

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

5.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2022. szeptember 14- i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Népszínház 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: 1. sz. melléklet értékbéslés

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, Népszínház utca 12. szám alatti, 34675/1/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 70 m² alapterületű, üres, udvari pince szinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **raktár** megnevezéssel szerepel.**

A fenti helyiség 2012. október 4. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 17.600,- Ft/hó.

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

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 37 db albetét található, amelyből 1 db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az ingatlan a társasház pincéjéből közelíthető meg. A dongaboltozatos raktár egy helyiségből áll, belmagassága 3,0 méter. A falak vakoltak, festettek, több helyen a vizesedés miatt vakolathiányosak, gyenge-közepes állapotúak. A helyiségben nincs áram és vízvételi lehetőség.

A **Many-Deco Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 12., cégjegyzékszám: 01-09-961442, adószám: 23350674-2-42, képviselője: Mészáros Zoltán ügyvezető) 2022. június 15. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre **raktározási tevékenység** céljára. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot** tett, **30.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

A Grifon Property Kft. által 2022. július 21. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2022. augusztus 9. napján jóváhagyott értékbéslés szerint a **helyiség forgalmi értéke 9.860.000,- Ft** (140.857,- Ft/m²). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a raktározási tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 49.300,- 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 24.650,- Ft/hó + ÁFA.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező, a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 12. szám alatti, 34675/1/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 70 m² alapterületű, üres, udvari

ly

lh₁

pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Many-Deco Kft. (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 12., cégjegyzékszám: 01-09-961442, adószám: 23350674-2-42, képviselője: Mészáros Zoltán ügyvezető) részére határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével raktározási tevékenység céljára az általa ajánlott 30.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

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 gondoskodik a helyiség állapotának 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 Bizottsága/2022. (IX. 14.) számú határozata

0.7

Vh 2

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

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

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 12. szám alatti 34675/1/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 70 m² alapterületű, üres, udvari pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Many-Deco Kft. (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 12., cégjegyzékszám: 01-09-961442, adószám: 23350674-2-42, képviselője: Mészáros Zoltán ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével raktározási tevékenység céljára az általa ajánlott 30.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.**
2. **felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, 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.) pont esetében 2022. szeptember 14.; 2.) pont esetében 2022. október 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.

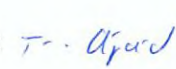
Budapest, 2022. szeptember 8.



Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. SAJTÓ CSILLA
JEGYZŐ



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



HG

R

G

GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Népszínház utca 12. pince raktár (Hrsz.: 34675/1/A/1)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Népszínház utca 12. szám (Hrsz.:34675/1/A/1) alatti,
Önkormányzati tulajdonú pince raktár forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2022. július 21.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2022-08-10	iktatószám: HG/690-3/2022
ügyintéző	
melléklet	

**ÉRTÉKELES ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : raktár

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Népszínház negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Népszínház utca 12.
Hrsz. : 34675/1/A/1

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Budapest Főváros VIII. Kerület 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 : raktár
Épületen belüli elhelyezkedése : pince (udvari)
Közmű-ellátottság : nincs
Építési technológia : hagyományos, téglá
A lapterület : 70 m²
Belmagasság : 3,0 méter
Eszmei hányad : 349/10.000
Társasház telkének területe : 1.014 m²

ÉRTÉKELES

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2022. július 21.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 140.857,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : **9.860.000,- Ft**
azaz *Kilencmillió-nyolcszázhatvanezer forint*
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 22.700.000,- Ft
azaz *Huszonkettőmillió-hétszázezer forint*
Az ingatlan likvidációs értéke : **6.970.000,- Ft**
azaz *Hatmillió-kilencszázhetvanezer forint*

Budapest, 2022. július 21.

