

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

g.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Német u. 10. szám alatti, földszinti, 34913/0/A/19 helyrajzi számon nyilvántartott, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt irodahelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Balaton Boglárka referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értékbecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Német u. 10. szám alatti, földszinti, 34913/0/A/19 helyrajzi számon nyilvántartott, 64 m² alapterületű, utcai bejáratú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 578/10.000 tulajdoni hányadú irodahelyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2015. április 22. napjától határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött Kaszanitzky Anna egyéni vállalkozóval (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 78. III/27.; adószám: 60683168142; nyilvántartási szám: 22082080). Bérelő a bérleményt műhely kereskedelmi tevékenység, könyvesbolt működtetése céljára vette bérbe.

Bérelő 2022. március 31-én vételi kérelmet nyújtott be fenti helyiségre, amelyhez csatolta a szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolás, hitelesített bérleti szerződés).

Az ingatlan a Csarnok negyedben, az 1900-as évek elején épült 3 emeletes ház földszintjén helyezkedik el, bejárata az utcáról nyílik. Ajtaja és ablakai fakeretesek, fémredőnyvel védettek. Két helyiségre, valamint konyha és mosdóra tagolt. A bérelő fémszerkezetű galériát épített ki, amely légkondicionált. Belmagassága 5,3 m. Padozata beton, PVC, járólappal, falai vakoltak, festettek, csempézettek. Több helyen vízesedés miatti vakolathullás látható. Gáz kivételével valamennyi közmű rendelkezésre áll. A meleg vizet elektromos vízmelegítő, a fűtést elektromos kályha biztosítja. Összességében az ingatlan közepes műszaki állapotú.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) készítette el 2022. május 9-én. Az ingatlan forgalmi értékét 38.730.000 Ft összegben (605.156 Ft/m²) állapította meg, amelyet Bártfai László független szakértő 2022. május 17. napján jóváhagyott. A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 38.730.000 Ft.

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

A 21 albetétből álló társasházban már csak ez az 1 db önkormányzati tulajdonú albetét van.

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

Vh

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

2022. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	43.565 Ft
A vízórával rendelkező albetét havi közös költsége:	25.432 Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 5,1 % inflációval számolva):	6.606.243 Ft
10 évre számított közös költség (átlag 5,1 % inflációval számolva):	3.856.536 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	2.749.708 Ft
Forgalmi érték:	38.730.000 Ft

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

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

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 34913/0/A/19 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Német utca 10. szám alatti, földszinti, 64 m² alapterületű, utcai bejáratú irodahelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz 38.730.000 Ft összegben történő közlése mellett.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

IV. Jogszabályi környezet

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

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján a Képviselő-testület tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsága a tulajdonosi joggyakorló a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű - az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv) 58. § (1) bekezdése alapján, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg. A Ltv. 60. §-a alapján ha az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő helyiséget az e törvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot hatalmazza fel.

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

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

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

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

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

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyakról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése értelmében a fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában levő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Határozati javaslat

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

a Budapest VIII. kerület, Német utca 10. szám alatti, földszinti, utcai bejáratú, 34913/0/A/19 helyrajzi számon nyilvántartott, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt irodahelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról

A verzió

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

- 1.) **hozzájárul** az eladási ajánlat **Kaszánitzky Anna** egyéni vállalkozó bérlő részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban **34913/0/A/19** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Német utca 10. szám alatti, 64 m² alapterületű, utcai**

bejártatú, földszinti, nem lakás célú helyiség vonatkozásában a forgalmi értékbecslésben meghatározott **38.730.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1. pont esetében: 2022. szeptember 14., 2. pont esetében: 2022. november 30.

