet:	29,75 m ²
III. emelet:	29,75 m ²
<u>Tetőtér:</u>	<u>4,62 m²</u>
Összesen:	128,24 m ²

Függőfolyosó:	
I. emelet:	26,56 m ²
II. emelet:	26,56 m ²
III. emelet:	26,56 m ²
<u>Tetőtér:</u>	<u>2,68 m²</u>
Összesen:	82,36 m ²

- X. Elektromos fővezeték a külön-tulajdonú fogyasztásmérőtől a telekhatárig.
 XI. Víz alap- és felszálló vezetékek a telekhatártól a külön tulajdoni leágazásig, vízóraaknáig.
 XII. Csatorna ejtő- és alapvezetékek a külön tulajdoni bekötéstől a telekhatárig.
 XIII. Gáz alap- és ágvezeték a telekhatártól a külön tulajdoni illetőségű fogyasztásmérőig.
 XIV. Épület körüli járda és egyéb térburkolatok.
 XV. Az épület valamennyi itt meg nem nevezett berendezései és felszerelési tárgyai, beleértve a közös helyiségekben található nyílászáró szerkezeteket (ajtók, ablakok, kilincsek és zárok).





42

Üzlethelyiség	96,31 m ²
---------------	----------------------

Összesen:	96,31 m ² ≈ 96 m ²
-----------	--

valamint a közös tulajdonból 437/10000 tulajdoni hányad.

2.

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. sorszámmal jelölt, Budapest, VIII. kerület, Práter utca 9. Pinceszinten lévő üzlet, amely az alábbiakból áll:

Üzlet	46,61 m ²
Előtér	3,41 m ²
Raktár	11,23 m ²
Raktár	33,20 m ²
Raktár	7,59 m ²
Raktár	5,19 m ²
Közlekedő	3,54 m ²
Zuhanyzó	2,31 m ²
WC	2,27 m ²
Összesen:	115,35 m ² ≈ 115 m ²

valamint a közös tulajdonból 524/10000 tulajdoni hányad.

3.

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 3. sorszámmal jelölt, Budapest, VIII. kerület, Práter utca 9. Pinceszinten lévő raktár, amely az alábbiakból áll:

Raktár	48,08 m ²
Raktár	21,58 m ²
Raktár	20,28 m ²
Összesen:	89,94 m ² ≈ 90 m ²

valamint a közös tulajdonból 410/10000 tulajdoni hányad.

4.

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 4. sorszámmal jelölt, Budapest, VIII. kerület, Práter utca 9. sz. fsz. 1. alatt lévő öröklakás, amely az alábbiakból áll:

Szoba	22,11 m ²
Szoba	14,20 m ²
Konyha	11,50 m ²

Budapest VIII. ker., Práter u 9.

Ant. S. L.

Vh

43

1083 Budapest, Práter utca 9. pincszinti üzlet (Hrsz.: 36394/0/A/2)



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata

A vizsgált ingatlan utcai frontja



A vizsgált ingatlan bejárata

2022. szeptember 14.

Vh
44

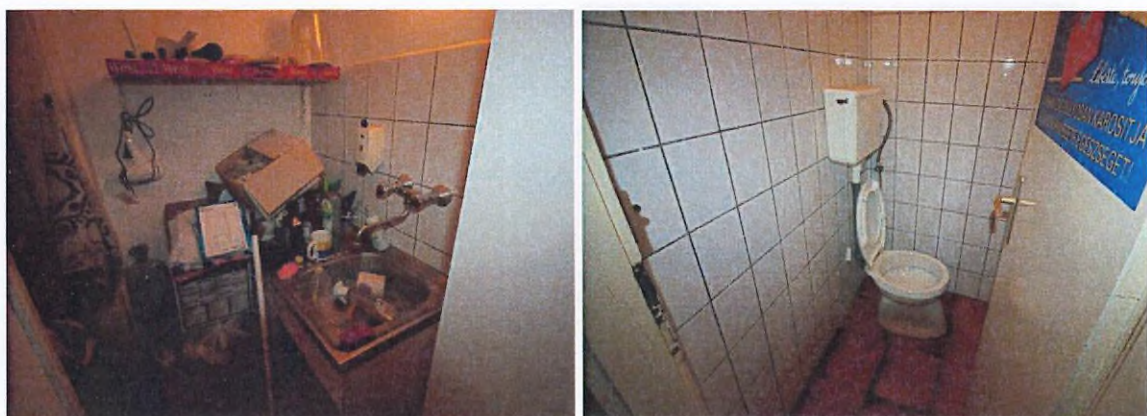
1083 Budapest, Práter utca 9. pincszinti üzlet (Hrsz.: 36394/0/A/2)



Üzlethelyiség



Üzlethelyiség



Mosdó

WC

2022. szeptember 14.

Vh
45

1083 Budapest, Práter utca 9. pincszinti üzlet (Hrsz.: 36394/0/A/2)



Üzlethelyiség



Vízóra



Vizes, salétromos fal



Vizes, salétromos fal



Elektromos hőátrolós kályha

2022. szeptember 14.

Vh

46

1083 Budapest, Práter utca 9. pinceszinti üzlet (Hrsz.: 36394/0/A/2)



Villanybojler



Villanyóra

2022. szeptember 14.

Vh 47

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Práter utca 9.

