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

1.3.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. ..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2022. november 23-i ülésére

Tárgy: Javaslat egyes nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására vonatkozó nyilvános egyfordulós pályázat eredményének megállapítására, és új pályázat közzétételére

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Nagy László helyiséggazdálkodási referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek:
1. számú melléklet: Bontási jegyzőkönyvek
2. számú melléklet: Pályázati kiírás
3-12. számú melléklet: Értékbecslések
13. számú melléklet: Pályázati dokumentáció

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezik az alábbi helyiségek:

Helyrajzi szám	Cím	szint	fekvés	Alap-terület (m2)	Forgalmi érték	minimális havi bérleti díj
34594/0/A/1 + 34594/0/B/1	Fiumei út 7.	Fsz.	utcai	657	243 560.000 Ft	1 217 800 Ft
35550/0/A/19	Horváth M. tér 2.	Fsz.	utcai	89	41 140.000 Ft	205 700 Ft
36692/0/A/5	József krt. 37-39.	Fsz.	utcai	23	19 520.000 Ft	97 600 Ft
36694/0/A/2	József krt. 43.	Fsz.	utcai	195	113 640.000 Ft	568 200 Ft
35643/0/A/4	József krt. 68.	Fsz.	utcai	95	60 000.000 Ft	300 000 Ft
34903/0/A/66	Német u. 13.	Fsz.	utcai	56	35 080.000 Ft	175 400 Ft
36116/0/A/5	Práter u. 69.	Fsz.	utcai	52	20 500.000 Ft	102 500 Ft
36371/0/A/16	Üllői út 50.	Fsz.	utcai	75	41 420.000 Ft	207 100 Ft
36264/0/A/28	Üllői út 68.	Pi./Fsz.	utcai	199	69 190.000 Ft	345 950 Ft
38793/7/A/139	Vajda P. u. 7-13.	Fsz.	utcai	66	36 760.000 Ft	183 800 Ft

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága 235/2022. (VI.22.) számú határozatában döntött nyilvános egyfordulós pályázati kiírásáról a fenti minimális bérleti díjak alapul vételével, az alábbi feltételekkel:

A pályázat bírálati szempontjai:

- a bérleti díj összege (súlyszám: 9)

- a pályázók által vállalt bérleti díj előre, egy összegben történő megfizetése, min. 1 hó – max. 10 hó (súlyszám: 1)

Az értékelés módszere:

Az értékelés során adható pontszám minden részszempont esetén: 1-10 pont. Részszempontonként a legkedvezőbb megajánlás kapja a maximális pontszámot (10 pontot), a többi megajánlás ehhez képest arányosan kap kevesebb pontot az egyszerű arányosítás módszere szerint. A minimálisan adható pontszám nem lehet kevesebb 1-nél. Az egyes megajánlásra adott értékelési pontszámot a Kiíró megszorozza a hozzá tartozó súlyszámmal, a szorzatokat pedig ajánlatonként összeadja.

Az egyes részszempontok:

1.) bérleti díj (nettó Ft/hó)

Kiíró előírja Pályázó számára, hogy ajánlatában az ajánlott bérleti díjat nettó Ft/hó mértékegységben, és az ÁFA feltüntetésével kell megadni.

A Pályázó ajánlatában megjelölt bérleti díj legalább (...),- Ft/hó + ÁFA. A részszempont súlyszáma: 9.

Kiíró az ajánlott bérleti díjakat nettó összegük alapján hasonlítja össze egymással. A legmagasabb bérleti díj a legkedvezőbb Kiíró számára, ez kapja a 10 pontot.

2.) a pályázók által vállalt bérleti díj előre, egy összegben történő megfizetése, min. 1 hó – max. 10 hó.

A pályázati felhívást a Versenyeztetési Szabályzatban foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: Bonyolító) hirdetőtábláján, a Józsefváros újságban, az Önkormányzat és a Bonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Bonyolító rendelkezésére álló egyéb internetes hirdetési portálon. A pályázati felhívás közzétételének napja 2022. július 4., míg az ajánlat benyújtásának határideje 2022. augusztus 1. napja volt. A pályázat bontására 2022. augusztus 1. napján került sor. A rendelkezésre álló határidőig a pályázati dokumentációkat egy érdeklődő sem vásárolta meg, az ajánlati biztosítékot határidőre egy érdeklődő sem fizette meg, határidőn belül pályázat nem került benyújtásra.

A fent leírtakra figyelemmel a pályázatértékelő bizottság javasolja a Kiírónak, hogy a 10 db helyiség bérbeadására kiírt **nyilvános pályázatot nyilvánítsa érvényesnek, de eredménytelennek**, tekintettel arra, hogy az eljárás során érvényes pályázat benyújtására nem került sor.

A pályázat kiírásáról szóló döntésben szereplő további két helyiség eredmény megállapításáról, azok eredményessége miatt, a Bizottság már döntött.

A jelen előterjesztésben szereplő helyiségek bérbeadására vonatkozóan új pályázat kiírását javasoljuk, figyelembe véve a jelenlegi romló gazdasági környezetet, a minimális bérleti díj csökkentett értéken történő megállapítása mellett, amelyre a hatályos Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának 7. pontja lehetősége biztosít a Bizottság számára.

Helyrajzi szám	Cím	szint	fekvés	Alapterület (m^2)	Forgalmi érték	minimális havi bérleti díj
34594/0/A/1 + 34594/0/B/1	Fiumei út 7.	Fsz.	utcai	657	243 560 000 Ft	974 240 Ft

35550/0/A/19	Horváth M. tér 2.	Fsz.	utcai	89	41 140 000 Ft	164 560 Ft
36692/0/A/5	József krt. 37-39.	Fsz.	utcai	23	19 520 000 Ft	78 080 Ft
36694/0/A/2	József krt. 43.	Fsz.	utcai	195	113 640 000 Ft	454 560 Ft
35643/0/A/4	József krt. 68.	Fsz.	utcai	95	60 000 000 Ft	240 000 Ft
34903/0/A/66	Német u. 13.	Fsz.	utcai	56	35 080 000 Ft	140 320 Ft
36116/0/A/5	Práter u. 69.	Fsz.	utcai	52	20 500 000 Ft	82 000 Ft
36371/0/A/16	Üllői út 50.	Fsz.	utcai	75	41 420 000 Ft	165 680 Ft
36264/0/A/28	Üllői út 68.	Pi./Fsz.	utcai	199	69 190 000 Ft	276 760 Ft
38793/7/A/139	Vajda P. u. 7-13.	Fsz.	utcai	66	36 760 000 Ft	147 040 Ft

A **Budapest VIII. kerület, Fiumei út 7.** szám alatti, **34594/0/A/1 és 34594/0/B/1** helyrajzi számú, 91 + 566 m^2 alapterületű, utcai és udvari bejáratú, földszinti, emeleti és pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség-csoport. A 34594/0/A/1 helyrajzi számú albetét több szinten helyezkedik el. A belső terek Padló-és falburkolattal vegyes képet mutatnak, részben karbantartott, részben felújítandó állapotban vannak. A helyiségeket néhol könnyűszerkezetes helyiséghatároló falazattal osztották kisebb egységekre. Az ingatlanhoz tartozó pinceszinti helyiségcsoport a belső udvar felől, beton lépcsősoron keresztül közelíthető meg. A fal- és a padlóburkolatok jelentősen amortizált állapotban vannak, a falszerkezet hiányos, jelentős felvizesedési nyomokkal rendelkezik. Műszaki állapota közepes. A 34594/0/B/1 helyrajzi számú albetét az épület földszintjén és emeleti szintjén helyezkedik el. A két szintet összekötő lépcsősort könnyűszerkezetes rendszerrel takarták el. A belső terek padló- és falburkolatai vegyes képet mutatnak, részben karbantartott részben felújítandó/cserére érett állapotban vannak. Műszaki állapota: felújítandó. Közművek közül az összes rendszer kiépített, a 34594/0/A/1 helyrajzi számú ingatlanak közös hálózaton. A vízórás helyiségekre fizetendő közös költség összege 144.584,- Ft/hó.

A **Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 2. földszinti 35550/0/A/19** helyrajzi számú 89 m^2 alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség három bejárattal rendelkezik, kettő a Horváth Mihály tér, egy pedig a Futó utca felől kialakított. Az ingatlan egy légterű üzlettérből, raktárból és vizes blokk helyiségekből áll. Az üzlethelyiségben WC, zuhanyzó és mosdó található. Az üzlethelyiség nagy belmagasságú, a teljes belmagasság 3,8 m. A falfelületek többségében festettek, a vizes blokkban részben mennyezetig, részben 1,4m magasságig csempével burkoltak. Jó műszaki és közepes esztétikai állapotú. A vízórás helyiségre fizetendő közös költség összege 18.280,- Ft/hó.

A **Budapest VIII. kerület, József körút 37-39. földszint 5.** szám alatti 36692/0/A/5 helyrajzi számú 23 m^2 alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség a Rökk Szilárd utca felől önállóan megközelíthető. Az ingatlanban gáz kivételével minden közmű adott. A helyiségben fémszerkezetű galériát alapítottak ki, melynek belmagassága 2,4m. A bejárati ajtó faszerkezetű üveg betéttel, gyenge-közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, közepes állapotúak. Az ingatlan közepes műszaki állapotban van. A vízórás helyiségre fizetendő közös költség összege 3.024,- Ft/hó.

A **Budapest VIII. kerület, József körút 43. földszint 2.** szám alatti 36694/0/A/2 helyrajzi számú 195 m^2 alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bejárata egyrészt az utcáról, másrészt az épület belső udvaráról nyílik. Az ingatlan pince, fölszint és galéria szintbeli kialakítású, a földszinti üzlettér feletti tér cca. 80%-ban galériázott. Az alsó szint egy légterű üzlettérből, irodából és vizes blokkból áll. A pincébe a hátsó galéria mögött, felnyitható padlórészből nyíló fémvázas lépcső vezet. A pince száraz, világítás van, fűtés és vízellátás nincs kialakítva. Az üzlethelyiségben a földszinten 2 db WC és kézmosó található. Az üzlethelyiég nagy belmagasságú, a galéria alatt és fölött egyaránt 2,45m-es. A helyiség közepes műszaki állapotú, esztétikai szempontból felújítandó. A vízórás helyiségre fizetendő közös költség összege 43.117,- Ft/hó.

A **Budapest VIII. kerület, József körút 68. fsz. 1.** szám alatti 35643/0/A/4 helyrajzi számú 95 m^2 alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bejárati magassága 2,60m. Az üzlet felújított, melyben álmennyezet került kiépítésre. A falazata tapétázott, a padozata pedig márvány agglomerát. A hátsó rész PVC-vel burkolt, amely jó minőségű, itt kapott helyet a teakonyha, a WC és a vizesblokk. A helyiségcsoport riasztóval ellátott, fűtése központi gázfűtés, acéllemez radiátoros hőleadókkal. A helyiség összességében jó műszaki állapotban van. A vízóra nélküli helyiségre fizetendő közös költség összege 24.766,- Ft/hó.

A **Budapest VIII. kerület, Német utca 13.** szám alatti 34903/0/A/66 helyrajzi számú 56 m^2 alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség a Német utca és a József utca sarkán lévő társasház földszintjén található, önállóan megközelíthető a társasház József utcai oldalán. Az ingatlan két részre osztott, melyek belmagassága 4,1méter. A belső helyiségben utólagos leválasztással WC-t alakítottak ki. A falon felszerelt mosdó található. Belső nyílászárók műanyag harmonika ajtók, gyenge-közepes állapotúak. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, lambériázottak, gyenge-közepes állapotúak. Falakon több helyen vakolatleválások és penészesedés látható, Összességében az ingatlan gyenge-közepes műszaki állapotban van. A vízórás helyiség után fizetendő közös költség összege 12.255,- Ft/hó.

A **Budapest VIII. kerület, Práter utca 69. földszinti** 36115/0/A/5 helyrajzi számú 52 m^2 alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség sarki bejárattal rendelkezik, a Práter utca és a Fűvészkert utca találkozásánál. Az ingatlanban fűtés és meleg víz vételi lehetőség nincs kiépítve. Az üzlethelyiség 4,2méteres belmagasságú. Az üzlettér és a raktár helyisége egybenyitott, a hátsó részből nyílik a fürdő és a WC helyiség, melyet műanyag harmonika ajtó választ el az üzlettértől. Az ingatlan elhanyagolt állapotú, az aljzatburkolatok több helyen, nagyobb felületeken hiányosak vagy feltörtek. Beázások nyomai láthatóak a mennyezeten, valamint több helyen, aljzat felöli vizesedés, a vakolat hiánya látható. Az üzlethelyiség felújítandó műszaki és esztétikai állapotú. A vízórás helyiség után fizetendő közös költség összege 14.139,- Ft/hó.

A **Budapest VIII. kerület, Üllői út 50.** szám alatti 36371/0/A/16 helyrajzi számú 75 m^2 alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség földszint és galéria kialakítású. A földszint üzlettérre, tárolóra, vizesblokkra, a galéria öltözőre és zuhanyzóra osztott. A helyiségek belmagassága 2,6- 4,4 méter. A faszerkezetű bejárati ajtó és ablakok jó- közepes állapotúak. Belső nyílászárók faszerkezetűek, jó-közepes állapotúak. A falak vakolta, festettek, csempézettek, közepes állapotúak. Az ingatlan fűtését és a használati meleg vizet házközponti kazán biztosítja. Összességében az ingatlan jó-közepes műszaki állapotban van. A vízórás helyiség után fizetendő közös költség összege 20.250,- Ft/hó.

A **Budapest VIII. kerület, Üllői út 68. földszinti** 36264/0/A/28 helyrajzi számú 199 m^2 alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség 210 cm nyitási magasságú, biztonságtechnikailag megfelelő, fa szerkezetű bejáraton belépve közvetlen a földszinti üzlettérbe jutunk, melynek bejárattal szembeni oldalán nyíló lépcsőházból érhető el a pinceszint és a galéria. A falak jelentős részben fa burkolóelemekkel takartak, a szemrevételezhető szerkezeti egységek jelentős-talaj menti vizesedés okozta- vakolathibákkal rendelkeznek, a pinceszinten a fűrészporos tapéta elvélt a falazattól, a galériaszinten a teakonyhában vakolatomlás látható. Az utcafronti helyiségben és a galérián légkondicionáló rendszer kiépített. A teljes belmagasság 500 cm, a galéria alatt 250, felette 225 cm belmagassággal. Összességében az ingatlan jó műszaki állapotban van. A vízóra nélküli helyiség után fizetendő közös költség összege 76.018,- Ft/hó.

A **Budapest VIII. kerület, Vajda Péter utca 7-13.** szám alatti 38793/7/A/139 helyrajzi számú 66 m^2 alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség több helyiségre (üzlettér, iroda, konyha, vizesblokk) osztott, melyek belmagassága 2,9 méter. Az üveg portálajtói és ablakai fémszerkezetűek, nyitható és fix fémráccsal védettek, közepes állapotúak. Belső nyílászárók faszerkezetűek, közepes állapotúak. A padozat beton járólap burkolatú, jó-közepes állapotú. A falak

vakoltak, festettek, csempézettek, közepes állapotúak. Az ingatlan álmennyezettel szerelt. Összességében az ingatlan közepes műszaki állapotban van. A vízórás helyiség után fizetendő közös költség összege 16.992,- Ft/hó.

Az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II. 21.) számú Képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) 52. pontja értelmében, a nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérbeadására kiírt pályázatban a minimális bérleti díjat a Képviselő-testület nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérleti díjáról szóló határozata alapján kell megállapítani. Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdés a) és b) pontjai értelmében a helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha a beköltöztethető forgalmi értéke eléri vagy meghaladja a 25 millió forintot, valamint, ha a bérbeadó szervezet előterjesztése alapján a hatáskörrel rendelkező bizottság a versenyeztetés alapján történő bérbeadásról dönt.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telkek, gépkocsi-beállók, egyéb dologbérletek bérleti díjáról szóló 248/2013. (VI.19.) számú képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében, abban az esetben, ha a helyiség bérbeadására versenyeztetés vagy pályázat útján kerül sor, a minimális bérleti díjat a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 80%-át alapul véve lehet meghatározni. Nyilvános pályáztatás esetén önkormányzati érdekből a minimális bérleti díj alacsonyabb forgalmi értéken is meghatározható, amely nem lehet kevesebb 50%-nál. A helyiségek bérleti díj a Kt. határozat alapján lettek meghatározva.

Javasoljuk az előterjesztés 1. sz. melléklete szerinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására vonatkozó, nyilvános, egyfordulós pályázati felhívás kiírását, az alábbiak szerint:

A pályázat célja az előterjesztés 1. sz. melléklete szerinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása.

A minimális bérleti díj összege: az 1. sz. mellékletben meghatározott kalkulált bérleti díj

A pályázat bírálati szempontjai:

- a bérleti díj összege (súlyszám: 9)

- a pályázók által vállalt bérleti díj előre, egy összegben történő megfizetése, min. 1 hó – max. 10 hó (súlyszám: 1)

Az értékelés módszere:

Az értékelés során adható pontszám minden részszempont esetén: 1-10 pont. Részszempontonként a legkedvezőbb megajánlás kapja a maximális pontszámot (10 pontot), a többi megajánlás ehhez képest arányosan kap kevesebb pontot az egyszerű arányosítás módszere szerint. A minimálisan adható pontszám nem lehet kevesebb 1-nél. Az egyes megajánlásra adott értékelési pontszámot a Kiíró megszorozza a hozzá tartozó súlyszámmal, a szorzatokat pedig ajánlatonként összeadja.

Az egyes részszempontok:

1.) bérleti díj (nettó Ft/hó)

Kiíró előírja Pályázó számára, hogy ajánlatában az ajánlott bérleti díjat nettó Ft/hó mértékegységben, és az ÁFA feltüntetésével kell megadni.

A Pályázó ajánlatában megjelölt bérleti díj legalább az 1. sz. mellékletben meghatározott kalkulált bérleti díj + ÁFA. A részszempont súlyszáma: 9.

Kiíró az ajánlott bérleti díjakat nettó összegük alapján hasonlítja össze egymással. A legmagasabb bérleti díj a legkedvezőbb Kiíró számára, ez kapja a 10 pontot.

2.) a pályázók által vállalt bérleti díj előre, egy összegben történő megfizetése, min. 1 hó – max. 10 hó.

Kiíró a Pályázó által előre megfizetni vállalt bérleti díjak tekintetében annyi pontot ad (max. 10 pont), ahány hónap bérleti díj egy összegű megfizetését vállalja a Pályázó. A részszempont súlyszáma: 1.

A pályázatban érintett helyiségre nem adható be olyan ajánlat, amely a 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat II. Fejezetének 8. a) pontja szerinti 25%-os bérleti díj kategóriába tartozó (italbolt, dohányárusítás, játékterem, szexshop), illetve kölcsönző, nyilvános internet szolgáltatás (internet kávézó, call center, stb.), raktározás és műhely tevékenység végzésére vonatkozik.

Kiíró kiköti, hogy az ingatlanra csak olyan ajánlat adható be, amely szeszárusítás nélküli tevékenység végzésére vonatkozik.

Kiíró kiköti, hogy pályázónak a közművek üzemképességének állapotát felül kell vizsgáltatnia használatbavétel előtt.

Kiíró kiköti, hogy amennyiben a nyertes pályázó határozott időre köt bérleti szerződést, az a bérbeadó ilyen irányú döntése esetén a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseire figyelemmel meghosszabbítható.

A pályázati felhívást a Versenyeztetési Szabályzatban foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: Bonyolító) ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében, a Józsefváros újságban, az Önkormányzat és a Bonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Bonyolító rendelkezésére álló egyéb internetes hirdetési portálokon javasoljuk közzétenni.

Tekintettel az előttünk álló ünnepi időszakot, a pályázat megindításáról szóló felhívást 2023. januárjában javasoljuk közzétenni.

II. A beterjesztés indoka

Az önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló üres helyiség bérbeadására kiírt nyilvános pályázat lezárásához, az eredmény megállapításához bérbeadói döntés szükséges, amelynek meghozatala a tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik. Új pályázat kiírásáról is a Bizottság dönt.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a tárgyi helyiségek bérbeadására vonatkozó pályázat eredményének megállapítása.

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

A döntés célja a helyiségre vonatkozó nyilvános, egyfordulós pályázati felhívás kiírása, mivel a bérbeadásából befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, a bérbeadással a helyiség állaga nem romlana tovább, a bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról, valamint még plusz bevétele is keletkezne az Önkormányzatnak.

A helyiségek bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel. A határozati javaslat elfogadása a pályázat érvényessége és eredményessége esetén pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2023. évi bérleti díj bevételét.

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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha a beköltöztethető forgalmi értéke eléri vagy meghaladja a 25 millió forintot.

Az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II. 21.) számú képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) 49. pontja értelmében, pályázat eredményéről, a nyertes ajánlattevő személyéről, és ennek alapján a szerződés megkötéséről a Kiíró a bontástól számított 60 napon belül jogosult és köteles.