B verzió

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

- 1.) **nem járul hozzá** az eladási ajánlat Kaszanitzky Anna egyéni vállalkozó bérlő részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban 34913/0/A/19 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Német utca 10. szám alatti, 64 m² alapterületű, utcai bejártatú, földszinti, nem lakás célú helyiség vonatkozásában.
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozatról szóló értesítés kiküldésére bérlő részére.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1. pont esetében: 2022. szeptember 14. 2. pont esetében: 2022. október 10.

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: BALATON BOGLÁRKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SÁJTÓS CSILLA
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

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

R

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**a Budapest VIII. ker., Német utca 10. szám (hrsz.:34913/0A/19) alatti,
Önkormányzati tulajdonú földszinti iroda forgalmi értékéről**



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2022. május 9.

vh
5

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : iroda

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Csarnok-negyed
 Utca, házszám, emelet, ajtó : Német utca 10. földszint
 Hrsz. : 34913/0/A/19

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : iroda
 Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)
 Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna
 Építési technológia : hagyományos, téglá
 Alapterület : 64 m²
 Belmagasság : 3,0 – 5,3 m
 Eszmei hányad : 578/10.000
 Társasház telkének területe : 534 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
 Értékelés fordulónapja : 2022. május 9.

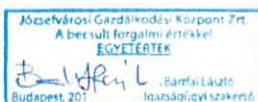
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 605.156,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : **38.730.000,- Ft**
azaz Harmíncnyolcmillió-hétszázharmincezer forint
 Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 19.500.000,- Ft
azaz Tizenkilencmillió-ötszázézer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : **31.280.000,- Ft**
azaz Harmíncegymillió-kettőszáznyolcvanezer forint


Budapest, 2022. május 09.

Készítette:

2022 MÁJ 17.



Grifton Property Kft.
 1139 Budapest, Váci út 95
 Adószám 22679026-2-41
 Cg: 01-09-938664


Toronyi Ferenc
 Ingatlanforgalmi értékbecslő
 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 1084 Budapest, Német utca 10. szám alatti, 34913/0/A/19 hrsz-ú földszinti iroda értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan eladásának 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. május 06.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2022. május 09.)
- szintraajz
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

Vh₇

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1084 Budapest, Német utca 10. földszint
Helyrajzi szám	: 34913/0/A/19
Megnevezése	: iroda
Terület	: 64 m ²
Tulajdonos (ok)	: Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: Egyéb elővételi jog a 34913/A/1 – 34913/A/18 helyrajzi számú öröklások mindenkorai tulajdonosa javára

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Csarnok-negyed elnevezésű városrészben, a Német utcában, a József utca és a Déri Miksa utca között lévő társasház földszintjén található. Környezetében társasházias 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 a gáz kivételével minden közmű megtalálható. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, trolibuszokkal és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a József utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1900-as évek eleje
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglalapozás
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: téglaszerkezet, átlagos állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: téglaszerkezet, megfelelő állapotú
tetőszerkezet	: magastető, átlagos állapotú
héjazat	: cserépfedés, jó állapotú
külső felületképzés:	lábazati kőburkolat, kőporos vakolat, megfelelő állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó és ablakok, fémredőnyvel védettek, gyenge-közepes állapotúak
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtók, közepes állapotúak
padozat, burkolat	: beton, pvc, járólappal burkolat, közepes állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak, közepes állapotban
gépészet, hőleadók:	elektromos kályha, elektromos vízmelegítő, légkondicionáló

Vh
8

Az értékelt ingatlan magába foglaló épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Német utcában, a József utca és a Déri Miksa utca között lévő társasház földszintjén található, önállóan megközelíthető az utcai frontról. Az ingatlanban a gáz kivételével minden közmű adott. A vizsgált ingatlanban kiépítésre került fémszerkezetű galéria részben felszínten és a földszinti rész felett. A galéria területét műszaki kialakítása miatt nem vettük figyelembe az értéképzésnél. A földszinten 2 utcafronti helyiség van, a hátsó felszínten került kialakításra a konyha+zuhanyzó és a wc+mosdó, a galéria iroda és raktár funkcióban használt. A vizsgált ingatlan teljes belmagassága 5,3 m. A galéria alatti rész belmagassága 3,0 m, a galéria belmagassága 1,9 m.