Készítette:

2022 AUG 09.

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

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecsülő
névjegyzék szám: 03451/2002



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 1081 Budapest, Népszínház utca 12. szám alatti, 34675/1/A/1 hrsz-ú pince raktár 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. július 15.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2022. 07. 14.)
- szintrajzok
- 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	: 1081 Budapest, Népszínház utca 12.
Helyrajzi szám	: 34675/1/A/1
Megnevezése	: raktár
Terület	: 70 m ²
Tulajdonos (ok)	: Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: –

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Népszínház negyed elnevezésű városrészben, a Csokonai utca és a Népszínház utca sarkán lévő társasház pincéjében 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 közmű nem található. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, villamosokkal és metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Népszínház utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1880-as évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, közepes állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, átlagos állapotú
falazat	: tégl szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: magastető, megfelelő állapotú
héjazat	: cserépfedés, bitumenlemez, megfelelő állapotú
külső felületképzés:	köporos vakolat, közepes állapotú
<u>Értékelt ingatlan</u>	
külső nyílászárók	: fémszerkezetű ajtó, jó állapotú
belső nyílászárók	: -
padozat, burkolat	: beton burkolat, jó állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett falak, gyenge-közepes állapotban
gépészet, hőleadók:	-

Vh

7

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1880-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. a Csokonai utca és a Népszínház utca sarkán lévő társasház pincéjében helyezkedik el. A vizsgált ingatlan a társasház pincéjéből közelíthető meg. A dongaboltozatos raktár egy helyiségből áll, belmagassága 3,0 méter. A bejárati ajtó fém szerkezetű, jó állapotú. Belső ajtók nincsenek. A padozat beton burkolatú, jó állapotú. A falak vakoltak, festettek, több helyen a vizesedés miatt vakolathiányosak, gyenge-közepes állapotúak.

Elektromos áram: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőórát nem találtunk.

Víz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőórát nem találtunk.

Használati meleg víz: nincs.

Csatorna: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva.

Gáz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőórát nem találtunk.

Gyengeáramú berendezések: nincsenek.

Fűtés és hőleadó berendezést nem találtunk az ingatlanban.

A szemle során a vizsgált ingatlan üres volt.

Összességében az ingatlan jó-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>	
Raktár	28,40
Raktár	41,15
Összesen	69,55
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	69,55
Tulajdoni lap szerinti terület (m²)	70,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 70,0 m².

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű társasházban található raktárak aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utcá, házszám Épületen belüli elhelyezkedés Ingatlan redukált összterülete Közművek Építés éve Szerkezet, állapot Eladási ár Ft-ban Eladás ideje Összehasonlító adat forrása	Raktár Bp., VIII. ker. Népszínház utca 12. pince 70 közmű nélküli 1880-as évek tégla, jó-közepes állapot	Raktár Bp., VIII. ker. Bacsó Béla utca szuterén 52 közműves 1886 tégla, átlagos áll. 12 700 000 2022 ing.com/32327801	Raktár Bp., VIII. ker. Teleki tér szuterén 380 közműves 1895 tégla, jó állapotú 39 900 000 2022 ing.com:29111264	Raktár Bp., VIII. ker. Vásár utca szuterén 153 közműves 1900 tégla, gyenge áll. 10 999 000 2022 ing.com/32266370	Raktár Bp., VIII. ker. Vay Ádám utca szuterén 80 közműves 1910 tégla, közepes áll. 15 790 000 2022 ing.com/32327794	Raktár Bp., VIII. ker. Víg utca szuterén 81 villany 1927 tégla, felújítandó áll. 16 200 000 2022 ing.com/32671501
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		244 231	105 000	71 889	197 375	200 000
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
A piaci korrekció mértéke összesen	elhelyezkedés (1)	használat	rosszabb	használat	használat	használat
	ingatlan mérete (2)	0%	15%	0%	0%	0%
	használati mód (3)	0%	0%	0%	0%	0%
	közművek (4)	-10%	-10%	-10%	-10%	-5%
	műszaki állapot (5)	0%	0%	rosszabb	használat	rosszabb
	ajánlati vagy eladási ár (6)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
A piaci korrekció mértéke összesen		-20%	-5%	-5%	-20%	-5%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		195 385	99 750	68 294	157 900	190 000
A figyelembe vett súlyszámok		20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		142 266				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		9 960 000				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		6 970 000				
		azaz Kilencmillió-kilencszázhatvanezer forint				
		azaz Hatmillió-kilencszázhatvanezer 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 1.230 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 7,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Raktár, pince, Bacsó Béla utca	65	100 000	1 538
2. Raktár, pince, József utca	141	185 000	1 312
3. Raktár, pince, Mátyás tér	153	180 000	1 176
3. Raktár, pince, Teleki tér	203	210 000	1 034
4. Raktár, pince, Vig utca	99	110 000	1 111
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			1 230
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			1 230
Megnevezés	Adatok, értékek		
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			70
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			86 100
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			1 033 200
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			774 900
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			23 247
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			23 247
Felújítási költség alap, a bevétel 4 %-a			30 996
Kalkulálható költségek összesen, Ft			77 490
Éves üzemi eredmény, Ft			697 410
Tőkésítési ráta			7,0%
Tőkésített érték, Ft			9 963 000
Befektetési kiadások			350 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			9 613 000
Hozadéki érték kerekítve, Ft			9 610 000
Tőkésítési ráta becslése:	%		
Kockázatmentes kamatláb	:2,5		
Ország kockázat	:1,1		
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0		
Ingatlan típus kockázat	:1,4		