A Versenyeztetési Szabályzat tartalmazza, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítása és tulajdonjogának átruházása esetén a hasznosító és a tulajdonjogot szerző személyének kiválasztására kell alkalmazni, ha a versenytárgyalás tartása jogszabály alapján kötelező, vagy a tulajdonosi joggyakorló előírta, hogy a vagyonelemet versenyeztetési eljárással kell hasznosítani vagy a tulajdonjogot átruházni.

A Versenyeztetési Szabályzat 52. pontja értelmében, a nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérbeadására kiírt pályázatban a minimális bérleti díjat a Képviselő-testület nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérleti díjáról szóló határozata alapján kell megállapítani.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség, telkek, gépkocsi-beállók, egyéb dologbérletek bérleti díjáról szóló 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat 7. pontja értelmében: a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségnek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. Abban az esetben, ha a helyiség bérbeadására versenyeztetés vagy pályázat útján kerül sor, a minimális bérleti díjat a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 80%-át alapul véve lehet meghatározni. Nyilvános pályáztatás esetén önkormányzati érdekből a minimális bérleti díj alacsonyabb forgalmi értéken is meghatározható, mely nem lehet kevesebb 50%-nál. Amennyiben a pályázatban a bérbeadás során végezhető tevékenység nem kerül meghatározásra, úgy az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének legalább a 6%-a.

A fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozatok elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága .../2022. (XI.23.) számú határozata

egyes nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására vonatkozó nyilvános egyfordulós pályázat eredményének megállapításáról

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

1.) **érvényesnek és eredménytelennek** nyilvánítja a **Budapest VIII. kerület, Fiumei út 7.** szám alatti, **34594/0/A/1 és 34594/0/B/1** helyrajzi számú, 91 + 566 m^2 alapterületű, utcai és udvari bejáratú, földszinti, emeleti és pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport bérbeadására kiírt **nyilvános, egyfordulós pályázati eljárást.**

2.) **érvényesnek és eredménytelennek** nyilvánítja a **Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 2.** szám alatti, **35550/0/A/19** helyrajzi számú, 89 m^2 alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról szóló **nyilvános, egyfordulós pályázati eljárást.**

3.) **érvényesnek és eredménytelennek** nyilvánítja a **Budapest VIII. kerület, József körút 37-39. földszint 5.** szám alatti 36692/0/A/5 helyrajzi számú, 23 m^2 alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására kiírt **nyilvános, egyfordulós pályázati eljárást.**

4.) **érvényesnek és eredménytelennek** nyilvánítja a **Budapest VIII. kerület, József körút 43. földszint 2.** szám alatti, 36694/0/A/2 helyrajzi számú, 195 m^2 alapterületű, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására kiírt **nyilvános, egyfordulós pályázati eljárást.**

5.) **érvényesnek és eredménytelennek** nyilvánítja a **Budapest VIII. kerület, József körút 68. földszint 1.** szám alatti, 35643/0/A/4 helyrajzi számú 95 m^2 alapterületű, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására kiírt **nyilvános, egyfordulós pályázati eljárást.**

6.) **érvényesnek és eredménytelennek** nyilvánítja a **Budapest VIII. kerület, Német utca 13.** szám alatti, 34903/0/A/66 helyrajzi számú 56 m^2 alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására kiírt **nyilvános, egyfordulós pályázati eljárást.**

7.) **érvényesnek és eredménytelennek** nyilvánítja a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 69.** szám alatti, 36115/0/A/5 helyrajzi számú, 52 m^2 alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására kiírt **nyilvános, egyfordulós pályázati eljárást.**

8.) **érvényesnek és eredménytelennek** nyilvánítja a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 50.** szám alatti, 36371/0/A/16 helyrajzi számú 75 m^2 alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására kiírt **nyilvános, egyfordulós pályázati eljárást.**

9.) **érvényesnek és eredménytelennek** nyilvánítja a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 68.** szám alatti, 36264/0/A/28 helyrajzi számú, 199 m^2 alapterületű, utcai földszinti bejáratú földszinti és pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására kiírt **nyilvános, egyfordulós pályázati eljárást.**

10.) **érvényesnek és eredménytelennek** nyilvánítja a **Budapest VIII. kerület, Vajda Péter utca 7-13.** szám alatti, 38793/7/A/139 helyrajzi számú, 66 m^2 alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására kiírt **nyilvános, egyfordulós pályázati eljárást.**

11.) **hozzájárul** az előterjesztés szerinti **nem lakás céljára szolgáló helyiségek** nyilvános, **egyfordulós pályázat útján** történő bérbeadásához.

12.) **elfogadja** az 1-10.) pont alatti helyiségek bérbeadására vonatkozó pályázati dokumentációt az alábbi feltételekkel:

a.) a minimális bérleti díj összege: **az előterjesztésben meghatározott bérleti díj/hó + ÁFA**

b.) a pályázat bírálati szempontja:

- a bérleti díj összege (súlyszám: 9)
- a pályázók által vállalt bérleti díj előre, egy összegben történő megfizetése, min. 1 hó –max. 10 hó (súlyszám: 1)

c.) a pályázatban érintett helyiségre nem adható be olyan ajánlat, amely a 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat II. Fejezetének 8. a) pontja szerinti 25%-os bérleti díj kategóriába tartozó (italbolt, dohányárusítás, játékterem, szexshop), illetve kölcsönző, nyilvános internet szolgáltatás (internet kávézó, call center, stb.), raktározás tevékenység végzésére vonatkozik.

d.) Kiíró kiköti, hogy az ingatlanra csak olyan ajánlat adható be, amely szeszárusítás nélküli tevékenység végzésére vonatkozik.

e.) Kiíró kiköti, hogy pályázónak a közművek üzemképességének állapotát felül kell vizsgáltatnia használatbavétel előtt.

f.) Kiíró kiköti, hogy amennyiben a nyertes pályázó határozott időre köt bérleti szerződést, az a bérbeadó ilyen irányú döntése esetén a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseire figyelemmel meghosszabbítható.

13.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a versenyeztetési eljárás lebonyolítására és arra, hogy a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság elé.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 1.-12.) pontok esetében: 2022. november 23.
13.) pont esetében: 2023. április 30

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

Budapest, 2022. november 16.

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

1.sz. melléklet

PÁLYÁZAT BONTÁSI JEGYZŐKÖNYV

amely készült 2022. augusztus 3. 9.^{05} órakor, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. hivatalos helyiségében az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó szervezetek részére nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására kiírt nyilvános pályázat kapcsán a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 68.** számú 199 m^2 alapterületű, 36264/0/A/28 helyrajzi számú utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre.

Jelen vannak:
A jelenléti ív szerint.

A pályázatbontó bizottság tagjai:
- Nagy Andrea a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda mb. irodavezetője, a pályázatbontó bizottság elnöke,
- Kardos Noémi a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda referense, a pályázatbontó bizottság tagja.
- Nagy László a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda referense, a pályázatbontó bizottság tagja.

Nagy Andrea a pályázatbontó bizottság elnöke megnyitja a bizottság ülését. Felkéri Kardos Noémit a pályázatbontásról készülő jegyzőkönyv vezetésére.

A pályázatbontó bizottság elnöke ismerteti a pályázati kiírásban szereplő adatokat. A pályázat kiírója a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat. A pályázat lebonyolítója a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság **235/2022. (VI.22.)** számú határozatában döntött a tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására szolgáló nyilvános egyfordulós pályázat kiírásáról.

E határozat alapján a tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Üllői út 68.** számú 199 m^2 alapterületű, 36264/0/A/28 helyrajzi számú utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiséget nyilvános, egyfordulós pályázaton kívánja bérbe adni, a pályázati dokumentációban foglalt feltételekkel.

A pályázatbontó bizottság elnöke előadja, hogy az ajánlattételi eljárás nyilvános volt, a Bonyolító a pályázati felhívást közzétette Józsefváros honlapján (www.jozsefvaros.hu), a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. honlapján (www.jgk.hu), a Budapest VIII. kerület, Őr u. 8. szám alatti hirdetőtábláján, a Józsefváros c. újságban.

Ismerteti továbbá, hogy az ajánlat benyújtásának határideje 2022. augusztus 1. 10^{00} óra volt. A benyújtás helye a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 1084 Budapest, Őr u. 8. alatti Helyiséggazdálkodási irodája volt.

A fenti helyiségre vonatkozóan pályázati dokumentáció ára nem került befizetésre. A pályázati felhívásban szereplő üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségre határidőn belül nem került benyújtásra pályázat, az ajánlati biztosítékot határidőre senki nem fizette meg.

10

A pályázatbontó bizottság javasolja a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságának, hogy a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 68.** számú 199 m^2 alapterületű, 36264/0/A/28 helyrajzi számú utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására kiírt nyilvános, egyfordulós pályázati eljárást nyilvánítsa érvényesnek, de eredménytelennek.

A fenti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó pályázatbontó ülést Nagy Andrea, a pályázat bontó bizottság elnöke 2022. augusztus 3. 9 óra 08 perckor lezárta.

k. m. f.

.....
Nagy Andrea
a pályázatbontó bizottság elnöke

.....
Kardos Noémi
jegyzőkönyvvezető

.....
Nagy László
jegyzőkönyv hitelesítő

11

PÁLYÁZAT BONTÁSI JEGYZŐKÖNYV

amely készült 2022. augusztus 3. 8.^{55} órakor, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. hivatalos helyiségében az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó szervezetek részére nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására kiírt nyilvános pályázat kapcsán a **Budapest VIII. kerület, Práter u. 69**. számú 52 m^2 alapterületű, 36116/0/A/5 helyrajzi számú utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre.

Jelen vannak:
A jelenléti ív szerint.

A pályázatbontó bizottság tagjai:
- Nagy Andrea a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda mb. irodavezetője, a pályázatbontó bizottság elnöke,
- Kardos Noémi a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda referense, a pályázatbontó bizottság tagja.
- Nagy László a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda referense, a pályázatbontó bizottság tagja.

Nagy Andrea a pályázatbontó bizottság elnöke megnyitja a bizottság ülését. Felkéri Kardos Noémit a pályázatbontásról készülő jegyzőkönyv vezetésére.

A pályázatbontó bizottság elnöke ismerteti a pályázati kiírásban szereplő adatokat. A pályázat kiírója a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat. A pályázat lebonyolítója a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság **235/2022. (VI.22.)** számú határozatában döntött a tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására szolgáló nyilvános egyfordulós pályázat kiírásáról.

E határozat alapján a tulajdonát képező a **Budapest VIII. kerület, Práter u. 69**. számú 52 m^2 alapterületű, 36116/0/A/5 helyrajzi számú utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiséget nyilvános, egyfordulós pályázaton kívánja bérbe adni, a pályázati dokumentációban foglalt feltételekkel.

A pályázatbontó bizottság elnöke előadja, hogy az ajánlattételi eljárás nyilvános volt, a Bonyolító a pályázati felhívást közzétette Józsefváros honlapján (www.jozsefvaros.hu), a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. honlapján (www.jgk.hu), a Budapest VIII. kerület, Őr u. 8. szám alatti hirdetőtábláján, a Józsefváros c. újságban.

Ismerteti továbbá, hogy az ajánlat benyújtásának határideje 2022. augusztus 1. 10^{00} óra volt. A benyújtás helye a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 1084 Budapest, Őr u. 8. alatti Helyiséggazdálkodási irodája volt.

A fenti helyiségre vonatkozóan pályázati dokumentáció ára nem került befizetésre. A pályázati felhívásban szereplő üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségre határidőn belül nem került benyújtásra pályázat, az ajánlati biztosítékot határidőre senki nem fizette meg.

12

A pályázatbontó bizottság javasolja a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságának, hogy a **Budapest VIII. kerület, Práter u. 69.** számú 52 m^2 alapterületű, 36116/0/A/5 helyrajzi számú utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására kiírt nyilvános, egyfordulós pályázati eljárást nyilvánítsa érvényesnek, de eredménytelennek.

A fenti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó pályázatbontó ülést Nagy Andrea, a pályázat bontó bizottság elnöke 2022. augusztus 3. 8 óra 58 perckor lezárta.

k. m. f.

Nagy Andrea
a pályázatbontó bizottság elnöke

Kardos Noémi
jegyzőkönyvvezető

Nagy László
jegyzőkönyv hitelesítő

13

PÁLYÁZAT BONTÁSI JEGYZŐKÖNYV

amely készült 2022. augusztus 3. 8.^{45} órakor, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. hivatalos helyiségében az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó szervezetek részére nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására kiírt nyilvános pályázat kapcsán a **Budapest VIII. kerület, Német u. 13.** számú 56 m^2 alapterületű, 34903/0/A/66 helyrajzi számú utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre.

Jelen vannak:
A jelenléti ív szerint.

A pályázatbontó bizottság tagjai:
- Nagy Andrea a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda mb. irodavezetője, a pályázatbontó bizottság elnöke,
- Kardos Noémi a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda referense, a pályázatbontó bizottság tagja.
- Nagy László a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda referense, a pályázatbontó bizottság tagja.

Nagy Andrea a pályázatbontó bizottság elnöke megnyitja a bizottság ülését. Felkéri Kardos Noémit a pályázatbontásról készülő jegyzőkönyv vezetésére.

A pályázatbontó bizottság elnöke ismerteti a pályázati kiírásban szereplő adatokat. A pályázat kiírója a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat. A pályázat lebonyolítója a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság **235/2022. (VI.22.)** számú határozatában döntött a tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására szolgáló nyilvános egyfordulós pályázat kiírásáról.

E határozat alapján a tulajdonát képező a **Budapest VIII. kerület, Német u. 13.** számú 56 m^2 alapterületű, 34903/0/A/66 helyrajzi számú utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiséget nyilvános, egyfordulós pályázaton kívánja bérbe adni, a pályázati dokumentációban foglalt feltételekkel.

A pályázatbontó bizottság elnöke előadja, hogy az ajánlattételi eljárás nyilvános volt, a Bonyolító a pályázati felhívást közzétette Józsefváros honlapján (www.jozsefvaros.hu), a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. honlapján (www.jgk.hu), a Budapest VIII. kerület, Őr u. 8. szám alatti hirdetőtábláján, a Józsefváros c. újságban.

Ismerteti továbbá, hogy az ajánlat benyújtásának határideje 2022. augusztus 1. 10^{00} óra volt. A benyújtás helye a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 1084 Budapest, Őr u. 8. alatti Helyiséggazdálkodási irodája volt.

A fenti helyiségre vonatkozóan pályázati dokumentáció ára nem került befizetésre. A pályázati felhívásban szereplő üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségre határidőn belül nem került benyújtásra pályázat, az ajánlati biztosítékot határidőre senki nem fizette meg.

14

A pályázatbontó bizottság javasolja a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságának, hogy a **Budapest VIII. kerület, Német u. 13.** számú 56 m^2 alapterületű, 34903/0/A/66 helyrajzi számú utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására kiírt nyilvános, egyfordulós pályázati eljárást nyilvánítsa érvényesnek, de eredménytelennek.

A fenti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó pályázatbontó ülést Nagy Andrea, a pályázat bontó bizottság elnöke 2022. augusztus 3. 8 óra 48 perckor lezárta.

k. m. f.

.....
Nagy Andrea
a pályázatbontó bizottság elnöke

.....
Kardos Noémi
jegyzőkönyvvezető

.....
Nagy László
jegyzőkönyv hitelesítő

15

PÁLYÁZAT BONTÁSI JEGYZŐKÖNYV

amely készült 2022. augusztus 3. 8.[37] órakor, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. hivatalos helyiségében az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó szervezetek részére nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására kiírt nyilvános pályázat kapcsán a **Budapest VIII. kerület, Fiumei út 7.** számú 657 m^2 alapterületű, 34594/0/A/1 és 34594/0/B/1 helyrajzi számú utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

Jelen vannak:
A jelenléti ív szerint.

A pályázatbontó bizottság tagjai:
- Nagy Andrea a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda mb. irodavezetője, a pályázatbontó bizottság elnöke,
- Kardos Noémi a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda referense, a pályázatbontó bizottság tagja.
- Nagy László a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda referense, a pályázatbontó bizottság tagja.

Nagy Andrea a pályázatbontó bizottság elnöke megnyitja a bizottság ülését. Felkéri Kardos Noémit a pályázatbontásról készülő jegyzőkönyv vezetésére.

A pályázatbontó bizottság elnöke ismerteti a pályázati kiírásban szereplő adatokat. A pályázat kiírója a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat. A pályázat lebonyolítója a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság **235/2022. (VI.22.)** számú határozatában döntött a tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására szolgáló nyilvános egyfordulós pályázat kiírásáról.

E határozat alapján a tulajdonát képező a **Budapest VIII. kerület, Fiumei út 7.** számú 657 m^2 alapterületű, 34594/0/A/1 és 34594/0/B/1 helyrajzi számú utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségeket nyilvános, egyfordulós pályázaton kívánja bérbe adni, a pályázati dokumentációban foglalt feltételekkel.

A pályázatbontó bizottság elnöke előadja, hogy az ajánlattételi eljárás nyilvános volt, a Bonyolító a pályázati felhívást közzétette Józsefváros honlapján (www.jozsefvaros.hu), a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. honlapján (www.jgk.hu), a Budapest VIII. kerület, Őr u. 8. szám alatti hirdetőtábláján, a Józsefváros c. újságban.

Ismerteti továbbá, hogy az ajánlat benyújtásának határideje 2022. augusztus 1. 10^{00} óra volt. A benyújtás helye a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 1084 Budapest, Őr u. 8. alatti Helyiséggazdálkodási irodája volt.

A fenti helyiségre vonatkozóan 1 db pályázati dokumentáció ára került befizetésre. A pályázati felhívásban szereplő üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségre határidőn belül nem került benyújtásra pályázat, az ajánlati biztosítékot határidőre senki nem fizette meg.

16

A pályázatbontó bizottság javasolja a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságának, hogy a **Budapest VIII. kerület, Fiumei út 7.** számú 657 m^2 alapterületű, 34594/0/A/1 és 34594/0/B/1 helyrajzi számú utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására kiírt nyilvános, egyfordulós pályázati eljárást nyilvánítsa érvényesnek, de eredménytelennek.

A fenti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó pályázatbontó ülést Nagy Andrea, a pályázat bontó bizottság elnöke 2022. augusztus 3. 8 óra 40 perckor lezárta.

k. m. f.

Nagy Andrea
a pályázatbontó bizottság elnöke

Kardos Noémi
jegyzőkönyvvezető

Nagy László
jegyzőkönyv hitelesítő

17

PÁLYÁZAT BONTÁSI JEGYZŐKÖNYV

amely készült 2022. augusztus 3. 8.[15] órakor, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. hivatalos helyiségében az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó szervezetek részére nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására kiírt nyilvános pályázat kapcsán a **Budapest, VIII. kerület, József krt. 37-39.** számú 23 m^2 alapterületű, 36692/0/A/5 helyrajzi számú utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre.

Jelen vannak:
A jelenléti ív szerint.

A pályázatbontó bizottság tagjai:
- Nagy Andrea a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda mb. irodavezetője, a pályázatbontó bizottság elnöke,
- Kardos Noémi a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda referense, a pályázatbontó bizottság tagja.
- Nagy László a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda referense, a pályázatbontó bizottság tagja.

Nagy Andrea a pályázatbontó bizottság elnöke megnyitja a bizottság ülését. Felkéri Kardos Noémit a pályázatbontásról készülő jegyzőkönyv vezetésére.

A pályázatbontó bizottság elnöke ismerteti a pályázati kiírásban szereplő adatokat. A pályázat kiírója a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat. A pályázat lebonyolítója a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság **235/2022. (VI.22.)** számú határozatában döntött a tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására szolgáló nyilvános egyfordulós pályázat kiírásáról.

E határozat alapján a tulajdonát képező a **Budapest, VIII. kerület, József krt. 37-39.** számú 23 m^2 alapterületű, 36692/0/A/5 helyrajzi számú utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiséget nyilvános, egyfordulós pályázaton kívánja bérbe adni, a pályázati dokumentációban foglalt feltételekkel.

A pályázatbontó bizottság elnöke előadja, hogy az ajánlattételi eljárás nyilvános volt, a Bonyolító a pályázati felhívást közzétette Józsefváros honlapján (www.jozsefvaros.hu), a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. honlapján (www.jgk.hu), a Budapest VIII. kerület, Őr u. 8. szám alatti hirdetőtábláján, a Józsefváros c. újságban.

Ismerteti továbbá, hogy az ajánlat benyújtásának határideje 2022. augusztus 1. 10^{00} óra volt. A benyújtás helye a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 1084 Budapest, Őr u. 8. alatti Helyiséggazdálkodási irodája volt.