A szélfogós kialakítású bejáratiajtó és ablakok faszerkezetűek, fémredőnnyel, gyengeközepes állapotúak. Belső nyílászárók faszerkezetű ajtók, közepes állapotúak. A padozat beton, pvc, járólappal burkolatú, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, közepes állapotúak. Falakon több helyen vízesedés miatti vakolatleválások láthatóak.

Elektromos áram: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Víz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Használati meleg víz: van, elektromos vízmelegítő.

Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva.

Gáz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Gyengeáramú berendezés: riasztó.

Az ingatlan fűtését elektromos kályha biztosítja. A galéria hűtését légkondicionáló adja.

A szemle során az ingatlant bérlő hasznosította.

Össességében az ingatlan közepes műszaki állapotban van.

A vizsgált ingatlan tulajdoni lapján iroda megnevezésű, de elhelyezkedése alapján üzletként is hasznosítható.

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>	
Iroda	32,98
Iroda	24,75
Fürdő	5,07
WC	1,08
Összesen	63,88
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	63,88
Tulajdoni lapszerinti terület (m²)	64,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 64,0 m².

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Német utca 10. földszinti irodaüzlet (Hrsz.: 34913/0/A/19)

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés	Összehasonlító adatok jellemzői																																																				
	1	2	3	4	5																																																
Az értékelendő ingatlan jellemzői	<p>Üzlet Bp., VIII. ker. Baross utca földszint 58 közműves 1959 1900-as évek eleje tégla, félfújt állapot 39 900 000 2022 ingatlan.com 32602191</p>																																																				
Az ingatlan funkciója	<p>Üzlet Bp., VIII. ker. József utca földszint 60 közműves 1905 tégla, jó állapot 59 000 000 2022 adatbázis</p>																																																				
Település	<p>Üzlet Bp., VIII. ker. Kálvária utca földszint 74 közműves 2022 tégla, új állapot 64 900 000 2022 ing.com:32713793</p>																																																				
Utca, házszám	<p>Üzlet Bp., VIII. ker. Mátyás tér földszint 108 közműves 1914 tégla, közepes áll. 68 900 000 2022 ing.com:32717834</p>																																																				
Épületen belüli elhelyezkedés	<p>Üzlet Bp., VIII. ker. Ullói út földszint 69 közműves 1900 tégla, jó állapotú 73 000 000 2022 ing.com:32566203</p>																																																				
Ingatlan redukált ösztérulete																																																					
Közművek																																																					
Építés éve																																																					
Szerkezet, állapot																																																					
Eladási ár Ft-ban																																																					
Eladás ideje																																																					
Összehasonlító adat forrása																																																					
	687 931	983 333	877 027	637 963	1 057 971																																																
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)																																																					
Korrektíós tényezők	<p>Százalékos korrekció</p> <table border="1"> <tr> <td>hasonló</td> <td>0%</td> <td>rosszabb</td> <td>5%</td> <td>rosszabb</td> <td>5%</td> <td>hasonló</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>hasonló</td> <td>0%</td> <td>hasonló</td> <td>0%</td> <td>nagyon jobb</td> <td>5%</td> <td>hasonló</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>jobb</td> <td>-5%</td> <td>jobb</td> <td>-5%</td> <td>jobb</td> <td>-5%</td> <td>jobb</td> <td>-5%</td> </tr> <tr> <td>azonos</td> <td>0%</td> <td>azonos</td> <td>0%</td> <td>azonos</td> <td>0%</td> <td>azonos</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>jobb</td> <td>-5%</td> <td>jobb</td> <td>-10%</td> <td>hasonló</td> <td>0%</td> <td>jobb</td> <td>-5%</td> </tr> <tr> <td>ajánlat</td> <td>-10%</td> <td>ajánlat</td> <td>-10%</td> <td>ajánlat</td> <td>-10%</td> <td>ajánlat</td> <td>-10%</td> </tr> </table>					hasonló	0%	rosszabb	5%	rosszabb	5%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	nagyon jobb	5%	hasonló	0%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	jobb	-5%	jobb	-10%	hasonló	0%	jobb	-5%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
hasonló	0%	rosszabb	5%	rosszabb	5%	hasonló	0%																																														
hasonló	0%	hasonló	0%	nagyon jobb	5%	hasonló	0%																																														
jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%																																														
azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%																																														
jobb	-5%	jobb	-10%	hasonló	0%	jobb	-5%																																														
ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%																																														
A piaci korrekció mértéke összesen																																																					
	-20%																																																				
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)																																																					
A figyelembe vett súlyszámok	20%																																																				
	550 345	786 667	701 622	606 065	846 377																																																
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	20%																																																				
	698 215																																																				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	44 690 000																																																				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	31 280 000																																																				
azaz. Negyvennégy millió-hatszázkilencvenezer forint																																																					
azaz. Harmincegy millió-kettőszáznyolcvanezer forint																																																					