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Népszínház utca 12. pince raktár (Hrsz.: 34675/1/A/1)

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 Jellemzők	Telek Bp., VIII. ker. Népszínház utca 12. 1014 L+1/N-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Bauer Sándor utca 1036 L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 30 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Bókay János utca 407 L1-VIII-7 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 25 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Rigó utca 998 VK-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Vig utca 680 L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19 méter.
Közművesítettség Ajánlati ár Ft-ban Ajánlati ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	Összközműves	összközműves 665 000 000 2021 ing.com/32327404	összközműves 360 000 000 2021 ing.com/30931303	összközműves 1 130 000 000 2021 ing.com/32358564	összközműves 235 000 000 2021 ing.com/32358564
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		641 892	884 521	1 132 265	345 588
Korrektíós tényezők		Százalékos korrektíó	Százalékos korrektíó	Százalékos korrektíó	Százalékos korrektíó
elhelyezkedés (1)		rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ingatlan mérete (2)		hasonló 0%	kisebb -5%	hasonló 0%	kisebb -5%
beépíthetőség (3)		kisebb 5%	kisebb 5%	kisebb 10%	kisebb 5%
használatosság (4)		azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%
közművesítettség (5)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%
A piaci korrektíó mértéke összesen		0%	-10%	0%	-10%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		641 892	796 069	1 132 265	311 029
A figyelembe vett súlyszámok		100%	25%	25%	25%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		642 556			

Teleknagyság (m ²)	1 014	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	349	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	35	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	642 556	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	22 700 000	azaz Huszonkettőmillió-hétszázezer forint

Vh

11

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	9 960 000	9 613 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	9 860 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1081 Budapest, Népszínház utca 12. szám (34675/1/A/1 hrsz-ú) alatti pince raktár jelenlegi piaci értékét:

9.860.000 Ft-ban,

azaz

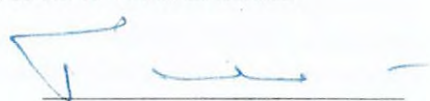
Kilencmillió-nyolcszázhatvanezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2022. július 21.

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

Vh
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, 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. július 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: 8000004/334466/2022

2022.07.14

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 34675/1/A/1 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII.KER. Népszínház utca 12. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

raktár	70	0 0	349/10000	önkormányzat
--------	----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 999993/1999/1999.02.17

2. bejegyző határozat: 179869/1995/1995.09.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 119749/1/2022/22.06.20

bejegyző határozat, érkezési idő: 179896/1995/1995.09.28

törölő határozat: 119749/1/2022/22.06.20

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. és eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL

cím: 1082 BUDAPEST, VIII.KER. Baross út 63-67

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 119749/1/2022/22.06.20

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv. 124246/1994/94.06.14

jogcím: eredeti felvétel 179896/1995/1995.09.28

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS VIII.KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 63-67.

törzsszám: 15735715

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Társasháztulajdoni alapító okirat

Budapest, VIII. ker. Népszínház u. 12.
(Hrsz.: 34675/1, tul. lapsz.: 194.)