A fenti helyiségre vonatkozóan 1 db pályázati dokumentáció ára került befizetésre. A pályázati felhívásban szereplő üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségre határidőn belül nem került benyújtásra pályázat, az ajánlati biztosítékot határidőre senki nem fizette meg.

18

A pályázatbontó bizottság javasolja a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságának, hogy a **Budapest, VIII. kerület, József krt. 37-39.** számú 23 m^2 alapterületű, 36692/0/A/5 helyrajzi számú utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására kiírt nyilvános, egyfordulós pályázati eljárást nyilvánítsa érvényesnek, de eredménytelennek.

A fenti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó pályázatbontó ülést Nagy Andrea, a pályázat bontó bizottság elnöke 2022. augusztus 3. 8 óra 18 perckor lezárta.

k. m. f.

.....
Nagy Andrea
a pályázatbontó bizottság elnöke

.....
Kardos Noémi
jegyzőkönyvvezető

.....
Nagy László
jegyzőkönyv hitelesítő

19

PÁLYÁZAT BONTÁSI JEGYZŐKÖNYV

amely készült 2022. augusztus 3-án 09^{00} órakor, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. hivatalos helyiségében a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására kiírt nyilvános pályázat kapcsán **a Budapest VIII. kerület, Vajda P. u. 7-13.** szám alatti 66 m^2 alapterületű, **38793/7/A/139** helyrajzi számú utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan.

Jelen vannak:
A jelenléti ív szerint.

A pályázatbontó bizottság tagjai:
- Nagy Andrea a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda mb. irodavezetője, a pályázatbontó bizottság elnöke,
- Kardos Noémi a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda referense, a pályázatbontó bizottság tagja.
- Nagy László a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda referense, a pályázatbontó bizottság tagja.

Nagy Andrea a pályázatbontó bizottság elnöke megnyitja a bizottság ülését. Felkéri Nagy Lászlót a pályázatbontásról készülő jegyzőkönyv vezetésére.

A pályázatbontó bizottság elnöke ismerteti a pályázati kiírásban szereplő adatokat. A pályázat kiírója a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat. A pályázat lebonyolítója a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság **235/2022. (VI.22.)** számú határozatában döntött nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására szolgáló nyilvános egyfordulós pályázat kiírásáról.

E határozat alapján a tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Vajda P. u. 7-13.** szám alatti 66 m^2 alapterületű, **38793/7/A/139** helyrajzi számú utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiséget nyilvános, egyfordulós pályázaton kívánja bérbe adni, a pályázati dokumentációban foglalt feltételekkel.

A pályázatbontó bizottság elnöke előadja, hogy az ajánlattételi eljárás nyilvános volt, a Bonyolító a pályázati felhívást közzétette Józsefváros honlapján (www.jozsefvaros.hu), a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. honlapján (www.jgk.hu), a Budapest VIII. kerület, Őr u. 8. szám alatti hirdetőtábláján, a Józsefváros c. újságban.

Ismerteti továbbá, hogy az ajánlat benyújtásának határideje 2022. augusztus 1. 10^{00} óra volt. A benyújtás helye a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 1084 Budapest, Őr u. 8. alatti Helyiséggazdálkodási irodája volt.

A fenti helyiségre vonatkozóan pályázati dokumentáció ára nem került befizetésre.
A pályázati felhívásban szereplő üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségre határidőn belül nem került benyújtásra pályázat, az ajánlati biztosítékot határidőre senki nem fizette meg.

20

A pályázatbontó bizottság javasolja a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságának, hogy a **Budapest VIII. kerület, Vajda P. u. 7-13.** szám alatti 66 m^2 alapterületű, **38793/7/A/139** helyrajzi számú utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására kiírt nyilvános, egyfordulós pályázati eljárást nyilvánítsa érvényesnek, de eredménytelennek.

A fenti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó pályázatbontó ülést Nagy Andrea, a pályázat bontó bizottság elnöke 2022. augusztus 3-án 09 óra 03 perckor lezárta.

k. m. f.

Nagy Andrea
a pályázatbontó bizottság elnöke

Nagy László
jegyzőkönyvvezető

Kardos Noémi
jegyzőkönyv hitelesítő

21

PÁLYÁZAT BONTÁSI JEGYZŐKÖNYV

amely készült 2022. augusztus 3-án 08^{50} órakor, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. hivatalos helyiségében a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására kiírt nyilvános pályázat kapcsán **a Budapest VIII. kerület, Üllői út 50.** szám alatti 75 m^2 alapterületű, **36371/0/A/16** helyrajzi számú utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan.

Jelen vannak:
A jelenléti ív szerint.

A pályázatbontó bizottság tagjai:
- Nagy Andrea a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda mb. irodavezetője, a pályázatbontó bizottság elnöke,
- Kardos Noémi a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda referense, a pályázatbontó bizottság tagja.
- Nagy László a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda referense, a pályázatbontó bizottság tagja.

Nagy Andrea a pályázatbontó bizottság elnöke megnyitja a bizottság ülését. Felkéri Nagy Lászlót a pályázatbontásról készülő jegyzőkönyv vezetésére.

A pályázatbontó bizottság elnöke ismerteti a pályázati kiírásban szereplő adatokat. A pályázat kiírója a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat. A pályázat lebonyolítója a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság **235/2022. (VI.22.)** számú határozatában döntött nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására szolgáló nyilvános egyfordulós pályázat kiírásáról.

E határozat alapján a tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Üllői út 50.** szám alatti 75 m^2 alapterületű, **36371/0/A/16** helyrajzi számú utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiséget nyilvános, egyfordulós pályázaton kívánja bérbe adni, a pályázati dokumentációban foglalt feltételekkel.

A pályázatbontó bizottság elnöke előadja, hogy az ajánlattételi eljárás nyilvános volt, a Bonyolító a pályázati felhívást közzétette Józsefváros honlapján (www.jozsefvaros.hu), a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. honlapján (www.jgk.hu), a Budapest VIII. kerület, Őr u. 8. szám alatti hirdetőtábláján, a Józsefváros c. újságban.

Ismerteti továbbá, hogy az ajánlat benyújtásának határideje 2022. augusztus 1. 10^{00} óra volt. A benyújtás helye a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 1084 Budapest, Őr u. 8. alatti Helyiséggazdálkodási irodája volt.

A fenti helyiségre vonatkozóan pályázati dokumentáció ára nem került befizetésre.
A pályázati felhívásban szereplő üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségre határidőn belül nem került benyújtásra pályázat, az ajánlati biztosítékot határidőre senki nem fizette meg.

22

A pályázatbontó bizottság javasolja a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságának, hogy a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 50.** szám alatti 75 m^2 alapterületű, **36371/0/A/16** helyrajzi számú utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására kiírt nyilvános, egyfordulós pályázati eljárást nyilvánítsa érvényesnek, de eredménytelennek.

A fenti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó pályázatbontó ülést Nagy Andrea, a pályázat bontó bizottság elnöke 2022. augusztus 3-án 08 óra 53 perckor lezárta.

k. m. f.

.....
Nagy Andrea
a pályázatbontó bizottság elnöke

.....
Nagy László
jegyzőkönyvvezető

.....
Kardos Noémi
jegyzőkönyv hitelesítő

23

PÁLYÁZAT BONTÁSI JEGYZŐKÖNYV

amely készült 2022. augusztus 3-án 08^{30} órakor, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. hivatalos helyiségében a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására kiírt nyilvános pályázat kapcsán **a Budapest VIII. kerület, József krt. 43.** szám alatti 195 m^2 alapterületű, **36694/0/A/2** helyrajzi számú utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan.

Jelen vannak:
A jelenléti ív szerint.

A pályázatbontó bizottság tagjai:
- Nagy Andrea a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda mb. irodavezetője, a pályázatbontó bizottság elnöke,
- Kardos Noémi a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda referense, a pályázatbontó bizottság tagja.
- Nagy László a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda referense, a pályázatbontó bizottság tagja.

Nagy Andrea a pályázatbontó bizottság elnöke megnyitja a bizottság ülését. Felkéri Nagy Lászlót a pályázatbontásról készülő jegyzőkönyv vezetésére.

A pályázatbontó bizottság elnöke ismerteti a pályázati kiírásban szereplő adatokat. A pályázat kiírója a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat. A pályázat lebonyolítója a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság **235/2022. (VI.22.)** számú határozatában döntött nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására szolgáló nyilvános egyfordulós pályázat kiírásáról.

E határozat alapján a tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület József krt. 43.** szám alatti 195 m^2 alapterületű, **36694/0/A/2** helyrajzi számú utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiséget nyilvános, egyfordulós pályázaton kívánja bérbe adni, a pályázati dokumentációban foglalt feltételekkel.

A pályázatbontó bizottság elnöke előadja, hogy az ajánlattételi eljárás nyilvános volt, a Bonyolító a pályázati felhívást közzétette Józsefváros honlapján (www.jozsefvaros.hu), a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. honlapján (www.jgk.hu), a Budapest VIII. kerület, Őr u. 8. szám alatti hirdetőtábláján, a Józsefváros c. újságban.

Ismerteti továbbá, hogy az ajánlat benyújtásának határideje 2022. augusztus 1. 10^{00} óra volt. A benyújtás helye a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 1084 Budapest, Őr u. 8. alatti Helyiséggazdálkodási irodája volt.

A fenti helyiségre vonatkozóan pályázati dokumentáció ára nem került befizetésre.
A pályázati felhívásban szereplő üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségre határidőn belül nem került benyújtásra pályázat, az ajánlati biztosítékot határidőre senki nem fizette meg.

24

A pályázatbontó bizottság javasolja a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságának, hogy a **Budapest VIII. kerület, József krt. 43.** szám alatti 195 m^2 alapterületű, **36694/0/A/2** helyrajzi számú utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására kiírt nyilvános, egyfordulós pályázati eljárást nyilvánítsa érvényesnek, de eredménytelennek.

A fenti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó pályázatbontó ülést Nagy Andrea, a pályázat bontó bizottság elnöke 2022. augusztus 3-án 08 óra 33 perckor lezárta.

k. m. f.

Józsefvárosi 31 Szolgáltató Zrt.

.....
Nagy Andrea
a pályázatbontó bizottság elnöke

.....
Nagy László
jegyzőkönyvvezető

.....
Kardos Noémi
jegyzőkönyv hitelesítő

25

PÁLYÁZAT BONTÁSI JEGYZŐKÖNYV

amely készült 2022. augusztus 3-án 08^{20} órakor, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. hivatalos helyiségében a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására kiírt nyilvános pályázat kapcsán **a Budapest VIII. kerület, Horváth M. tér 2.** szám alatti 89 m^2 alapterületű, **35550/0/A/19** helyrajzi számú utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan.

Jelen vannak:
A jelenléti ív szerint.

A pályázatbontó bizottság tagjai:
- Nagy Andrea a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda mb. irodavezetője, a pályázatbontó bizottság elnöke,
- Kardos Noémi a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda referense, a pályázatbontó bizottság tagja.
- Nagy László a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda referense, a pályázatbontó bizottság tagja.

Nagy Andrea a pályázatbontó bizottság elnöke megnyitja a bizottság ülését. Felkéri Nagy Lászlót a pályázatbontásról készülő jegyzőkönyv vezetésére.

A pályázatbontó bizottság elnöke ismerteti a pályázati kiírásban szereplő adatokat. A pályázat kiírója a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat. A pályázat lebonyolítója a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság **235/2022. (VI.22.)** számú határozatában döntött nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására szolgáló nyilvános egyfordulós pályázat kiírásáról.

E határozat alapján a tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület Horváth M. tér 2.** szám alatti 89 m^2 alapterületű, **35550/0/A/19** helyrajzi számú utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiséget nyilvános, egyfordulós pályázaton kívánja bérbe adni, a pályázati dokumentációban foglalt feltételekkel.

A pályázatbontó bizottság elnöke előadja, hogy az ajánlattételi eljárás nyilvános volt, a Bonyolító a pályázati felhívást közzétette Józsefváros honlapján (www.jozsefvaros.hu), a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. honlapján (www.jgk.hu), a Budapest VIII. kerület, Őr u. 8. szám alatti hirdetőtábláján, a Józsefváros c. újságban.

Ismerteti továbbá, hogy az ajánlat benyújtásának határideje 2022. augusztus 1. 10^{00} óra volt. A benyújtás helye a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 1084 Budapest, Őr u. 8. alatti Helyiséggazdálkodási irodája volt.

A fenti helyiségre vonatkozóan pályázati dokumentáció ára nem került befizetésre.
A pályázati felhívásban szereplő üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségre határidőn belül nem került benyújtásra pályázat, az ajánlati biztosítékot határidőre senki nem fizette meg.

26

A pályázatbontó bizottság javasolja a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságának, hogy a **Budapest VIII. kerület, Horváth M. tér 2. szám alatti 89 m² alapterületű, 35550/0/A/19 helyrajzi számú utcai bejáratú, földszinti** nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására kiírt nyilvános, egyfordulós pályázati eljárást nyilvánítsa érvényesnek, de eredménytelennek.

A fenti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó pályázatbontó ülést Nagy Andrea, a pályázat bontó bizottság elnöke 2022. augusztus 3-án 08 óra 23 perckor lezárta.

k. m. f.

.....
Nagy Andrea
a pályázatbontó bizottság elnöke

.....
Nagy László
jegyzőkönyvvezető

.....
Kardos Noémi
jegyzőkönyv hitelesítő

27

PÁLYÁZAT BONTÁSI JEGYZŐKÖNYV

amely készült 2022. augusztus 3-án 08^{40} órakor, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. hivatalos helyiségében a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására kiírt nyilvános pályázat kapcsán **a Budapest VIII. kerület, József krt. 68.** szám alatti 95 m^2 alapterületű, **35643/0/A/4** helyrajzi számú utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan.

Jelen vannak:
A jelenléti ív szerint.

A pályázatbontó bizottság tagjai:
- Nagy Andrea a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda mb. irodavezetője, a pályázatbontó bizottság elnöke,
- Kardos Noémi a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda referense, a pályázatbontó bizottság tagja.
- Nagy László a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda referense, a pályázatbontó bizottság tagja.

Nagy Andrea a pályázatbontó bizottság elnöke megnyitja a bizottság ülését. Felkéri Nagy Lászlót a pályázatbontásról készülő jegyzőkönyv vezetésére.

A pályázatbontó bizottság elnöke ismerteti a pályázati kiírásban szereplő adatokat. A pályázat kiírója a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat. A pályázat lebonyolítója a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság **235/2022. (VI.22.)** számú határozatában döntött nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására szolgáló nyilvános egyfordulós pályázat kiírásáról.

E határozat alapján a tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, József krt. 68.** szám alatti 95 m^2 alapterületű, **35643/0/A/4** helyrajzi számú utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiséget nyilvános, egyfordulós pályázaton kívánja bérbe adni, a pályázati dokumentációban foglalt feltételekkel.

A pályázatbontó bizottság elnöke előadja, hogy az ajánlattételi eljárás nyilvános volt, a Bonyolító a pályázati felhívást közzétette Józsefváros honlapján (www.jozsefvaros.hu), a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. honlapján (www.jgk.hu), a Budapest VIII. kerület, Őr u. 8. szám alatti hirdetőtábláján, a Józsefváros c. újságban.

Ismerteti továbbá, hogy az ajánlat benyújtásának határideje 2022. augusztus 1. 10^{00} óra volt. A benyújtás helye a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 1084 Budapest, Őr u. 8. alatti Helyiséggazdálkodási irodája volt.

A fenti helyiségre vonatkozóan pályázati dokumentáció ára nem került befizetésre.
A pályázati felhívásban szereplő üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségre határidőn belül nem került benyújtásra pályázat, az ajánlati biztosítékot határidőre senki nem fizette meg.

28

A pályázatbontó bizottság javasolja a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságának, hogy a **Budapest VIII. kerület, József krt. 68.** szám alatti 95 m^2 alapterületű, **35643/0/A/4** helyrajzi számú utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására kiírt nyilvános, egyfordulós pályázati eljárást nyilvánítsa érvényesnek, de eredménytelennek.

A fenti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó pályázatbontó ülést Nagy Andrea, a pályázat bontó bizottság elnöke 2022. augusztus 3-án 08 óra 43 perckor lezárta.

k. m. f.

.....
Nagy Andrea
a pályázatbontó bizottság elnöke

.....
Nagy László
jegyzőkönyvvezető

.....
Kardos Noémi
jegyzőkönyv hitelesítő

29

2.02. melléklet

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága **235/2022. (VI.22.)** számú határozata alapján nyilvános, egyfordulós pályázatot hirdet a tulajdonát képező **alábbi** nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására.

A Kiíró jogosult a versenyeztetési eljárást annak bármely szakaszában indokolás nélkül visszavonni, és erről köteles hirdetményt kifüggeszteni. A versenyeztetési eljárás visszavonása esetén – amennyiben a dokumentációt az ajánlattevő ellenérték fejében kapta meg – a Kiíró köteles az ellenértéket visszafizetni, ha az ajánlattevő a dokumentációt visszaadja. A pályázati dokumentáció ellenértékét a Kiíró ezen kívül semmilyen más esetben nem fizeti vissza.

1. A pályázati kiírás adatai

A pályázat kiírója:	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
A pályázat Bonyolítója:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr u. 8.)
A pályázat jellege:	nyilvános egyfordulós pályázat
A pályázat célja:	Bérbeadás
A pályázati dokumentáció ára:	20.000,- Ft + ÁFA, **bruttó 25.400,- Ft** átutalással fizetendő a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-22229762 számú számlájára (megjegyzés rovat: helyiség címe, megvásárló neve (cégnév))
A pályázati dokumentáció megvásárlásának helye, ideje:	pályázati dokumentáció árának átutalása után, az átutalási bizonylat bemutatását és a képviseleti jogosultság igazolását követően Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda 1084 Budapest, Őr u. 8. I. emelet 35. **2022. július 1-tól ügyfélfogadási időben**
Az ajánlati biztosíték összege:	3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű Az ajánlati biztosíték befizetése csak magyar forintban teljesíthető, értékpapírral, garanciaszerződéssel, zálogtárggyal nem helyettesíthető.
Az ajánlati biztosíték befizetésének módja:	**átutalás**
Számlaszám:	a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-22229762 számú számlájára

Az ajánlati biztosíték befizetésénél a közlemény rovatba a következőt kell beírni: ajánlati biztosíték

30

Az ajánlati biztosíték befizetés beérkezésének határideje:	**2022. július 31. 24^{00} óráig**
A pályázat leadásának határideje:	**2022. augusztus 1. 10^{00} óráig**
A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető:	Helyiséggazdálkodási iroda Tel.: 06 1 216 6962
A pályázattal érintett ingatlan megtekinthető:	**2022. július 1. és 2022. július 29. között előzetes egyeztetés szükséges** a Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 2. szám alatti Irodában, vagy a 06 1 210 4928, 210 4929 telefonszámokon
A pályázat bontásának várható időpontja:	**2022. augusztus 1. 10^{00} órától**
A pályázatok bontásának helye:	1084 Budapest, Őr u. 8. I. emelet. Az ajánlattevő a pályázat bontásán jelen lehet.
A pályázat eredményét megállapító szervezet:	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének tulajdonosi joggyakorló bizottsága
A pályázat elbírálásának határideje, és a várható eredményhirdetés:	**2022. szeptember 30.**

2. A pályázattal érintett ingatlanok

Sor szám	Cím	Helyrajzi szám	fekvés	Alap terület (m2)	Minimális nettó bérleti díj (Ft)	Ajánlati biztosíték összege (Ft)
1	Déri M. u. 6.	34938/0/A/3	utcai	84	241.750	921.068
2	Horánszky u. 27.	36608/0/A/4	utcai	54	238.550	908.876
3	Fiumei út 7.	34594/0/A/1 + 34594/0/B/1	utcai	657	1.217.800	4.639.818
4	Horváth M. tér 2.	35550/0/A/19	utcai	89	205.700	783.717
5	József krt. 37-39.	36692/0/A/5	utcai	23	97.600	371.856
6	József krt. 43.	36694/0/A/2	utcai	195	568.200	2.164.842
7	József krt. 68.	35643/0/A/4	utcai	95	300.000	1.143.000
8	Német u. 13.	34903/0/A/66	utcai	56	175.400	668.274
9	Práter u. 69.	36116/0/A/5	utcai	52	102.500	390.525
10	Üllői út 50.	36371/0/A/16	utcai	75	207.100	789.051
11	Üllői út 68.	36264/0/A/28	utcai	199	345.950	1.318.070
12	Vajda P. u. 7-13.	38793/7/A/139	utcai	66	183.800	700.278

31

A Kiíró kiköti, hogy a fenti helyiségre nem adható be olyan ajánlat, amely a Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának 8. a) pontja szerinti a 25 %-os bérleti díj kategóriába tartozó (italbolt, dohányárusítás, játékterem, szexshop), kölcsönző, nyilvános internet szolgáltatás (internet kávézó, call center, stb), raktározási és műhely tevékenység végzésére vonatkozik.