Vh
10

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 2.920 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, földszint, Baross utca	120	300 000	2 500
2. Üzlet, földszint, Bérkocsis utca	71	179 000	2 521
3. Üzlet, földszint, József utca	60	150 000	2 500
3. Üzlet, földszint, Nagy Fuváros utca	91	400 000	4 396
4. Üzlet, földszint, Nap utca	54	145 000	2 685
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			2 920
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			2 920
Megnevezés			Adatok, értékek
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			64
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			186 880
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			2 242 560
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			1 681 920
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			50 458
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			50 458
Felújítási költség alap, a bevétel 4 %-a			67 277
Kalkulálható költségek összesen, Ft			168 192
Éves üzemi eredmény, Ft			1 513 728
Tőkésítési ráta			6,0%
Tőkésített érték, Ft			25 228 800
Befektetési kiadások			400 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			24 828 800
Hozadéki érték kerekítve, Ft			24 830 000
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 Település Utca, házszám Telek területe	Telek Bp., VIII. ker. Német utca 10. 534 L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19 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.	
Jellemzők Közművesítetttség Ajánlati ár Ft-ban Ajánlat ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	Összközműves	összközműves		összközműves		összközműves		összközműves	
		665 000 000		360 000 000		1 130 000 000		235 000 000	
		2022		2022		2022		2022	
		ing.com/32327404		ing.com/30931303		ing.com/32358564		ing.com/32358564	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		641 892		884 521		1 132 265		345 588	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		rosszabb	5%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	5%	hasonló	0%	nagyobb	5%	hasonló	0%
beépíthetőség (3)		hasonló	0%	nagyobb	-5%	kisebb	5%	hasonló	0%
használhatóság (4)		azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
közművesítetttség (5)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
A piaci korrekció mértéke összesen		0%		-15%		0%		-10%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		641 892		751 843		1 132 265		311 029	
A figyelembe vett súlyszámok		100%		25%		25%		25%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/		631 500							

Teleknagyság (m ²)	534	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	578	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	31	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	631 500	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	19 500 000	azaz Tizenkilencmillió-ötszázezer forint

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

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

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	44 690 000	24 828 800
Elfogadásra javasolt érték, Ft	38 730 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1084 Budapest, Német utca 10. szám (34913/0/A/19 hrsz-ú) alatti földszinti iroda/üzlethelyiség jelenlegi piaci értékét:

38.730.000 Ft-ban,

azaz

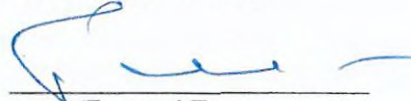
Harmincnyolcmillió-hétszázharmincezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2022. május 09.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95
Adószám: 22679026-2-41
Cg. 01-09-938664



Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

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

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

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

Az értékelés időpontja 2022. május hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.



MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Szintrajz
Társasházi alapító okirat (részlet)
Fényképek
Térkép

Vh 15

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: 8000004/222315/2022

2022.05.09

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 34913/0/A/19 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII.KER. Német utca 10. földszint. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Éfél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	----------------------------	---------------	-----------------

iroda	64	0 0	578/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999995/1999/1999.02.13

2. bejegyző határozat: 95985/1994/1994.04.14

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 95985/1994/1994.04.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 212784/1993/1993.11.04

jogcím: eredeti felvétel 95985/1994/1994.04.14

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1080 BUDAPEST VIII.KER. Baross út 65-67

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 95985/1994/1994.04.14

Egyéb elővételi jog a 34.913/A/1 - 34.913/A/18 helyrajzi számú öröklakások mindenkori tulajdonosa.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

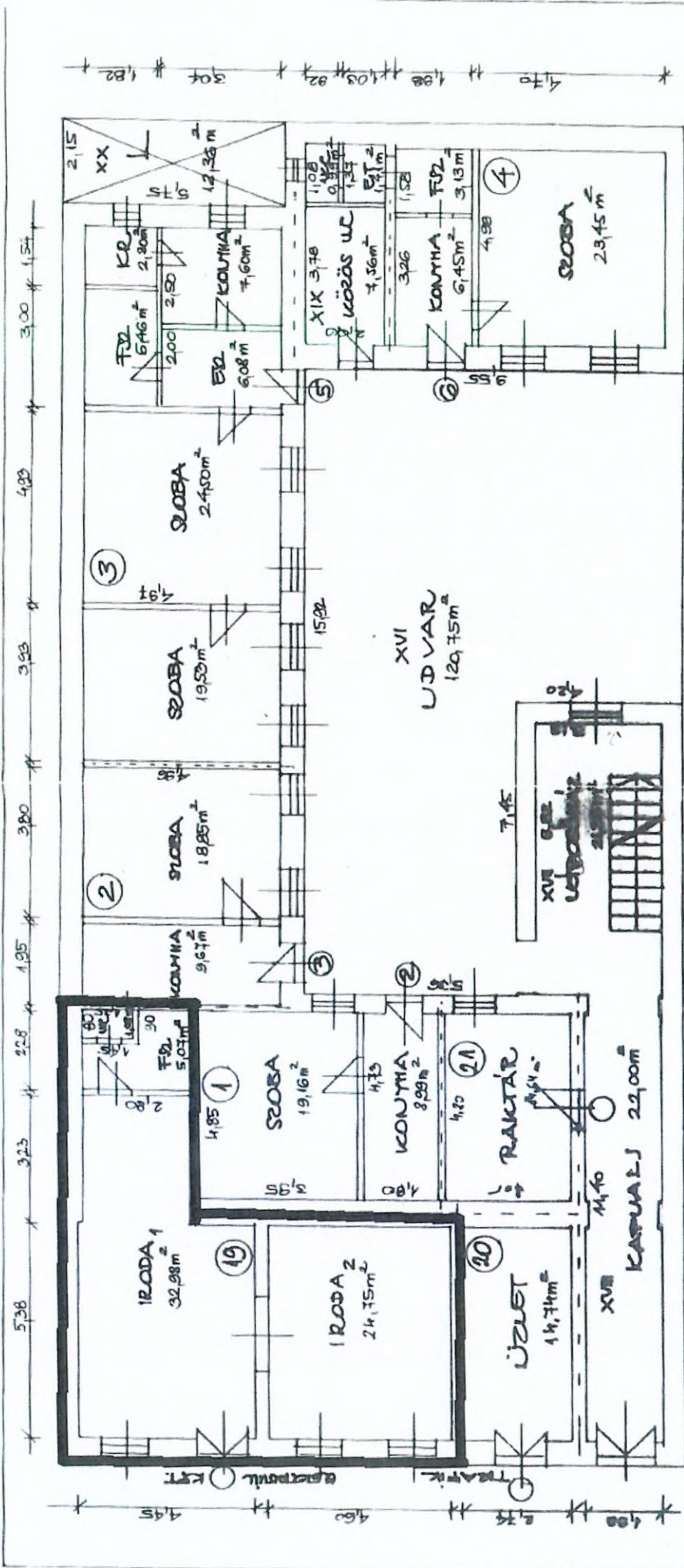
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Vh
16