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA
FÖLHASZNÁSI ÉS ÉRTÉKELÉSI IRODÁJA

6876/95
MEMLÉKLET

1995-12-14

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA
1119 BUDAPEST Budafoki út 59

Erkeztetés dátuma	1995-09-28	7
Ügyiratszám	179863	Előirat száma
Méret		Előadó

1995

Budapest VIII. ker. Önkormányzat

Vh
47

XIII.	Függőfolyosó:	162.57 m ²
XIV.	Raktár:	3.64 m ²
XV.	Padlástlépcső:	2.80 m ²
XVI.	Padlástér	teljes: 635.74 m ² hasznos: 473.36 m ²
XVII.	Telek:	1014.00 m ²
XVIII.	Az épület alapozása, felmenő falszerkezete, pillérek és kéménypillérek;	
XIX.	Födémszerkezetek, áthidalások és kiváltások, erkélylemezek burkolat nélkül, függőfolyosó lépcsőszerkezettel;	
XX.	Az épület fedélszerkezete tetőhéjalással és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel;	
XXI.	Homlokzatok lábazatképzéssel és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel;	
XXII.	Homlokzati és lépcsőházi nyílászáró szerkezetek, épületasztalos, épületlakatos és épületbádogos szerkezetek;;	
XXIII.	Közös helyiségek nyílászáró szerkezetei, fal- és padlóburkolatai;	
XXIV.	Vízvezeték-hálózat az épületbe történő bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékai, felszerelési tárgyai és szerelvényei	
XXV.	Szennyvízvezeték-hálózat az épületre történő bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékai;	
XXVI.	Elektromos-hálózat az épületre történő bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő óráig, a közös használatú helyiségek elektromos vezetékai, felszerelési tárgyai és szerelvényei;	
XXVII.	Gázvezeték hálózat az épületbe történő bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek gáz fogyasztásmérő óráig;	

2. A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer hányadból áll.

A társasházhoz összesen 37 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B. Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonosiársak különtulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 194/1 számú tulajdoni lapon 34675/1/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Népszínház u. 12. pincel, 70 m² alapterületű raktárhelyiség-csoport és a közös tulajdonból 349/10000 hányad.

2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 194/2 számú tulajdoni lapon 34675/1/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Népszínház u. 12. fszt-i, 88 m² alapterületű üzlethelyiség-csoport a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 443/10000 hányad.

Vh

1081 Budapest, Népszínház utca 12. pince raktár (Hrsz.: 34675/1/A/1)



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata

A társasház bejárata



A társasház kapualja és a pince bejárat

2022. július 15.

Vh

1081 Budapest, Népszínház utca 12. pince raktár (Hrsz.: 34675/1/A/1)



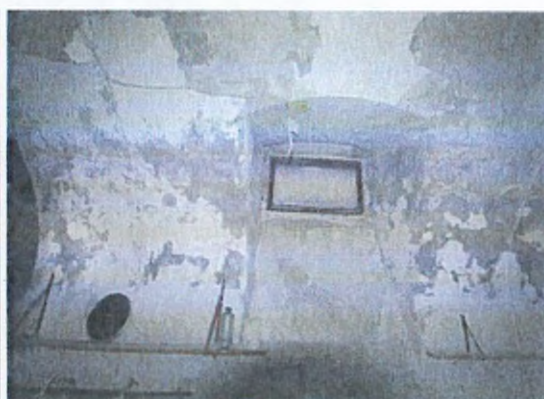
Pincelejáró



A vizsgált ingatlan bejárata



Raktár



Vakolatleválások

2022. július 15.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Népszínház utca 12.