A Kiíró kiköti, hogy a fenti helyiségre csak olyan ajánlat adható be, amely szeszárusítás nélküli tevékenység végzésére vonatkozik.

Kiíró kiköti, hogy a bérleti szerződés megkötését követően a közművek felülvizsgálata a bérlő feladata.

Kiíró kiköti, hogy amennyiben a nyertes pályázó határozott időre köt bérleti szerződést, az a bérbeadó ilyen irányú döntése esetén a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseire figyelemmel meghosszabbítható.

3. A pályázat célja, tartalma

A bérbeadásra kerülő nem lakás céljára szolgáló helyiség a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi, bérbeadásukra a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI tv., a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) számú önkormányzati rendelet, a Képviselő-testület 45/2019. (II.21.) számú határozata (Versenyeztetési szabályzat), és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet vonatkozik.

A Kiíró a 2. pontban körülírt helyiséget adja bérbe a nyertes ajánlattevő részére határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével. Amennyiben az ajánlattevő ettől eltérő bérleti jogviszony időtartamot (pl.: határozott idő, 5 évre) kíván létesíteni, azt a pályázatában az ajánlati összesítőn jeleznie kell. Határozott idő esetén a maximális időtartam 15 év lehet. A bérleti szerződés a nemzeti vagyonról szóló törvényben foglaltaknak megfelelően és a bérbeadó ilyen irányú döntése esetén meghosszabbítható.

A bérleti szerződésben foglalt bérleti díj évente, az adott év január 1-től a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja 2023. január hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

A helyiség bérleti díja a 2. pont alatt található. Kiíró óvadék megfizetését köti ki, melynek mértéke a havi bruttó bérleti díj háromszorosa. Az ajánlati biztosíték összege az óvadék összegébe beszámításra kerül.

Kiíró kiköti, hogy a bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat aláírása, melynek költségét a Bérlő viseli.

A helyiség átalakítása, átépítése, felújítása esetére is a fent hivatkozott jogszabályok az irányadók, melyhez a bérbeadó nevében a tulajdonosi hozzájárulást a tulajdonosi joggyakorló adja ki a munkálatok megkezdése előtt. Eszerint a helyiségben folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban a helyiséget magában foglaló társasház és az engedélyező hatóságok, szakhatóságok, és közüzemi szolgáltatók nyilatkozatait a bérlőnek kell beszereznie. A bérbeadás során az Önkormányzat nem szavatolja, hogy bérlő a helyiségekben az általa kívánt tevékenységet folytathatja.

A Kiíró kiköti, hogy jogosult a pályázatot érvénytelennek nyilvánítani, amennyiben olyan tevékenység végzése érdekében történő bérbevételi ajánlat érkezik, amelyet az Önkormányzat nem enged.

Budapest, 2022. július 1.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
nevében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Nováczki Eleonóra s.k.
vagyongazdálkodási igazgató

32

J. sz. melléklet

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Helyiséggazdálkodási iroda

Értékelt ingatlan megnevezése:	**egyéb helyiség**

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Utca, házszám, emelet, ajtó: HRSZ:	**Budapest, VIII. kerület** **Fiumei út 7.** **34594/0/A/1; 566 m2**

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: Értékbecslő:	**CPR-Vagyonértékelő Kft** **Lakatos Ferenc**
Fajlagos forgalmi érték: Az ingatlan forgalmi értéke: Dátuma:	**407.353,- Ft/m^2 (földszint); 160.301,- Ft/m^2 (pince)** **214.260.000,- Ft** **2021. szeptember 30.**

Utolsó aktualizálás adatai:

Fajlagos forgalmi érték: Az ingatlan forgalmi értéke: Dátuma:	

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Bérlő:	Józsefvárosi Önkormányzat **üres**

Értékelési forma:	Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége:	6 hónap

***Aktualizálás:**

***Aktualizált értékek:**

Fajlagos forgalmi érték:	Földszint 407.353,- Pince.....160.301 Ft/m^2
Az ingatlan forgalmi értéke:	214.260.000,- Ft

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

Budapest 2022. 2022 FEBR 16. .....

Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma 2021-10-07	iktatószám: HG/268-7/2021
ügyintéző	
melléklet	

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-773
CPR csoport tagja ®

Magyar Ingatlanszövetség

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Fiumei út 7. lh.: A. pinceszint.

szám alatti

34594/0/A/1 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

Budapest, 2021. szeptember

34

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-773	
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Népszínház negyed	
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Fiumei út 7. lh.: A. pinceszint.	
Helyrajzi száma	: 34594/0/A/1	
Ingatlan megnevezése	: egyéb helyiség	
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított	
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz	
Tulajdoni lap szerinti méret	: 566 m²	
Pince hasznos alapterülete	: 66 m²	Fajlagos m2 ár: 160 301 Ft/m²
Alagsor, félem. hasznos alapterülete	: 500 m²	Fajlagos m2 ár: 407 353 Ft/m²
Társasház telek területe	: 1197 m²	
Eszmei hányad	: 340 / 1000	
Belső műszaki állapot	: közepes	
Megközelíthetősége	: vegyes	
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer	

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **214 260 000 Ft**

azaz **Kettőszáztizennégymillió-kettőszázhatvanezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **89 540 000 Ft**

azaz **Nyolcvankilencmillió-ötszáznegyvenezer- Ft .**

likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*: **171 410 000 Ft**

azaz **Egyszázhetvenegymillió-négyszáztízezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

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

*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. szeptember 24.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. szeptember 30.

CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecslesek.com

2021 OKT 05

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A fordult forgalmi értékel
EGYETÉRTÉK
Budapest, 201 ... Ingatlanügyi szervező

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.
A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők:	Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1086 Budapest, Fiumei út 7. lh.: A. pinceszint.
Tulajdoni lap szerinti területe:	566,0 m²
Helyrajzi száma:	34594/0/A/1
Ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek

II. rész:

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület északi szélén, Népszínháznegyed kerületrészében, a Fiumei út és a Légszesz utca által határolt saroktelken elhelyezkedő, utcafronti beépítésű társasházban érhető el, belső többszintes (pince + alagsor + földszint + emelet) kialakítással. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. Környezetében jellemzően utcafronti beépítésű, belső udvaros kialakítású társasházak találhatók.
Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

☑ Villamos	☑ Autóbusz	☑ Trolibusz	☑ Metro/Földalatti	☑ Vasút

36

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az utcafronti zártsorú beépítésű, szinteltolással épített, pince + alagsor + földszint + félemelet + emelet szintosztású épület az 1920-as évek első harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben, kisméretű égetett tégla falazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjalt magas tetővel. Az értékelt ingatlan részben az épület utcafronti alagsori szintjén, az onnan megközelíthető félemeleti szinten, valamint különálló helyiségcsoportként a belső udvar felől megközelíthető pinceszinten helyezkedik el. Két darab közvetlen utcafronti bejárattal rendelkezik, de megközelíthető az albetéttel egybenyitott, 34594/0/B/1 HRSZ-ú ingatlanon keresztül is, melynek bejáratai a belső udvar felé tájoltak. Az épület utcafronti homlokzata kőporos vakolattal ellátott.
Az albetét több szinten helyezkedik el. Fő bejáratai az épület Fiumei út és Légszesz utca által határolt sarokrészén, valamint a Légszesz utcai oldalon nyílnak. A bejárati ajtók az alagsori részben nyílnak, ahonnan lépcsősoron közelíthető meg a félemeleti és az emeleti, az elmúlt időszakban vélelmezhetően irodaként hasznosított helyiségcsoport. A belső terek padló- és falburkolatai vegyes képet mutatnak, részben karbantartott, részben felújítandó állapotban vannak. A lábazati részen ázásból adódó vakolathibák (foltosodás, vakolatomlás) jelei láthatók. A helyiségeket néhol könnyűszerkezetes helyiséghatároló falazattal osztották kisebb egységekre.
Az ingatlanhoz tartozó pinceszinti helyiségcsoport a belső udvar felől, beton lépcsősoron keresztül közelíthető meg. A fal- és padlóburkolatok jelentősen amortizált állapotban vannak, a falszerkezet vakolata hiányos, jelentős felvizesedési nyomokkal rendelkezik. Itt kapott helyet a felsőbb szintek légbefúvásos rendszerű fűtésének gépészete, amely jelentősen behatárolja a helyiségcsoport hasznosíthatóságát.
Közművek közül az összes rendszer kiépített, hitelesített közműmérők megtalálhatók. A fűtési és melegvíz-ellátási rendszer működőképessége a szemle időpontjában nem tesztelt.
A szemle időpontjában az ingatlan természetben egy egységet képez a földszinten + emeleten található, belső kétszintes, udvar felől megközelíthető, 34594/0/B/1 HRSZ-ú albetéttel. Az ingatlanok szeparálása, az eredeti állapotok visszaállítása csekély anyagi ráfordítás mellett megvalósítható.

Épület:

Épület építési éve:	1920 környéke	**Műszaki állapot**
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor+pince+földszint+félemelet+emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalapozás, vélelmezhetően vízszigetelés nélkül	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	téglaboltozatos + acélgerendás födém	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsolású magastető, cserépfedéssel	felújítandó
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: egyéb helyiség

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	közepes
Belső terek burkolata:	greslap, linóleum, laminált parketta, beton	közepes
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, részben csempézett	közepes
Vizes helyiség(ek) burkolata:	greslap	közepes
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetű, részben fa tok- és szárnyszerkezetű, hőszigetelő üvegezésű ablakok	közepes
Bejárati nyílás magassága:	205 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	pince: 240 cm, földszint: 310 cm, emelet: 295 cm,	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű típusajtók	közepes
Fűtési rendszer:	kombi gázcirkó biztosítja lemezradiátorokkal + légfűtéses, egyedi légkondicionálók	jó
Melegvíz biztosítása:	kombi gázcirkó biztosítja	jó
Meglévő közmű-kiállások:	földgáz, víz, közcsatorna, villany	jó
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra, gázóra	jó
Felújítás éve:	az elmúlt évtizedben (pontos idő nem ismert)	
Felújítás tárgya:	fűtésrendszer felújítása, részlegesen a padló- és falburkolatok felújítása, homlokzati nyílászárók cseréje	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		**közepes**

37

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
Pince:					
előtér	simított beton	vakolt	6,25 m²	100%	6,25 m²
gépterem	simított beton	festett+csempe	19,00 m²	100%	19,00 m²
iroda	simított beton	vakolt	14,78 m²	100%	14,78 m²
műhely	simított beton	vakolt	14,03 m²	100%	14,03 m²
gépterem	simított beton		11,95 m²	100%	11,95 m²
Pince kerekítve össz:					***66,00 m²***
Alagsor:					
műhely	greslap	festett	41,20 m²	100%	41,20 m²
műhely	greslap	festett	46,75 m²	100%	46,75 m²
műhely	greslap	festett	21,40 m²	100%	21,40 m²
műhely	linóleum	festett	23,46 m²	100%	23,46 m²
műhely	linóleum	festett	49,47 m²	100%	49,47 m²
műhely	linóleum	festett	20,09 m²	100%	20,09 m²
közlekedő	linóleum	festett	5,45 m²	100%	5,45 m²
bejárat	linóleum	festett	9,16 m²	100%	9,16 m²
porta	linóleum	festett	8,98 m²	100%	8,98 m²
közlekedő	linóleum	festett	2,16 m²	100%	2,16 m²
WC	greslap	festett+csempe	1,00 m²	100%	1,00 m²
WC	greslap	festett+csempe	1,00 m²	100%	1,00 m²
WC	greslap	festett+csempe	1,00 m²	100%	1,00 m²
zuhanyzó	greslap	festett+csempe	3,10 m²	100%	3,10 m²
öltöző	greslap	festett	12,48 m²	100%	12,48 m²
előtér	linóleum	festett	2,50 m²	100%	2,50 m²
raktár	linóleum	festett	6,29 m²	100%	6,29 m²
WC	greslap	festett+csempe	1,00 m²	100%	1,00 m²
WC	greslap	festett+csempe	1,30 m²	100%	1,30 m²
pissoir	greslap	festett+csempe	1,25 m²	100%	1,25 m²
lépcsőtér	linóleum	festett	2,57 m²	100%	2,57 m²
Félemelet:					
öltöző fél	greslap	festett	16,72 m²	100%	16,72 m²
előtér	linóleum	festett	0,50 m²	100%	0,50 m²
WC	greslap	festett	1,27 m²	100%	1,27 m²
zuhanyzó	greslap	festett	2,42 m²	100%	2,42 m²
Emelet:					
iroda	laminált parketta	festett	8,66 m²	100%	8,66 m²
iroda	laminált parketta	festett	28,80 m²	100%	28,80 m²
iroda	laminált parketta	festett	9,60 m²	100%	9,60 m²
raktár	laminált parketta	festett	16,80 m²	100%	16,80 m²
iroda	laminált parketta	festett	8,80 m²	100%	8,80 m²
munkaterem	laminált parketta	festett	15,20 m²	100%	15,20 m²
iroda	laminált parketta	festett	9,78 m²	100%	9,78 m²
munkaterem	laminált parketta	festett	20,01 m²	100%	20,01 m²
munkaterem	laminált parketta	festett	16,65 m²	100%	16,65 m²
munkaterem	laminált parketta	festett	22,57 m²	100%	22,57 m²
közlekedő	linóleum	festett	46,87 m²	100%	46,87 m²
előtér	linóleum	festett	3,50 m²	100%	3,50 m²
raktár	linóleum	festett	2,80 m²	100%	2,80 m²
zuhanyzó	greslap	festett+csempe	2,50 m²	100%	2,50 m²
WC	greslap	festett+csempe	1,00 m²	100%	1,00 m²
WC	greslap	festett+csempe	1,60 m²	100%	1,60 m²
mosdó	greslap	festett+csempe	0,70 m²	100%	0,70 m²
mérési korrekció			1,64 m²	100%	1,64 m²
Alagsor + emelet kerekítve össz:				***100%***	***500,00 m²***
Összesen, kerekítve:					**566 m²**

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becsérték. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:
- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:
1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2021. III. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2020. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:
a.) fizikai romlás,
b.) funkcionális avulás és
c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.
Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:
- városi tégla épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.
b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.
c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.
Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

<u>Telek eszmei értékének számítása:</u>

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Népszínház negyed	
Társasház telek területe:	1197 m²	
Eszmei hányad:	340	/ 1000
Albetétre jutó telek terület:	406,98 m²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	**89 540 000 Ft**	**, Nyolcvankilencmillió-ötszáznegyvenezer- Ft .**

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Fiumei út 7. lh.: A. pinceszint.	VIII. ker., Vay Ádám utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Rákóczi tér környéke	VIII. ker., Tolnai Lajos utca 27	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12.
megnevezése:	pince	raktár	raktár	raktár	raktár + gk beállóhely	raktár
alapterület (m^2):	**66**	**80**	**52**	**150**	**270**	**342**
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		**15 790 000**	**10 900 000**	**32 500 000**	**45 000 000**	**51 000 000**
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m^2):		177 638	188 654	195 000	150 000	134 211
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	-1%	4%	10%	14%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
általános műszaki állapot		-5%	0%	0%	0%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		**-14%**	**-11%**	**-6%**	**5%**	**4%**
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m2):		152 235	168 468	183 690	157 800	139 311
Fajlagos átlagár:		**160 301 Ft/m^2**				
Ingatlan becsült piaci értéke:		**10 579 866 Ft**				
Ingatlan értéke kerekítve:		**10 580 000 Ft**				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat:	Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, utcafronti ablakokkal rendelkező, beton padozatú, boltíves, közepes állapotú raktár, villany közművel, ingatlan.com/31907134
2. adat:	Csarnoknegyed, pinceszinten található, beton padozatú, leromlott állapotú, utca felől megközelíthető, ingatlan.com/31907113
3. adat:	Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pinceszinten található, beton padozatos, leromlott állapotú raktár, villany, víz közművel, ingatlan.com/32402469
4. adat:	Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pinceszinten található raktár, https://ingatlan.com/29942210
5. adat:	Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, jó állapotú padozattal rendelkező raktár, ingatlan.com/21731671

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

10 580 000 Ft

azaz **Tízmillió-ötszáznyolcvanezer- Ft .**

41

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Fiumei út 7. lh.: A. pinceszint.	VIII. kerület, József utca	VIII. kerület, József körút	VIII. kerület, Józsefváros – Csarnok-negyed	VIII. kerület, Józsefváros – Palotanegyed	VIII. kerület, Kálvin tér környéke
megnevezése:	egyéb helyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	vegyes funkció	panzió	üzlethelyiség
alapterület (m^2):	500	**346**	**202**	**710**	**503**	**257**
kínálat **K** / tényl.adásvétel T		**K**	**K**	**K**	**K**	**K**
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		**195 000 000**	**150 000 000**	**350 000 000**	**265 000 000**	**159 000 000**
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miattí korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m^2):		507 225	668 317	443 662	474 155	556 809
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-8%	-15%	11%	0%	-12%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	0%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-10%	-10%	-5%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
galéria		0%	-5%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		2%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		**-24%**	**-38%**	**-3%**	**-13%**	**-30%**
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m2):		387 013	415 025	432 570	413 226	388 931
Fajlagos átlagár:		**407 353 Ft/m²**				
Ingatlan becsült piaci értéke:		**203 676 500 Ft**				
Ingatlan értéke kerekítve:		**203 680 000 Ft**				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat:	Corvinnegyed, felújított állapotú, utcai bejáratos nagy egybefüggő termekből álló üzlethelyiség, ingatlan.com/32375964
2. adat:	Palotanegyed, belső kétszintes, (földszint 107 m2, a szuterén 95 m2), 30 m2-es galériával rendelkező, felújított állapotú, nagy üvegportállal rendelkező üzlethelyiség, ingatlan.com/32228883
3. adat:	Csarnoknegyed, jó műszaki állapotú, belső 3 szintes, utcafronti bejáratú, vegyes funkcióval rendelekző ingatlan, vizesblokkal, ingatlan.com/32383198
4. adat:	Palotanegyed, sétálóutcában elhelyezkedő, szuterén szinten található, utcafronti, átlagos állapotú, jelenleg fizető-vendéglátásra hasznosított ingatlan, vizesblokkal, ingatlan.com/31460131
5. adat:	Palotanegyed, belső kétszintes, (földszinti 177 m2, pince 80 m2), nagy belmagasságú, jelentős utcafronti portállal rendelkező üzlethelyiség, ingatlan.com/32228883

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

203 680 000 Ft

azaz **Kettőszázhárommillió-hatszáznyolcvanezer- Ft .**

42

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Fiumei út 7. lh.: A. pinceszint.	VIII. kerület, Horváth Mihály tér	VIII. kerület, Bacsó Béla utca 12.	VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 14.
ingatlan megnevezése:	pince	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m^2):	66	**45**	**65**	**70**
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		**60 000**	**100 000**	**100 000**
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó):		1 200	1 385	1 286
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-2%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-10%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelíthetőség		-5%	-5%	-10%
Összes korrekció:		**-22%**	**-15%**	**-10%**
Korrigált fajlagos alapár:		935 Ft/m2/hó	1 176 Ft/m2/hó	1 162 Ft/m2/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**1 091 Ft/m2/hó**		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, beton padozatos, szuterénszinten elhelyezkedő, száraz raktár, villany közművel, ingatlan.com/31245547

2. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pinceszinten elhelyezkedő, felújítandó állapotú raktár, ingatlan.com/21751561

3. adat: Orczynegyed, önálló épületben található, földszinti raktár, jelentős vizesedési nyomokkal, villany közművel, ingatlan.com/31896746

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	1 091 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	70%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***604 850 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	30 243 Ft
Igazgatási költségek:	2%	12 097 Ft
Egyéb költségek:	5%	30 243 Ft
Költségek összesen:		***72 582 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		532 268 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		***6 650 000 Ft***

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

6 650 000 Ft

azaz **Hatmillió-hatszázötvenezer- Ft .**

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Fiumei út 7. lh.: A. pinceszint.	VIII. kerület, Üllői út 14.	VIII. kerület, József körút 64.	VIII. kerület, József körút
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m^2):	500	**296**	**202**	**360**
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		**1 100 000**	**700 000**	**1 500 000**
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó):		3 345	3 119	3 750
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-7%	-10%	-5%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		**-32%**	**-35%**	**-30%**
Korrigált fajlagos alapár:		2 281 Ft/m2/hó	2 029 Ft/m2/hó	2 638 Ft/m2/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**2 316 Ft/m2/hó**		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat:	Palotanegyed, belső 2 szintes, felújított műszaki állapotú, 2 bejárattal (utcafront + belső udvar) rendelkező üzlet, ingatlan.com/32262047
2. adat:	Palotanegyed, utcafronti földszinti, nagy üvegportállal rendelkező, nagy belmagasságú, karbantartott üzlethelyiség, ingatlan.com/31859295
3. adat:	Palotanegyed, belső kétszintes, felújított állapotú, utcafronti bejáratos, nagy üvegportálokkal rendelkező üzlet, ingatlan.com/30446977

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 316 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***11 811 600 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	590 580 Ft
Igazgatási költségek:	2%	236 232 Ft
Egyéb költségek:	5%	590 580 Ft
Költségek összesen:		***1 417 392 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		10 394 208 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		***148 490 000 Ft***

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

148 490 000 Ft

azaz **Egyszáznegyvennyolcmillió-négyszázkilencvenezer- Ft .**

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	214 260 000 Ft	100%	214 260 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	155 140 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			**214 260 000 Ft**

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

214 260 000 Ft

azaz, **Kettőszáztizennégymillió-kettőszázhatvanezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

45

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe:	**1086 Budapest, Fiumei út 7. Ih.: A. pinceszint.**
Ingatlan piaci forgalmi értéke:	**214 260 000 Ft**
azaz	**Kettőszáztizennégymillió-kettőszázhatvanezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja	:	2021. szeptember 24.
Szakvélemény érvényessége	:	180 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Budapest, 2021. szeptember 30.