- LAKÁSBERENDEZÉSEK**
- ① 2 SZ LAKÁS 28,15m²
 - ② 3 SZ LAKÁS 28,92m²
 - ③ 5 SZ LAKÁS 65,97m²
 - ④ 6 SZ LAKÁS 35,19m²

- ÉPÍTÉSBERENDEZÉSEK**
- ①9 ELEKTROMI GAZDÓS 6,88m²
 - ②0 TRAFIK 14,74m²
 - ②1 RAKTÁR 14,64m²

- KÖZÖS TERÜLETEK**
- XVI UDVAR 120,75m²
 - XVII LÉGDUDVAR 12,36m²
 - XVIII KAPUÁLJ 22,00m²
 - XIX KÖZÖS WC 7,56m²

URAS KFT. BUDAPEST, VI. WESSELENTI U. 41	
ÉPÍTÉSKÉRE BUDAPEST, VIII. VÉHET U. 10.	1986. 3. 13.
RAJZ TÁRGY: FÜDŐRINT FELÜNKÉSI TERVEZÉS	1984. JANUÁR
FELMÉRŐ, RAJZISTA: KERESZTY LÁSZLÓ	F-2

Kereszty László

TARSASHAZTULAJDONT ALAPITO OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat (Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67.) megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft (1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz.) mint megbízott a 32/1969. (IX. 30.) Korm. sz. rendelet 2. par. /1/ bekezdésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. 393 tulajdoni lapon 34913 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 534 m² alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Német u. 10. sz. (korábban Bacsó Béla u. 40. sz.) alatti a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft (Budapest, VIII. ker. Őr u. 18.) kezelésében lévő lakóház-ingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai, a Józsefvárosi Önkormányzat számú kijelölő határozata alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor. A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 534 m² területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

19/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 19./ számmal jelölt, a természetben a földszinten található 2 iroda, fürdőszoba, WC helyiségekből álló egyéb helyiség 64 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

578/10.000 hányad.

20/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 20./ számmal jelölt, a természetben a földszinten található 1 üzlethelyiségből álló Trafik üzlethelyiség 15 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

133/10.000 hányad.

21/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 21./ számmal jelölt, a természetben a földszinten található 1 raktárhelyiségből álló egyéb helyiség 15 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

132/10.000 hányad.

1084 Budapest, Német utca 10. földszinti iroda/üzlet (Hrsz.: 34913/0/A/19)



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan utcai frontja



A vizsgált ingatlan bejárata

2022. május 06.

Vh
20

1084 Budapest, Német utca 10. földszinti iroda/üzlet (Hrsz.: 34913/0/A/19)



Iroda/üzlettér



Iroda/üzlettér



Félszint feljárt

Konyha

2022. május 06.

Vh
27

1084 Budapest, Német utca 10. földszinti iroda/üzlet (Hrsz.: 34913/0/A/19)



Zuhanyozó a konyhában



Wc + mosdó



Félszintről feljárt a galériára



Galéria



Galéria



Légkondicionáló

2022. május 06.