TARTALOMJEGYZÉK

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Budapest, Pf. 415 Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelő száma: [illegible]

2021.09.17.

BUDAPEST VIII KER

Belterület 34594/0/A/1 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII KER Fiumei út 7. lh.A pinceszint "felújítás alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m²	szobák száma egész-fél	szintek megnyitó	tulajdoni hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	56	0 3		160/1000	önkormányzati

Bejegyző határozat 441997.1999.

2. bejegyző határozat 08142/1996/1996 01 08

Tartozék:

Az önálló ingatlanhoz tartozóan az alapító okiratban meghatározott helyiségek

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad 1/1

bejegyző határozat, erkezési idő 08142/1996/1996 01 08

jogcím eredeti felvétel

jogállás tulajdonos

név VIII. KER. 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 Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Vk

47

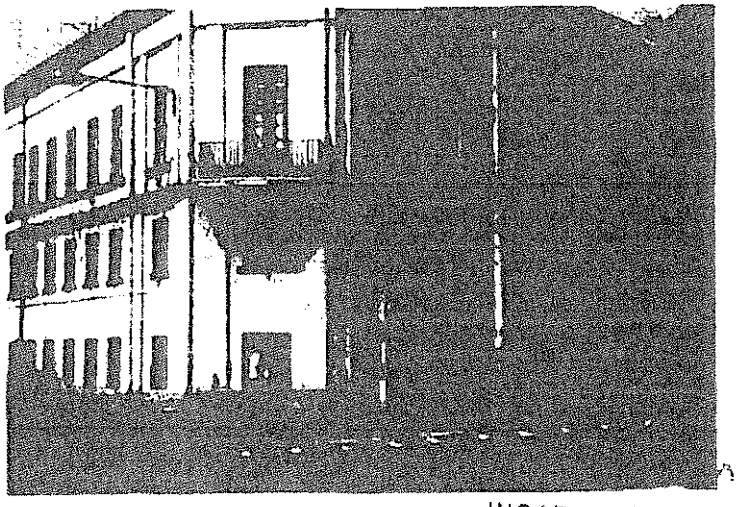
TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

I JS

Társas at képviselő
Épüle tartó és
Ingatla almazó Kft.

Buda VII. ker.
Wess i u. 41.

TÁRSAS 'P ZTULAJDONT ALAPITO OKIRAT



ANKORMÁNYZ
INGATLANÉRTÉKESÍTÉSI IRODÁ
IKTATOSZÁM 4282/KK ÉRKEZÉS
ELINTÉZÉSI HATÁRIDŐ SZ. 190
(LÉGSZESZ U. 8.) MELLÉKLET
ELŐADÓ

Cím: Bp. VIII. ker. FIUMEI ÚT 7.

Hrsz: 34594 Tulajdoni lap sz.: 122

Tartalom: Alapító okirat 17 lap
Műszaki leírás 15 lap
Tervrajzok 1 - 6 -ig

48

Budapest VIII. ker. Fiumei u. 7. (Légszesz u. 8.) sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT 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 az **1993. LXXVIII. törvény** továbbiakban lakás tv., az **1994. évi XVII.** tv. kiegészítésével és a **4/1995. (II. 28.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján** a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. **122** tulajdoni lapon **34.594** helyrajzi szám alatt nyilvántartott 1.197 m2 alapterületű, a természetben a **Budapest, VIII. ker. Fiumei u. 7. (Légszesz u. 8.) sz.** alatti, a **Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában** álló és a **Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft.** (Budapest, VIII. ker. Ör u. 8. sz.) **kezelésében lévő** lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai 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 megkötni 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 1.197 m2 területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

Az osztatlan közös tulajdon 1.000/1.000 ed, azaz Egyezred eszmei hányadból áll.

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes önálló lakások és a külön albetétben feltüntetett, nem lakás célját szolgáló helyiségegyüttesek mindenkori tulajdonosait a B./ pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

Jelen alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a loggiák, garázsok, alagsori helyiségek alapterületét 0,5-os, a pince szinten lévő helyiségeket 0,4-es, a fedett, de nyitott erkélyeket és teraszokat 0,3-as, a nyitott erkélyeket és teraszokat 0,2 szorzóval veszi figyelembe.

Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete m2 re kerekített.

B./ Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotó része a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának a jogával - az egyes társasházi önálló lakások és nem lakás célú helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbiak szerint:

1./ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 1./ számmal jelölt, 122/1 tulajdoni lapon feltüntetett, 34594/A/1 Hrsz-ú, a természetben az 'A' épületben található, nem lakás rendeltetésű, Légszesz utcai külön bejárattal rendelkező LÉGSZESZ DENTÁL helyiségegyüttes, amely a pinceszinten: 2 gépterem, előtér, iroda, műhely, az alagsorban: porta, bejárat, 2 közlekedő, 6 műhely, gázmérő, öltöző, zuhanyozó, raktár, 2 előtér, 4 WC, pisszoár, a földszinten: 5 iroda, 4 munkaterem, 2 raktár, öltöző, közlekedő, 2 zuhanyozó, lépcső, 3 előtér, 3 WC helyiségekből álló helyiségegyüttes 566 m2 alapterülettel valamint a közös tulajdonból

340/1.000 hányad.

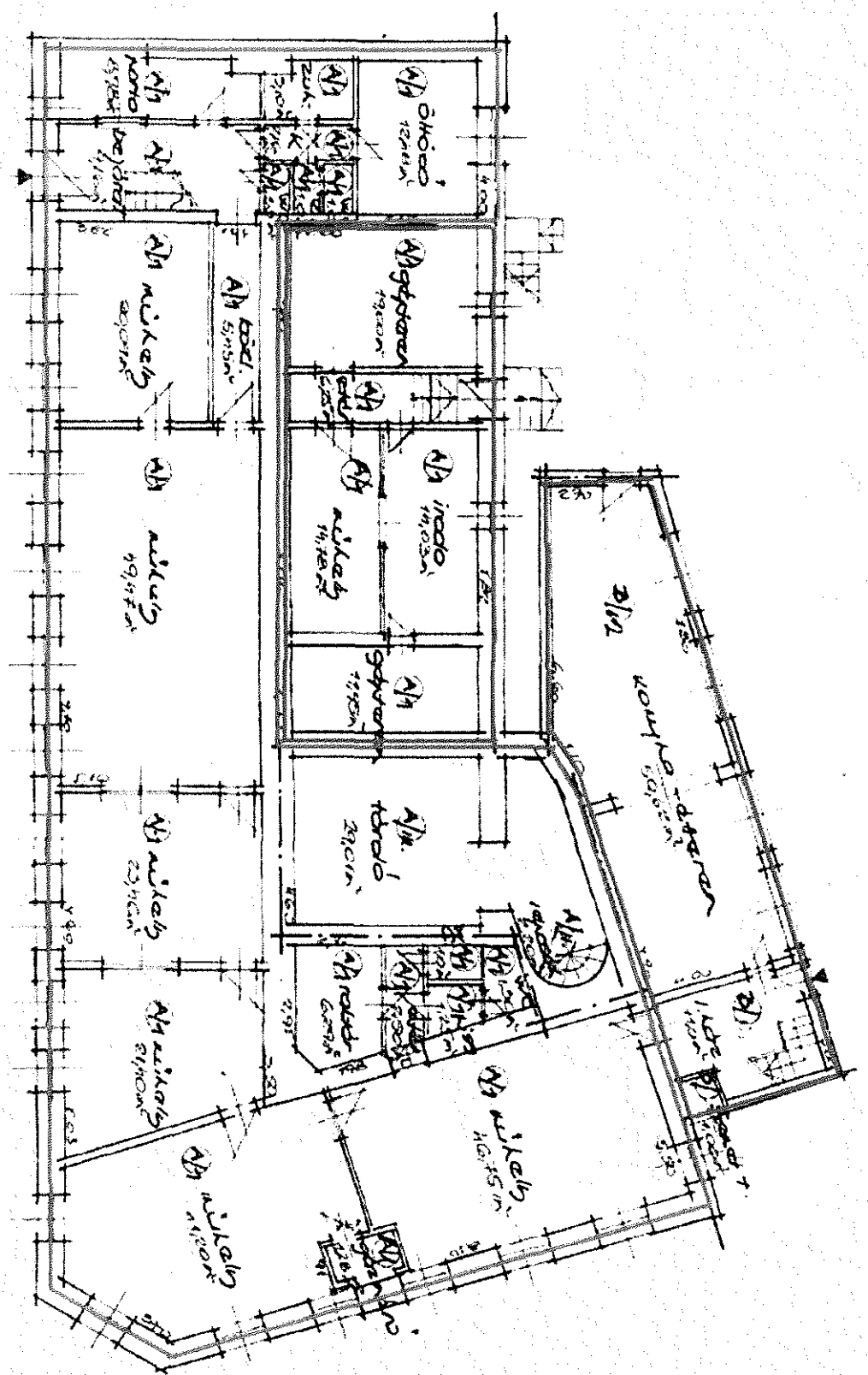
2./ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 2./ számmal jelölt, 122/2 tulajdoni lapon feltüntetett, 34594/A/2 Hrsz-ú, a természetben az 'A' épület földszint 1. sz. alatti 1 szoba, konyha, fürdőszoba + WC helyiségekből álló önálló lakás 28 m2 alapterülettel valamint a közös tulajdonból

26/1.000 hányad.

50

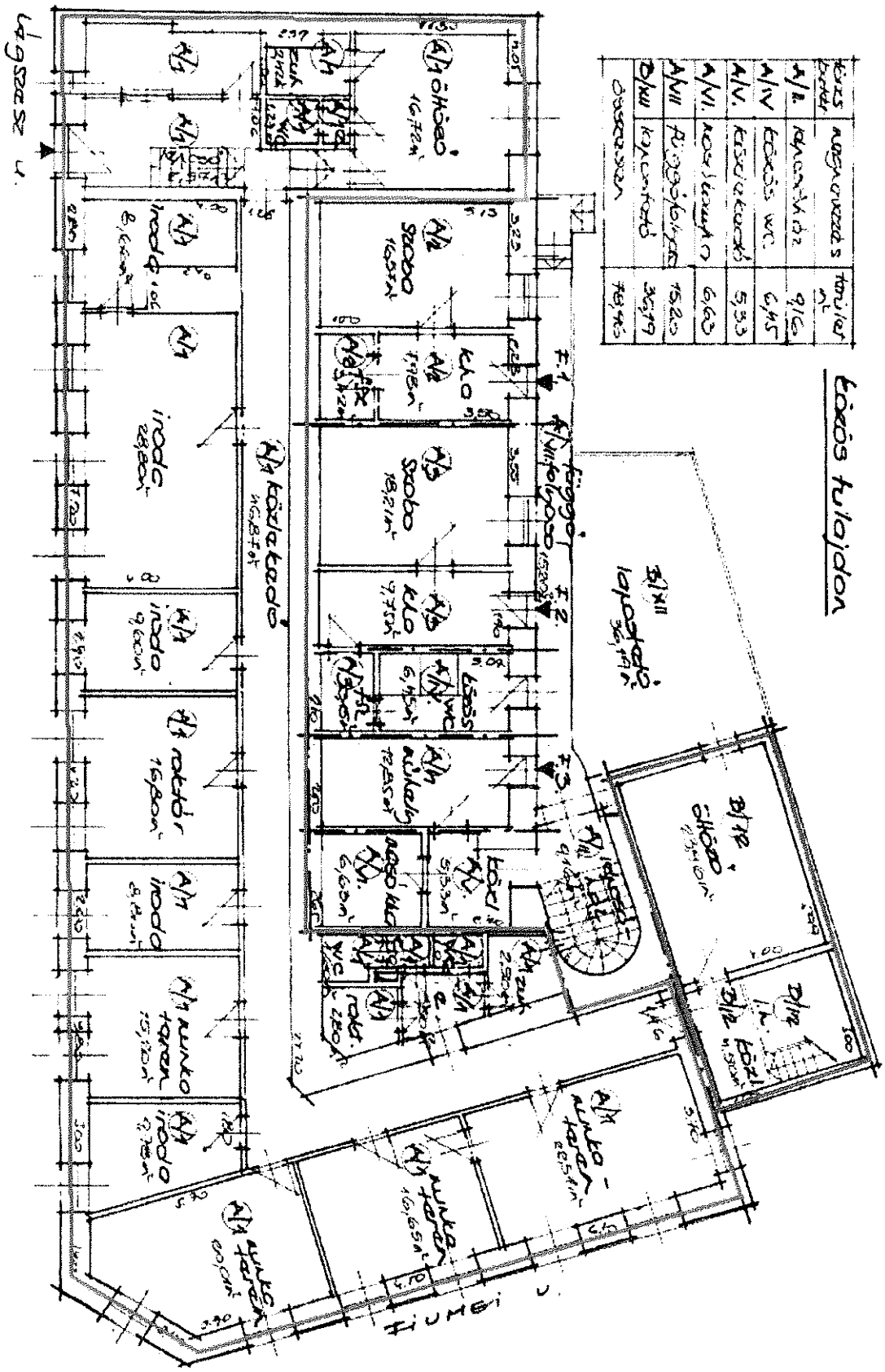
ALAPRAJZ (pince, alagsor, félemelet)

kék-pince, piros-alagsor, félemelet emelet



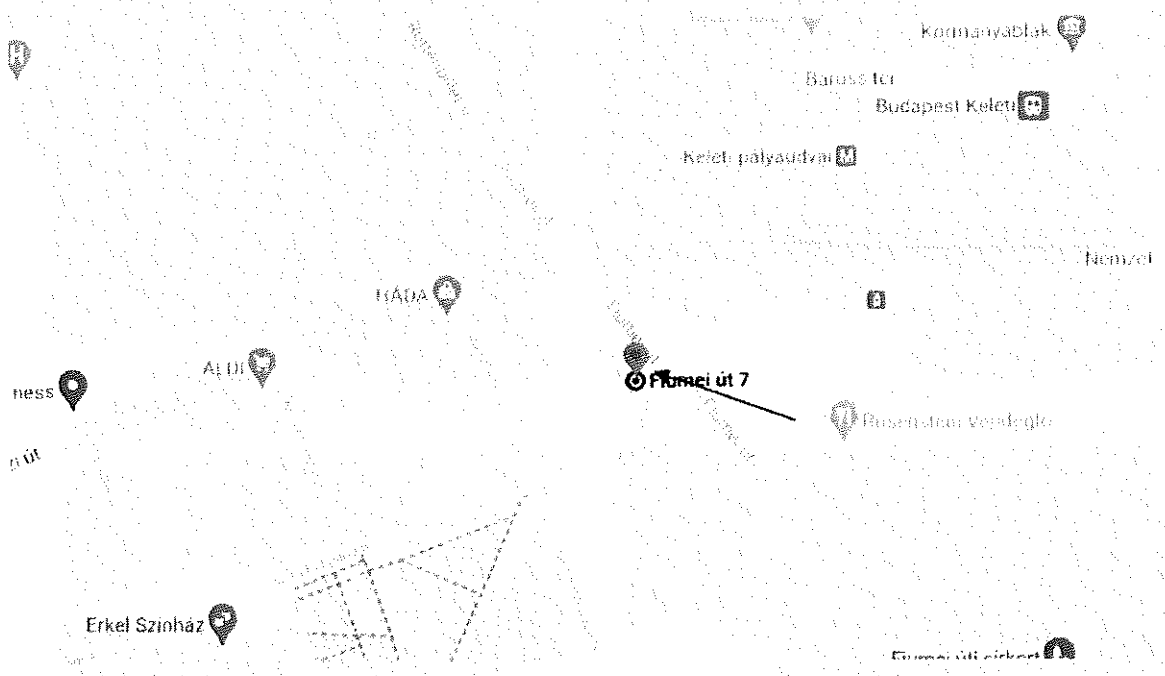
51

ALAPRAJZ (emelet)



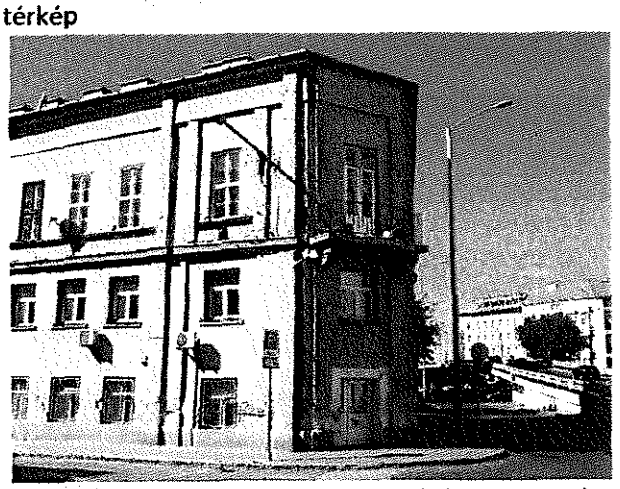
52

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép

01. utcafronti homlokzat (Légszesz utca)



02. utcafronti homlokzat (Légszesz utca)

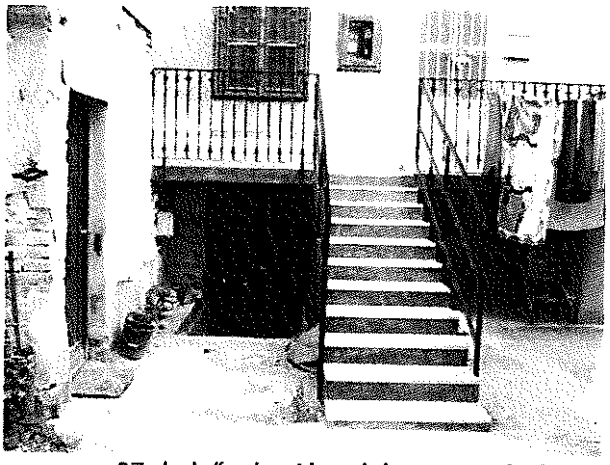
03. utcafronti lábazat (Légszesz utca)

02. utcafronti homlokzat (Fiumei út)

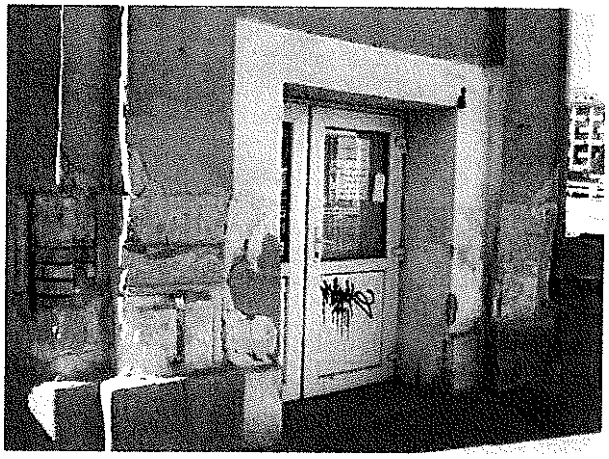
04. homlokzat

05. belső udvari homlokzat

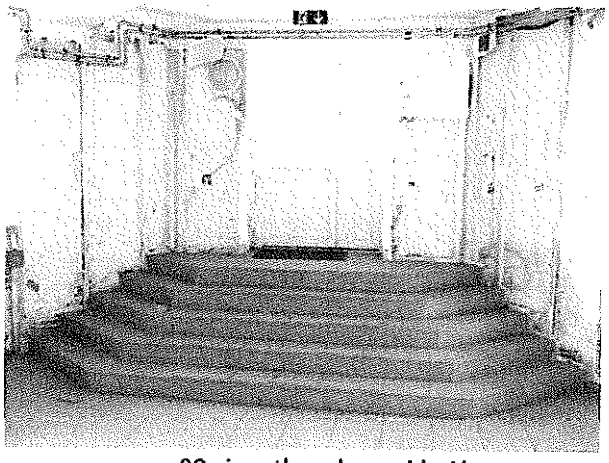
06. belső udvari homlokzat



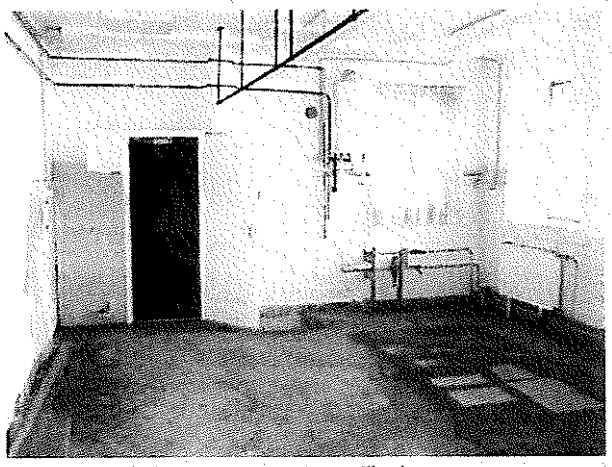
07. belső udvari homlokzat, pincelejárat



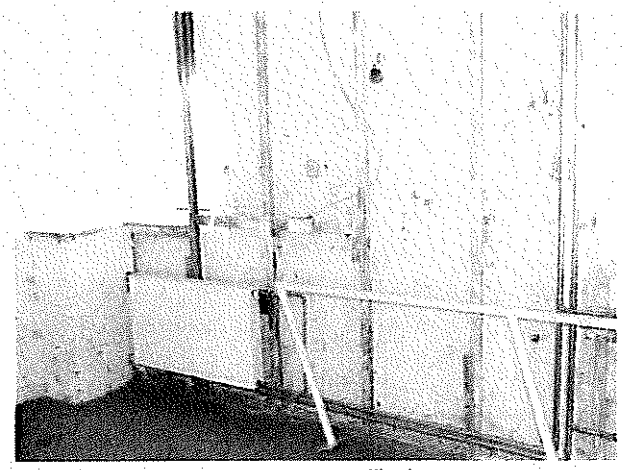
08. utcafronti bejárat a Fiumei út felől



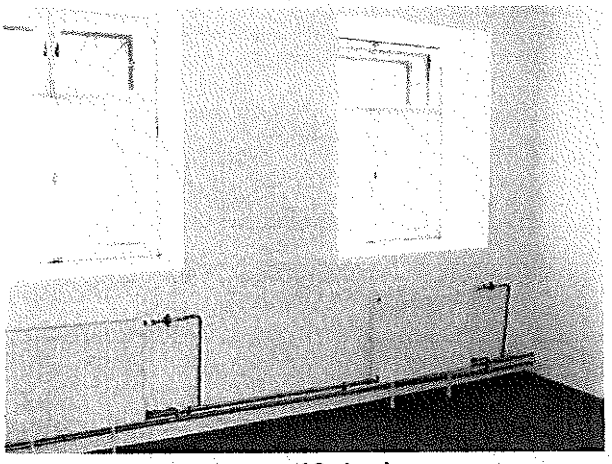
09. ingatlan alagsori bejárata



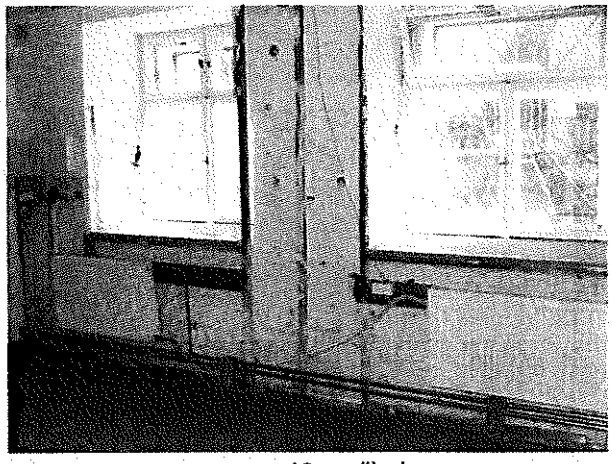
10. műhely



11. műhely



12. iroda



13. műhely

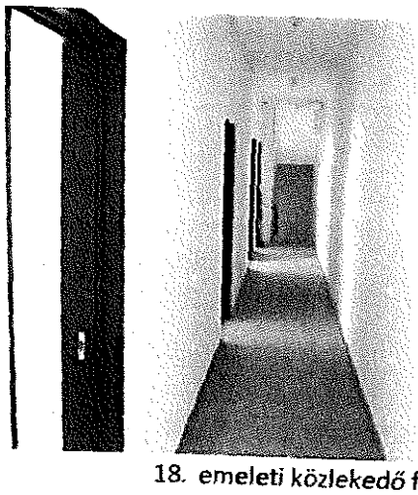
14. pissoir

15. WC

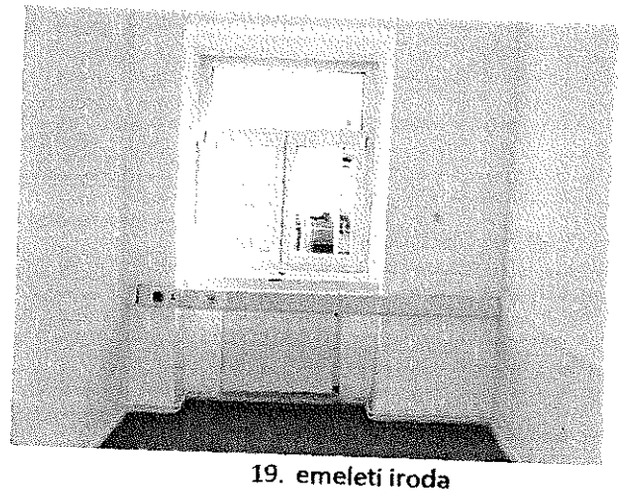
55

16. falszerkezet, padozat

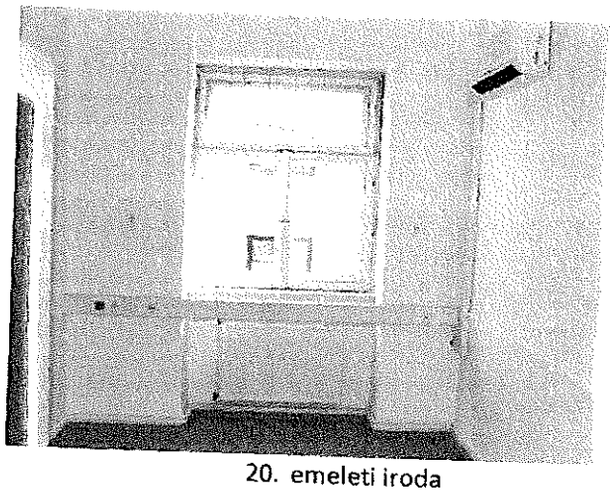
17. falszerkezet, padozat



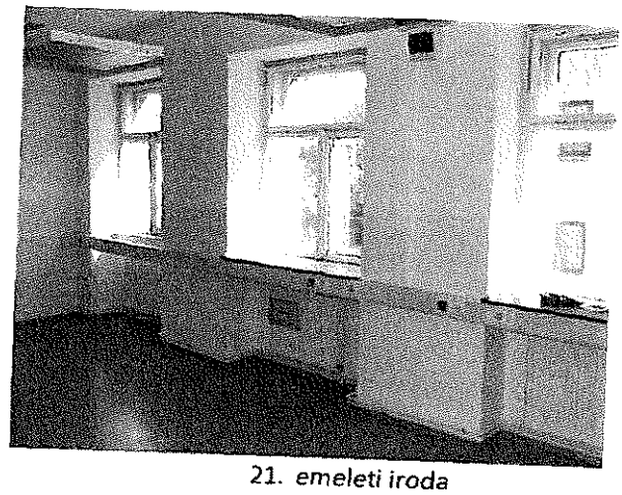
18. emeleti közlekedő folyosó



19. emeleti iroda

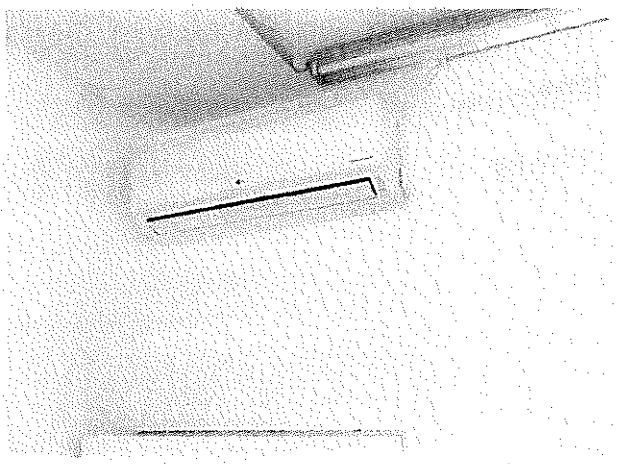


20. emeleti iroda

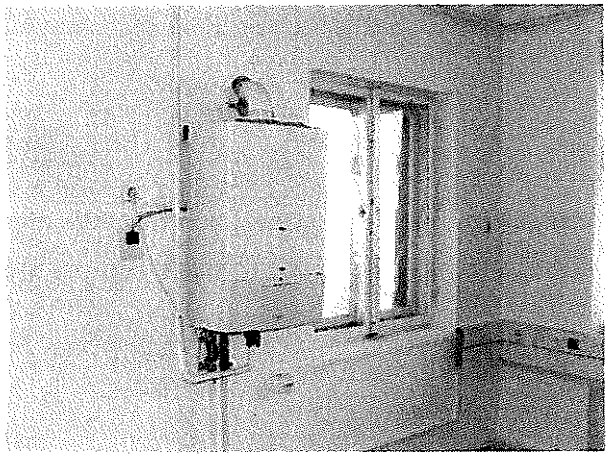


21. emeleti iroda

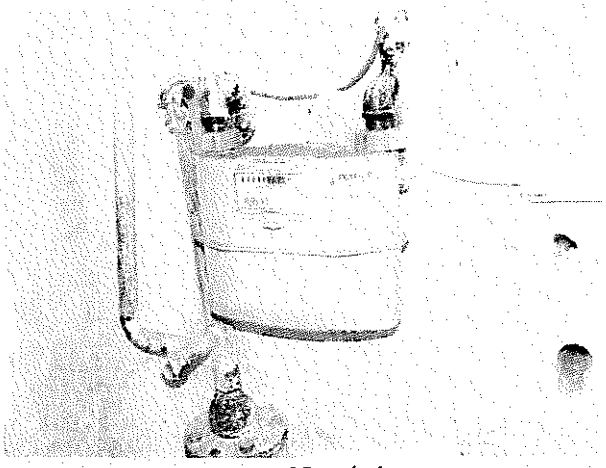
22. légfűtésrendszer hálózata



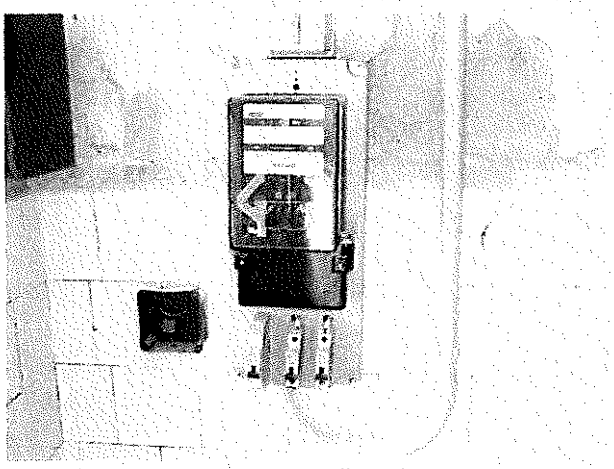
23. falszerkezet



24. kombi gázcirkó



25. gázóra

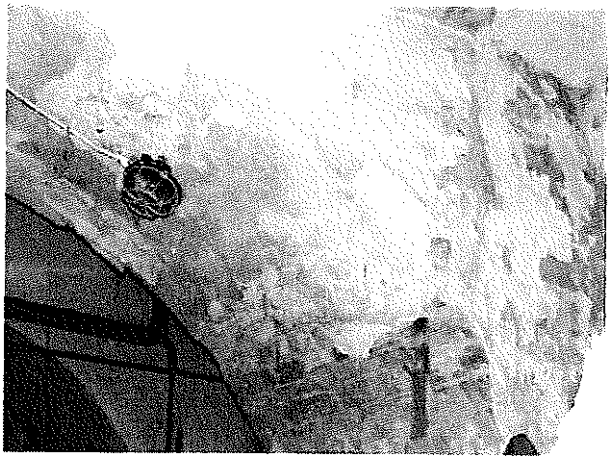


26. villanyóra

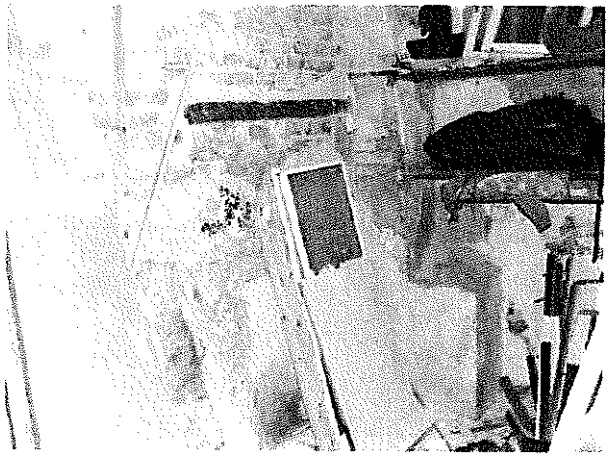
27. vízórák a padozatba építve

57

28. lépcsősor a pinceszinti helyiségcsoportba

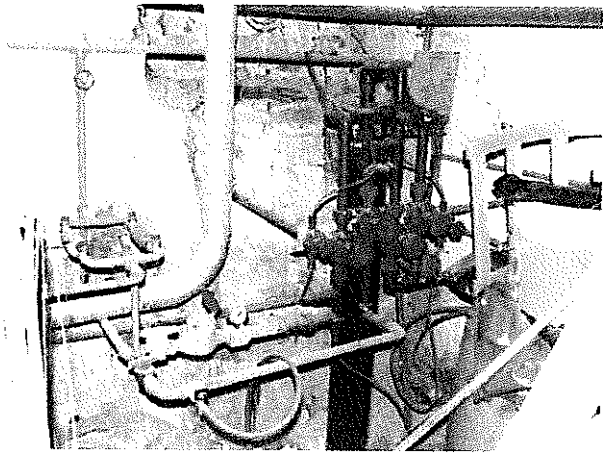


29. falszerkezet

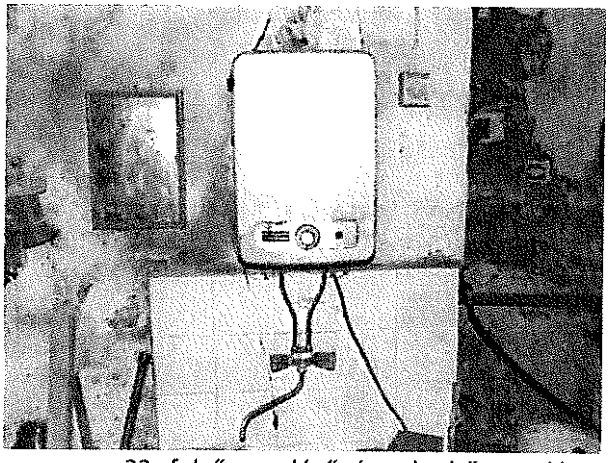


30. falszerkezet

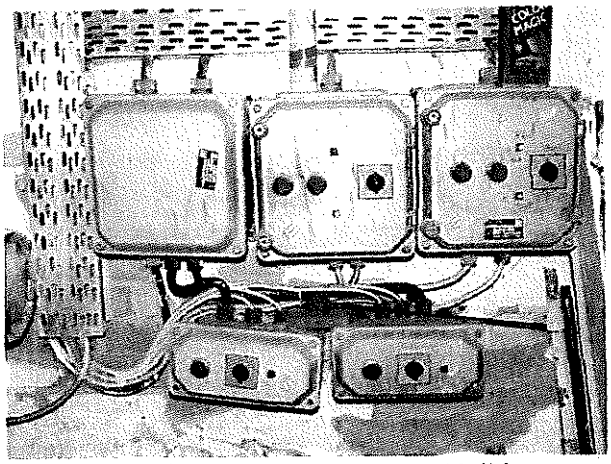
31. falszerkezet



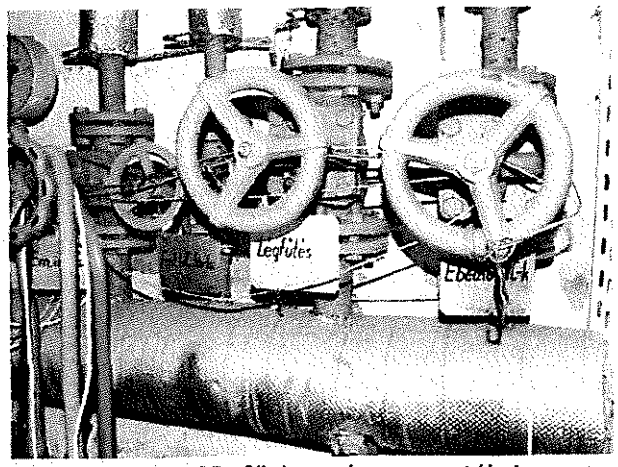
32. közműrendszerek vezetékei



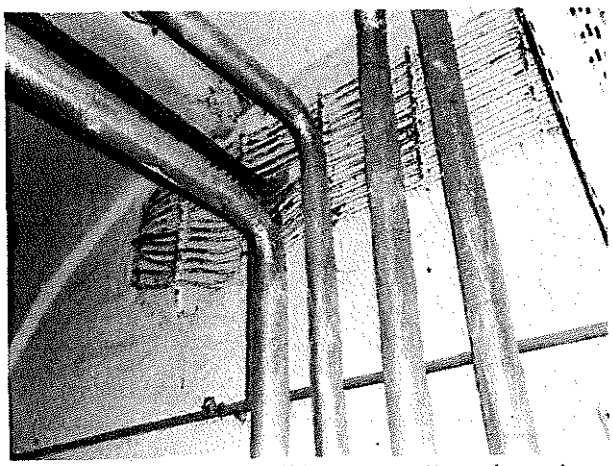
33. felső szerelésű vízmelegítő, mosdó



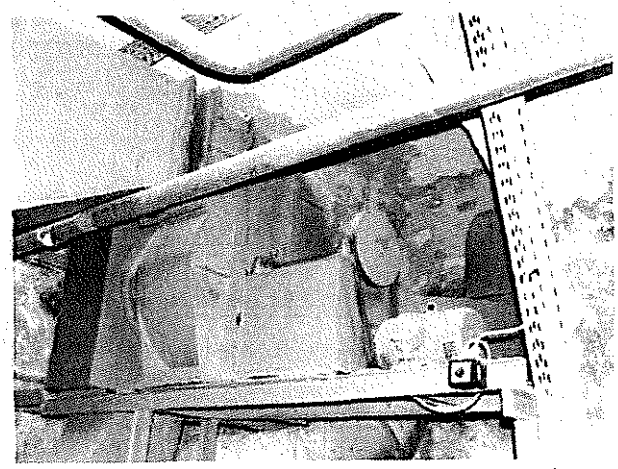
34. elektromos kapcsolótábla



35. fűtésrendszer vezetékei

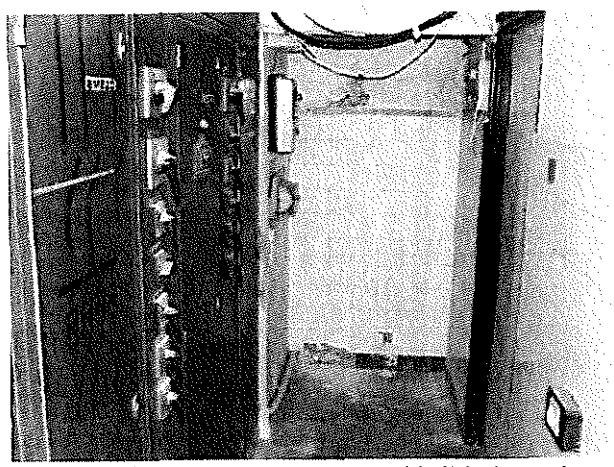


36. közműhálózati vezetékrendszerek



37. légfűtés rendszer központi egysége

38. légfűtés rendszer központi egysége



39. elektromos kapcsolótábla (porta)

59

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Helyiséggazdálkodási iroda

Értékelt ingatlan megnevezése:	**egyéb helyiség**

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Utca, házszám, emelet, ajtó: HRSZ:	**Budapest, VIII. kerület** **Fiumei út 7.** **34594/0/B/1; 91 m2**

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: Értékbecslő:	**CPR-Vagyonértékelő Kft** **Lakatos Ferenc**
Fajlagos forgalmi érték: Az ingatlan forgalmi értéke: Dátuma:	**321.964,- Ft/m²** **29.300.000,- Ft** **2021. szeptember 30.**

Utolsó aktualizálás adatai:

Fajlagos forgalmi érték: Az ingatlan forgalmi értéke: Dátuma:	

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Bérlő:	Józsefvárosi Önkormányzat **üres**

Értékelési forma:	Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége:	6 hónap

***Aktualizálás:**

***Aktualizált értékek:**

Fajlagos forgalmi érték:	321.964,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke:	29.300.000,- Ft

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

2022 FEBR 16.

Budapest 2022. .....