Vh
22

1084 Budapest, Német utca 10. földszinti iroda/üzlet (Hrsz.: 34913/0/A/19)



Elektromos kályha



Elektromos vízmelegítő



Riasztó



Vízóra



Villanyóra



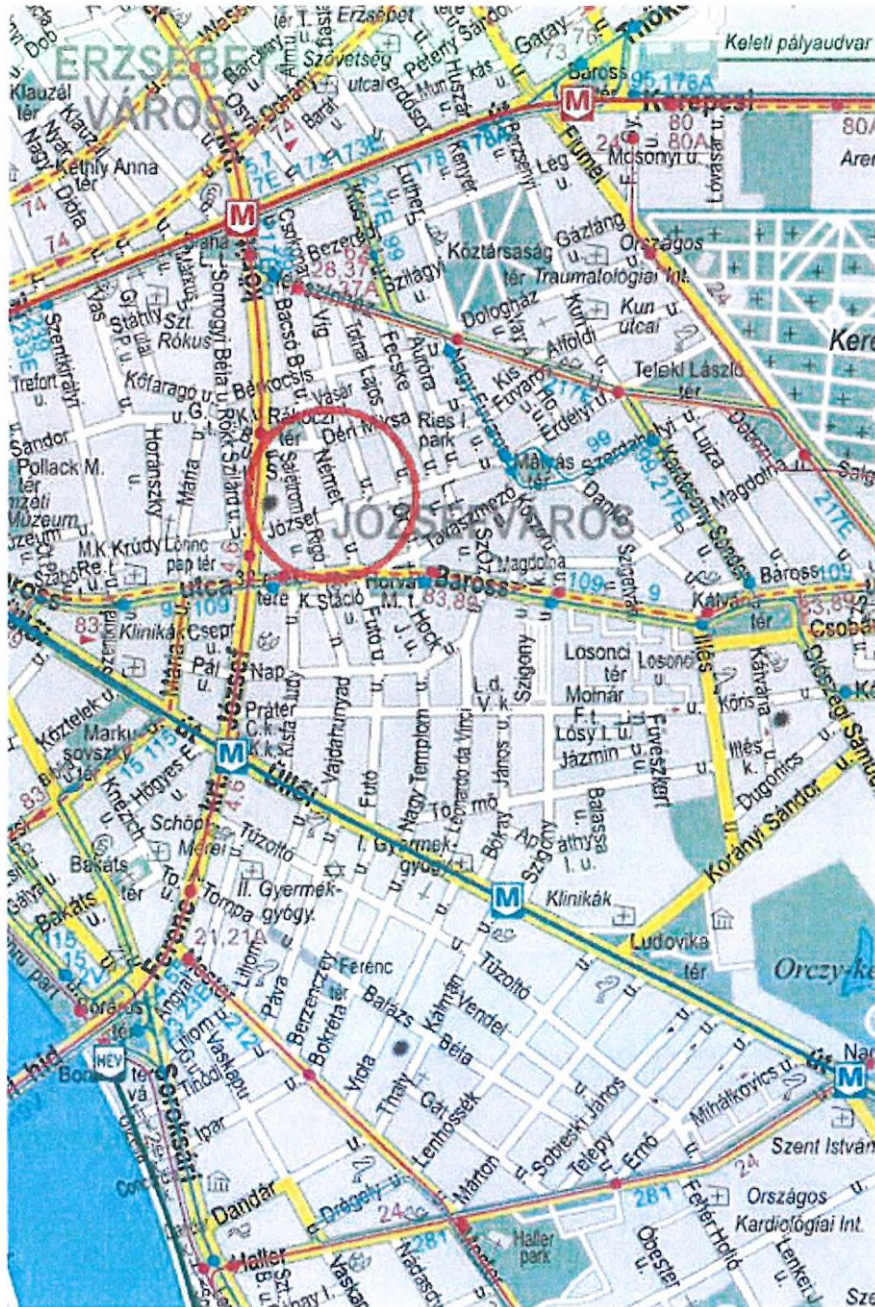
Vizedés miatti vakolatleválás

2022. május 06.

Vh 23

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Német utca 10.



Vh