Bártfai László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő

JGK Zrt.

60

R

[redacted]

CPR-Vagyonértékelő Kft.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2021-10-07	iktatószám: HG/268-8/2021
ügyintéző	
melléklet	

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-772

Magyar Ingatlanszövetség

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Fiumei út 7. lh.: B. földszint. ajtó: 1.

szám alatti

34594/0/B/1 hrsz-ú

étterem ingatlanról

Budapest, 2021. szeptember

Független | Megbízható | Értékmérő

61

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-772
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Népszínház negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Fiumei út 7. lh.: B. földszint. ajtó: 1.
Helyrajzi száma	: 34594/0/B/1
Ingatlan megnevezése	: étterem
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 91 m²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 91 m² Fajlagos m2 ár: 321 964 Ft/m²
Társasház telek területe	: 1197 m²
Eszmei hányad	: 84 / 1000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: vegyes
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **29 300 000 Ft**

azaz **Huszonkilencmillió-háromszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **22 120 000 Ft**

azaz **Huszonkettőmillió-egyszázhúszezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

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

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. szeptember 24.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. szeptember 30.

2021 OKT 05.

CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecslesek.com

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

62

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Fiumei út 7. lh.: B. földszint. ajtó: 1.	VIII. kerület, Horváth Mihály tér	VIII. kerület, Bacsó Béla utca 12.	VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 14.
ingatlan megnevezése:	nem hasznosított	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m^2):	91	**45**	**65**	**70**
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		**60 000**	**100 000**	**100 000**
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó):		1 200	1 385	1 286
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-5%	-3%	-2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, hasznosíthatóság		15%	15%	0%
Összes korrekció:		**0%**	**7%**	**3%**
Korrigált fajlagos alapár:		1 205 Ft/m2/hó	1 487 Ft/m2/hó	1 323 Ft/m2/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**1 338 Ft/m2/hó**		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, beton padozatos, szuterénszinten elhelyezkedő, száraz raktár, villany közművel, ingatlan.com/31245547

2. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pinceszinten elhelyezkedő, felújítandó állapotú raktár, ingatlan.com/21751561

3. adat: Orczynegyed, önálló épületben található, földszinti raktár, jelentős vizesedési nyomokkal, villany közművel, ingatlan.com/31896746

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	1 338 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***1 241 932 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	37 258 Ft
Igazgatási költségek:	2%	24 839 Ft
Egyéb költségek:	5%	62 097 Ft
Költségek összesen:		***124 193 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 117 738 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		***14 900 000 Ft***

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

14 900 000 Ft

azaz **Tizennégymillió-kilencszázezer- Ft .**

63

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	**Számított érték [Ft]**	**Súly [%]**	**Súlyozott érték [Ft]**
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	29 300 000 Ft	100%	29 300 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	14 900 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			**29 300 000 Ft**

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

29 300 000 Ft

azaz, **Huszonkilencmillió-háromszázezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe:	**1086 Budapest, Fiumei út 7. lh.: B. földszint. ajtó: 1.**
Ingatlan piaci forgalmi értéke:	**29 300 000 Ft**
azaz	**Huszonkilencmillió-háromszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja	:	2021. szeptember 24.
Szakvélemény érvényessége	:	180 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Budapest, 2021. szeptember 30.

TARTALOMJEGYZÉK

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

MELLÉKLETEK

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

65

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Budapest XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415 Oldal: 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: [illegible]

2021 09 31

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 34594/0/B/1 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII KER Fiumei út 7. lh.-B. földszint ajtó: 1 (telekvizsgálat alapján)

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész fél	ebből hányad	tulajdoni forma
étterem	91	0 0	91/1000	önkormányzati

Bejegyző határozat: [illegible] 1999

2. Bejegyző határozat: 6142/1996 1996.01.08
Tartozékai:
Az önálló ingatlanhoz tartozók az alapító okiratban meghatározott helyiségek

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 6142 1996 1996.01.08
jogcím: eredeti szerzés
jogállás: tulajdonos
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca [illegible]

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

66

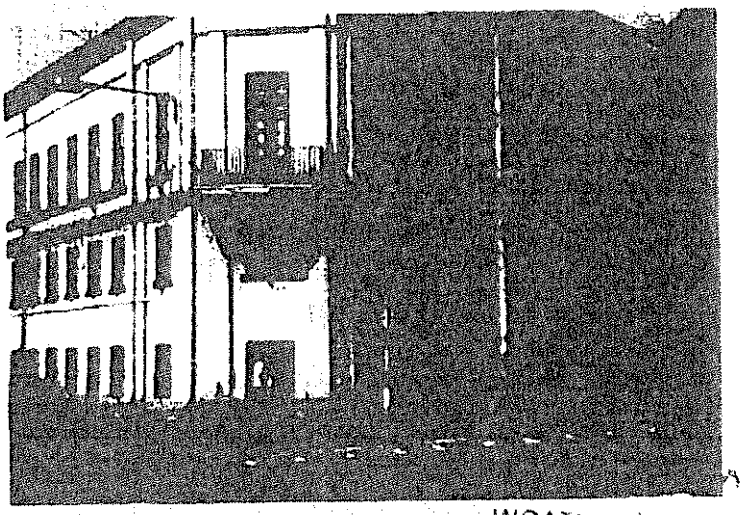
TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

I S

Társas at képviselő
Épüle tartó és
Ingatla almazó Kft.

Buda VII. ker.
Wesa i u. 41.

TÁRSAS ZTULAJDONT ALAPITO OKIRAT



KORMÁNYZ
INGATLANÉRTÉKESÍTÉSI IRODÁ
IKTATOSZÁM 1282/XX ÉRKEZÉS
ELINTÉZÉSI HATÁRIDŐ SZ. 1995 MELLÉKLET
(LÉGSZESZ U. 8.)
ELŐADÓ

Cím: Bp. VIII. ker. FIUMEI ÚT

Hrsz: 34594 Tulajdoni lap sz.: 122

Tartalom: Alapító okirat 17 lap
Műszaki leírás 15 lap
Tervrajzok 1 - 6 -ig

67

Budapest VIII. ker. Fiumei u. 7. (Légszesz u. 8.) sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT 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 az 1993. LXXVIII. törvény továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és a 4/1995. (II. 28.) sz. önkormányzati rendeletben foglalatak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. 122 tulajdoni lapon 34.594 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 1.197 m2 alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Fiumei u. 7. (Légszesz u. 8.) sz. alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. (Budapest, VIII. ker. Or u. 8. sz.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai 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 megkötni 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 1.197 m2 területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

68

9/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 9./ számmal jelölt, 122/9 tulajdoni lapon feltüntetett, **34594/A/9** Hrsz-ú, a természetben az "A" épület I. emelet 12. sz. alatti 1 szoba, konyha, kamra helyiségekből álló öröklakás 36 m2 alapterülettel valamint a közös tulajdonból

33/1.000 hányad.

10/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 10./ számmal jelölt, **122/10** tulajdoni lapon feltüntetett, **34594/A/10** Hrsz-ú, a természetben az "A" épület I. emelet 14. sz. alatti 2 szoba, konyha, fürdőszoba + WC helyiségekből álló öröklakás 49 m2 alapterülettel valamint a közös tulajdonból

44/1.000 hányad.

11/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 11./ számmal jelölt, **122/11** tulajdoni lapon feltüntetett, **34594/A/11** Hrsz-ú, a természetben az "A" épület I. emelet 15. sz. alatti 1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba + WC helyiségekből álló öröklakás 38 m2 alapterülettel valamint a közös tulajdonból

34/1.000 hányad.

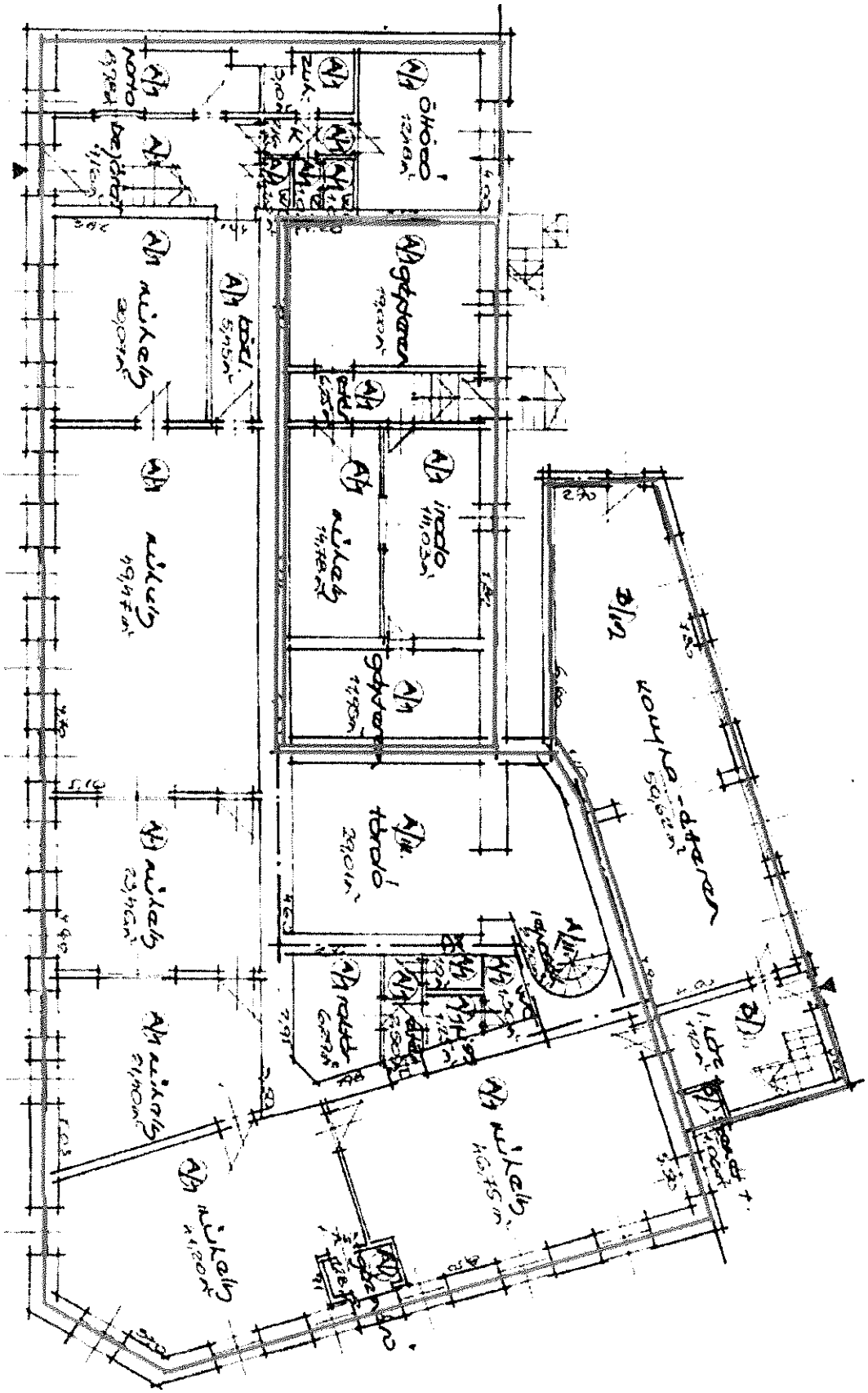
12/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 12./ számmal jelölt, **122/12** tulajdoni lapon feltüntetett, **34594/B/1** Hrsz-ú, a természetben az "B" épületben található, nem lakás rendeltetésű, udvari külön bejárattal rendelkező **LÉGSZESZ DENTAL ÉTTEREM** helyiségegyüttes, amely a földszinten: konyha - étterem, lépcsőház, szemétlerakó, az I. emeleten: öltöző, közlekedő helyiségekből álló helyiségegyüttes 91 m2 alapterülettel valamint a közös tulajdonból

84/1.000 hányad.

13/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 13./ számmal jelölt, **122/13** tulajdoni lapon feltüntetett, **34594/C/1** Hrsz-ú, a természetben az "C" épületben található, nem lakás rendeltetésű, Fiumei úti külön bejárattal rendelkező **FINOM PÉKÁRU ÜZLET** helyiségegyüttes, amely a földszinten: eladótér, előkészítő, öltöző, mosdó, közlekedő, szélfogó, előtér, 3 WC, pissoir, a galérián: lépcső, iroda, előtér, mosdó helyiségekből álló helyiségegyüttes 161 m2 alapterülettel valamint a közös tulajdonból

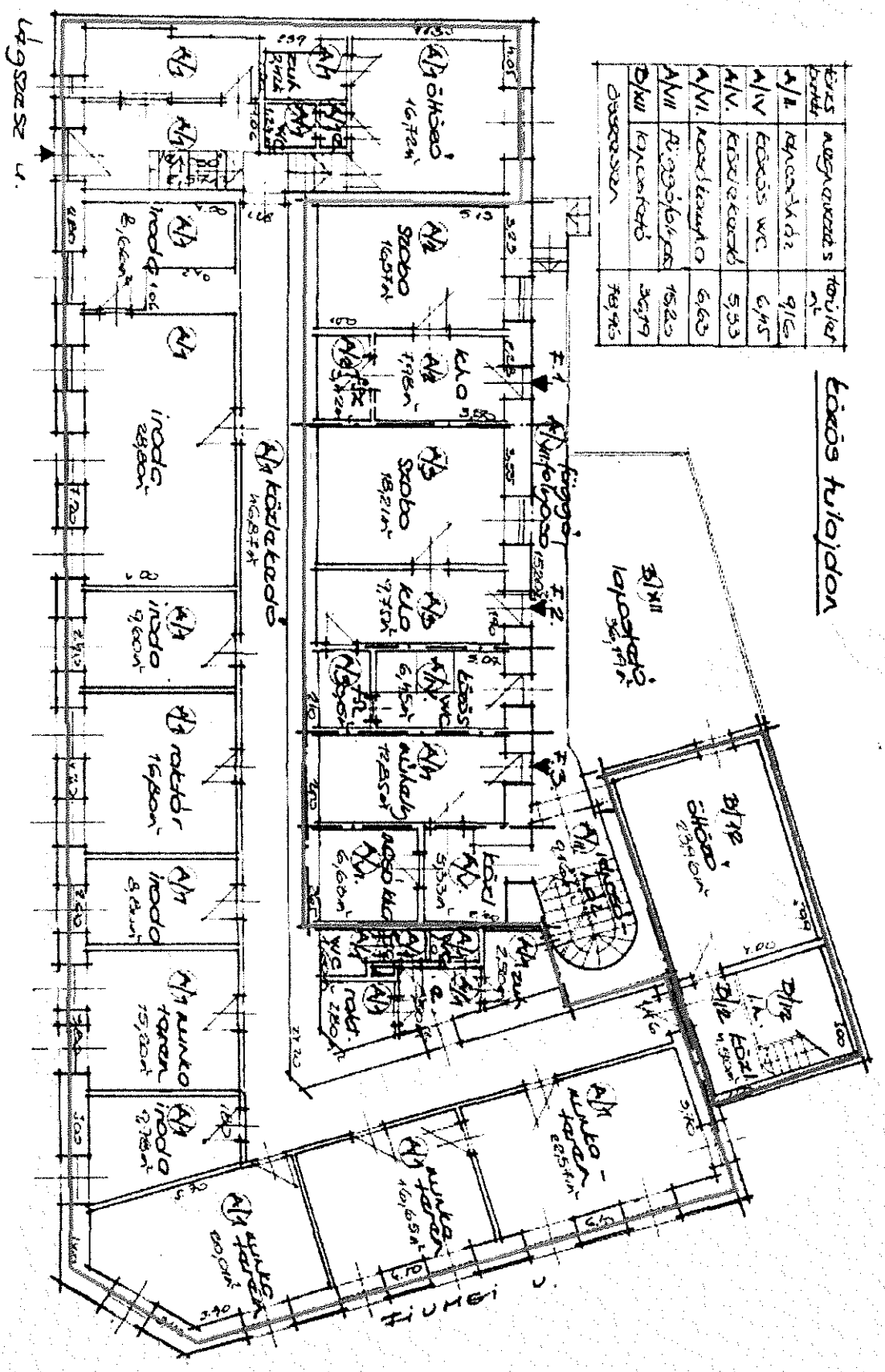
148/1.000 hányad.

ALAPRAJZ ZÖLD (földszint)



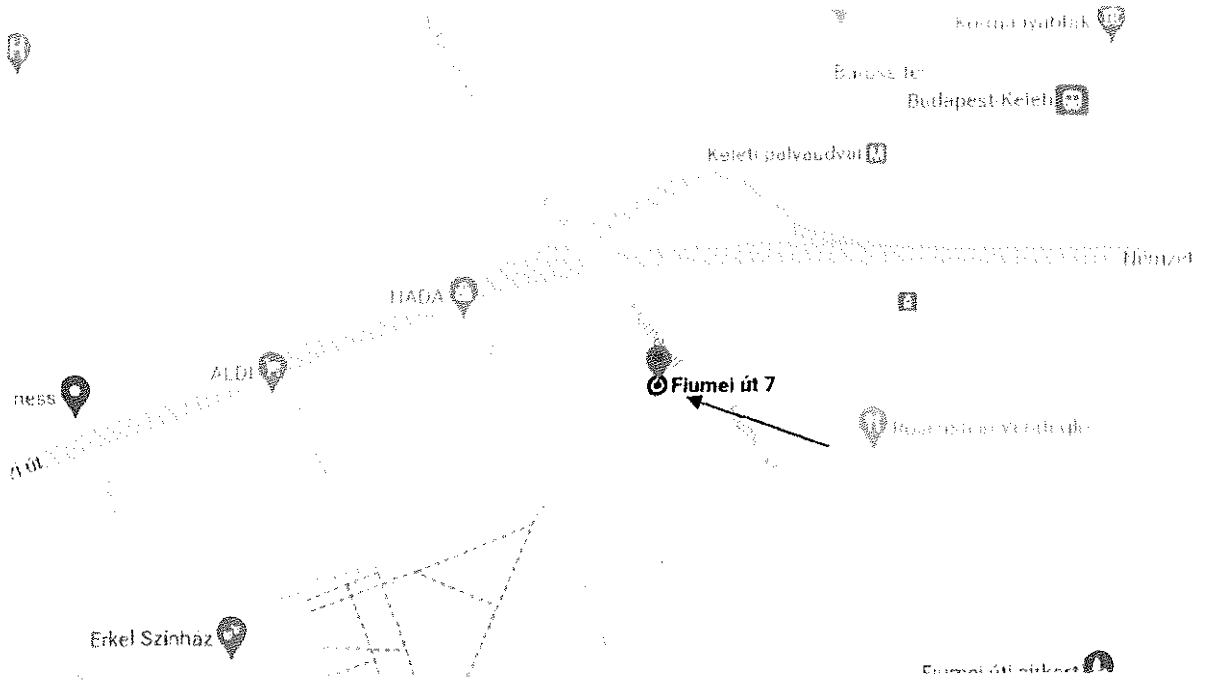
70

ALAPRAJZ ZÖLD (emelet)



71

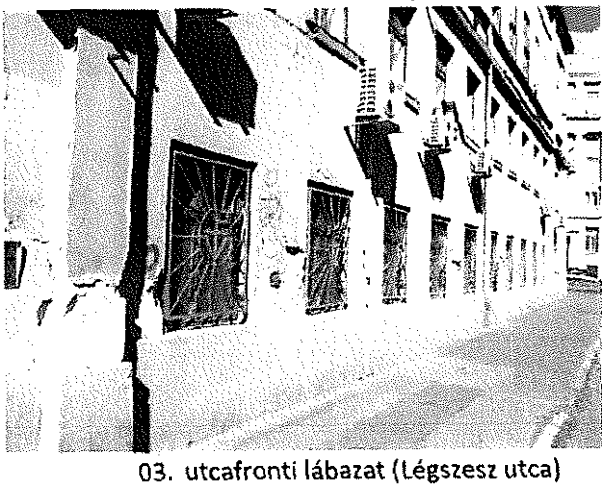
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép

01. utcafronti homlokzat (Légszesz utca)

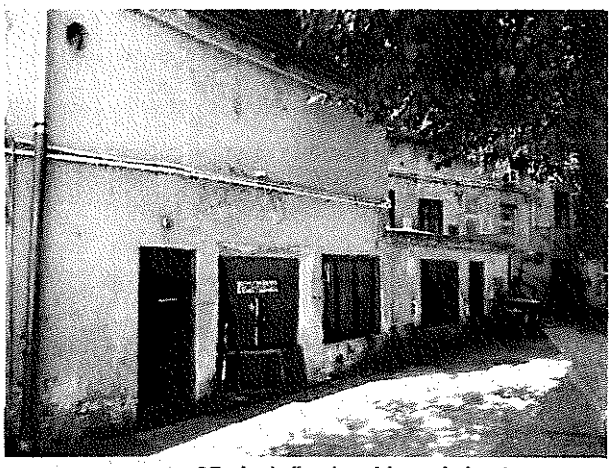
02. utcafronti homlokzat (Légszesz utca)



03. utcafronti lábazat (Légszesz utca)

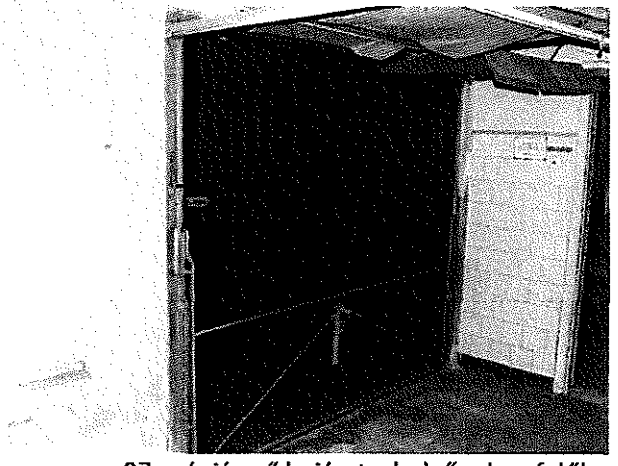
02. utcafronti homlokzat (Fiumei út)

04. homlokzat

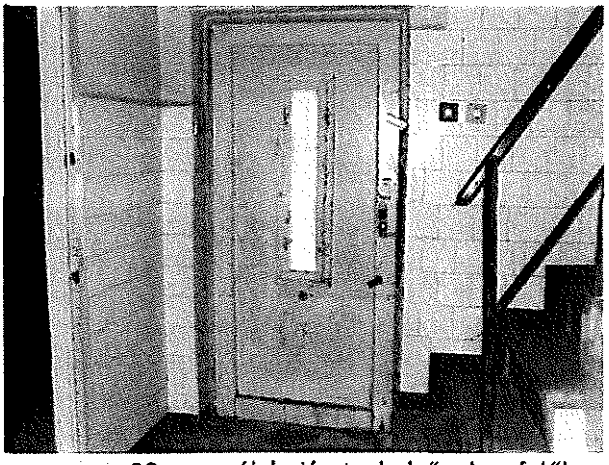


05. belső udvari homlokzat

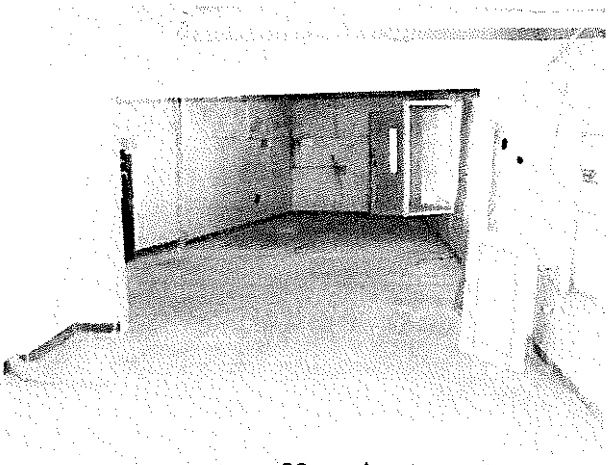
06. belső udvari homlokzat



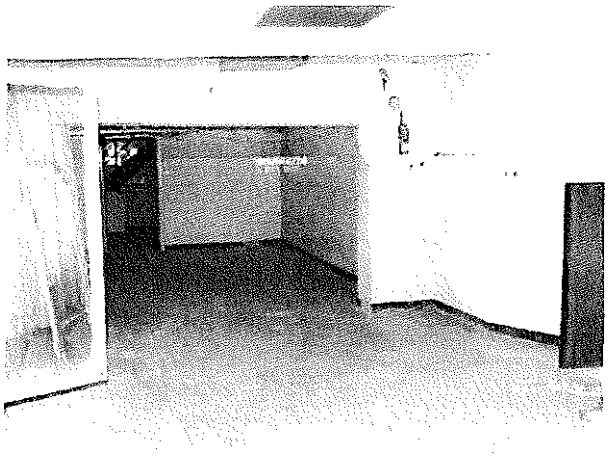
07. gépjármű bejárat a belső udvar felől



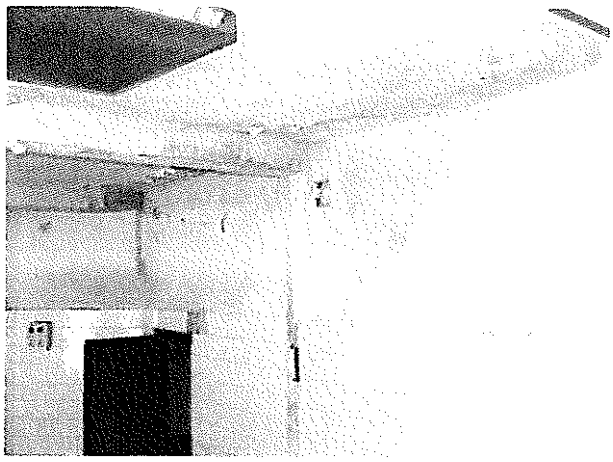
08. személybejárat a belső udvar felől



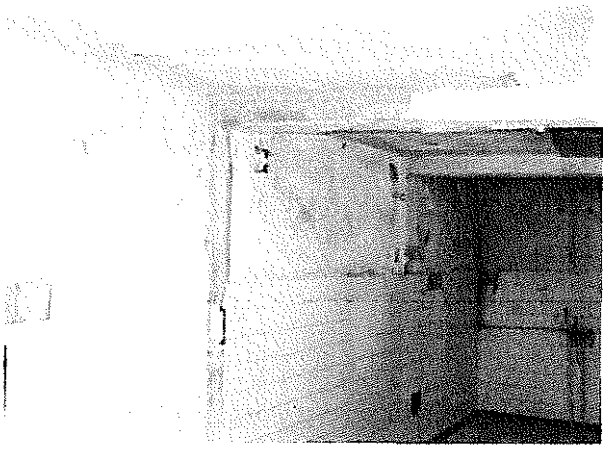
09. padozat



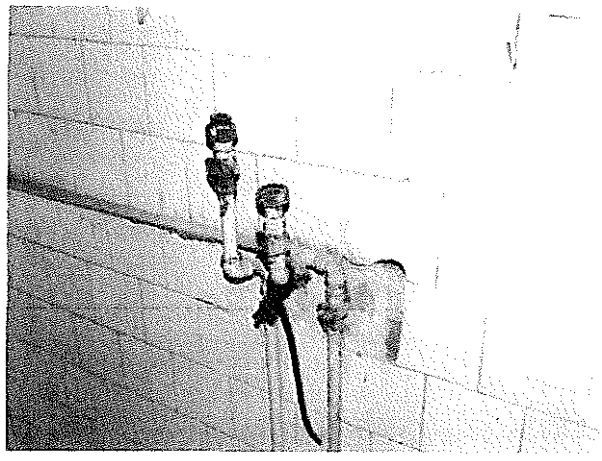
10. padozat



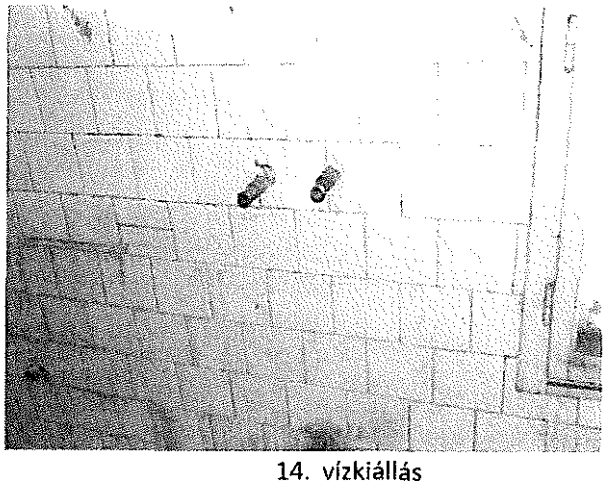
11. falszerkezet, födémszerkezet



12. falszerkezet, födémszerkezet

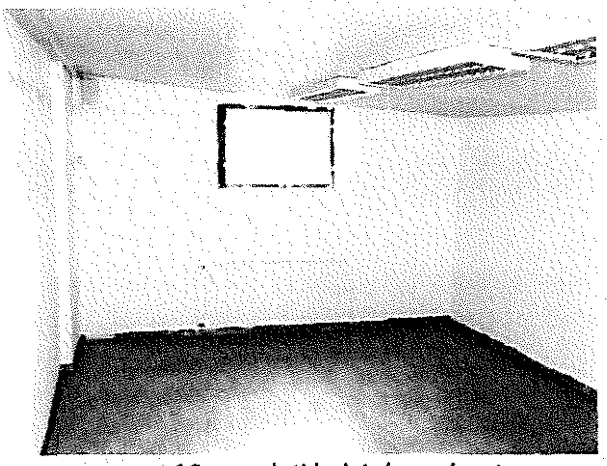


13. WC

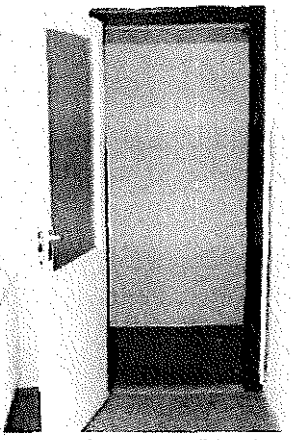


14. vízkiállás

15. lépcsősor a szintek között

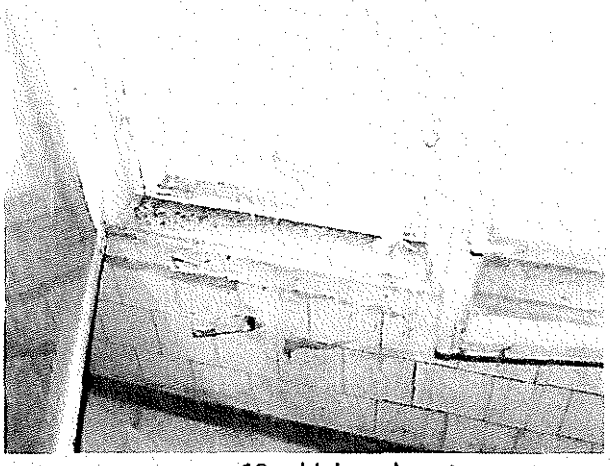


16. emeleti helyiség padozata



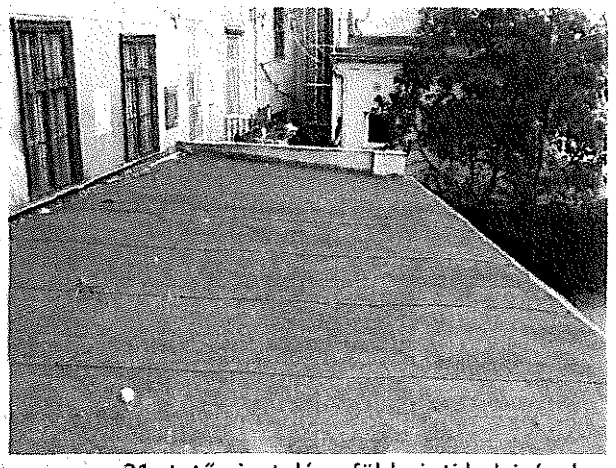
17. beltéri nyílászáró

18. ablakszerkezet, mennyezet



19. ablakszerkezet

20. gázóra



21. tetőszigetelés a földszinti helyiségek felett

4. sz. melléklet

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum	érkeztetési szám
iktatás dátuma: 2022-04-19	iktatószám HG/5H6-1/2022
ügyintéző	
melléklet	

HELT-EXPERT Kft
1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10.
Cégjegyzékszám: 01-09-386623
Adószám: 29311897-1-42

Iroda:
1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.
Tel.: +36 1 794 5434

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS

1082 BUDAPEST, Horváth Mihály tér 2. földszint

szám alatti üzlethelyiségről.

Hrsz.: 35550/0/A/19

LEVELEKI TÜNDE 06183/2010 Ingatlanértékelési szakértő

Készítette:
LEVELEKI TÜNDE
ingatlanvagyon-értékelő
Engedély száma: 06183/2010
Tel.: + 36 70 330 5909
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2022. március 23.

77

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

5. ÉRTÉKELÉS

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Alaprajz/tervek	x	
társasházi alapító okirat (kivonat)	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Övezeti besorolás	x	
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

78

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

Megbízó neve	:	***Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási igazgatóság***
Megbízó címe	:	1084 Budapest, Őr utca 8.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	:	***1082 BUDAPEST***
Utca, házszám	:	***Horváth Mihály tér 2. földszint***
Hrsz.	:	35550/0/A/19
		Alaprajzon és Társasházi alapító okiratban 19. jelű
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	:	üzlet
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	:	nincs hasznosítva

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	:	piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	:	átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	:	2022. március 18.
Értékelés fordulónapja:	:	2022. március 18.
A szakvélemény érvényességi ideje:	:	2022. szeptember 14.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	:	**41 140 000 Ft** azaz **Negyvenegymillió-egyszáznegyvenezer- Ft .**
Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (Ft/m^2)	:	**462 247 Ft** azaz **Négyszázhatvankettőezer-kettőszáznegyvenhét Ft .**
Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	:	**22 540 000 Ft** azaz **Huszonkettőmillió-ötszáznegyvenezer- Ft .**
Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 80%-a)	:	**32 910 000 Ft** azaz **Harminckettőmillió-kilencszáztízezer- Ft .**

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

Készítette:

2022 ÁPR 14.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A bírósági forgalmi értékkel
EGYEZIK!
Budapest, 20..
Bartalus László
ingatlanvagyon-értékelő

LEVELEKI TÜNDE • 08/183/2010 • ingatlanértékelő szakértő

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
Tel.: + 36 70 330 5909

HELT-EXPERT Kft.
1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10.
Adószám: 29311897-1-42
Bank: 10918001-00000114-52860005

Budapest, 2022. március 23.

79

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad	:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes
Értékelt jog	:	tehermentes tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	:	1/1
Értékesíthetőség	:	180-360 nap
Értékelés célja	:	A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr u. 8.) Megbízási keretszerződése alapján az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, bérbeadás céljából.

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	:	**89 m²**
Telek területe (tul. lap szerint)	:	636 m²
Üzlet redukált hasznos alapterülete	:	89 m²
Védettség	:	nincs
Közművesítettség	:	víz, villany, gáz, csatorna
Övezeti besorolás	:	L1-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóövezet
Eszmei hányad	:	580/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	:	36,89 m²
Belső műszaki állapot	:	jó

80

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási igazgatóság**

A Megbízó megbízta a **HELT-Expert Kft.** képviseletében **Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt** az alábbi ingatlan értékelésével:
1082 BUDAPEST, Horváth Mihály tér 2. földszint

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, Megrendelő tájékoztatása szerint, az ingatlan bérbeadása kapcsán, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők:	Megbízó képviseletében:	Merena Attila
	Ingatlanvagyon-értékelő:	Leveleki Tünde

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1082 BUDAPEST, Horváth Mihály tér 2. földszint
Ingatlan címe (természetbeni):	1082 BUDAPEST, Horváth Mihály tér 2. földszint
Helyrajzi száma:	35550/0/A/19
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	üzlet
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	89 m^2
Tulajdonviszony:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes

Megjegyzés:
Tekintettel a csatolt tulajdoni lap formátumára, az értékbecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

81

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

Szűkebb terület bemutatása:

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Corvin negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 2 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zártsorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 10%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz, metró
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	közepes
Infrastruktúra:	kiváló
Parkolási övezet:	fizető

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	L1-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóövezet
Beépíthetőség:	terepszint alatt 85%, terepszint felett 65%
Beépítési mód:	zártsorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	15 %
Szintterületi mutató:	4 m2/m2
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	É-i és Ny-i utcafronti tájolású, sík felszínű saroktelek
Növényzet:	nincs
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, többlakásos lakóház
Az értékelt ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 3 emelet beépítetlen padlástér
Alapozás:	tégla sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos tégla felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	feltehetőleg a közbenső födém acélgerendás tégla béléstestes, a záróföldém faföldém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, utcai oldalon stukkós díszítő elemekkel
Épület fizikai állapota:	jó
Üzlethelyiség:	van utcai bejáratos
Egyéb:	-

82

Az üzlet adatai:

Elhelyezkedés:	földszint bejárata utcáról nyílik
Tájolás:	É-i és Ny-i
Benapozottság:	jó
Bruttó hasznos területe:	89 m^2
Redukált hasznos területe:	89 m^2
Belmagasság:	átlagosnál magasabb 3,8 m. álmennyezet alatt 3 m.
Fűtési rendszer:	központi vezérlésű elektromos fűtés (vezérlő egység leszerelve)
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs
Használati meleg víz:	nincs kiépítve
Hő leadók:	infra panelek
Hűtés:	nincs klíma
Homlokzati nyílászárók:	hőszigetelő üvegezésű fa tokozatú ablak(ok)
	illetve portálablakok és 3 db. kétszárnyas bejárati ajtó, külső redőnnyel
Beltéri ajtók:	fa szerkezet
Belső terek felületképzése:	falfesték és csempeburkolat
Belső terek burkolata:	kerámia járólap
Önálló mérőórák:	víz: van villany: van gáz: van
Elektromos hálózat	kiépítve működőképes
Víz és csatorna rendszer	kiépítve működőképes
Gáz szolgáltatás	kiépítve (gáz üzemű készülék nincs a helyiségben)
Extra felszereltség:	gipszkarton álmennyezet
Műszaki állapot:	jó
Esztétikai állapot:	közepes

83

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Budapest VIII. kerülete Budapest egyik pesti oldalon fekvő kerülete. Hagyományos elnevezése, melyet a kerületi önkormányzat is használ: Józsefváros. A kerületnek korábban 4 városrésze volt (Józsefváros, Istvánmező (egy része), Kerepesdűlő és Tisztviselőtelep), de a Fővárosi Közgyűlés a városrészeket rendező 2012. december 12-i rendeletében újraosztotta a kerületet, így jött létre a Corvin negyed, Csarnok negyed, Ganz negyed, Losonci negyed, Magdolna negyed, Népszínház negyed, Orczy negyed,Palotanegyed és a Százados negyed. A kerületnek jelenleg 11 városrésze van. Terület 6,85 km², lakosainak száma: 76 916 fő (2019. jan. 1.)

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerületében, "Corvin negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, a Horváth Mihály tér 2. szám alatt fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a Baross utca - Futó utca - Horváth Mihály tér útvonalon, melyek jó minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkező utak. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járattal, villamossal, trolibusszal az M4 és M3 jelzésű metróval. A megállók az ingatlantól 650 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthetők.
A területen többségében zártsorú, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók. Az épületek építési kora az 1800-as évek végére, vagy az 1900-as évek elejére tehető, az épületek földszintjén jellemzően utcai bejáratos üzlethelyiségek kerültek kialakításra. A zöld terület aránya kevesebb, mint 20%, kivéve a szomszédos zöld parkot. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága kiváló, az alapellátást biztosító szolgáltatások az ingatlantól 1000 méteren belül elérhetők. A területen a parkolás megengedett, fizető parkolási övezetet.

4.2.2. A telekingatlan rövid leírása:

A telek összközműves, É-i és Ny-i utcafronti tájolású saroktelek, a Futó utca és a Horváth Mihály tér találkozásánál. Felszíne sík, csaknem szabályos téglalap alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Horváth Mihály tér felől kialakított.
A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 80%. A beépítetlen terület burkolt belső udvar, növényzet nincs.

4.2.3. Az épület és az üzlet általános leírása:

Az értékelt ingatlant befogadó épület feltehetőleg az 1900-as éveke lején épült, hagyományos tégla építési technológiával, magas tetős cserépfedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett, utcai oldalon stukkós díszítő elemekkel. A homlokzat jó állapotú. Az épület pinceszint, földszint és 3 emelet szintbeli kialakítású, klasszikus belvárosi bérház jellegű, belső udvaros, többlakásos lakóépület. Az épület állaga masszív, esztétikai szempontból is jónak mondható.

Az értékelt ingatlan a társasházi alapító okiratában 19. számmal jelölt, az alaprajzon a 19. jelű, földszinti, utcai bejáratos, "üzlet" megnevezésű. 3 bejárattal rendelkezik, kettő a Horváth Mihály tér, egy pedig a Futó utca felől kialakított. Az ingatlan a helyszíni szemlekor hasznosítás alatt nem állt, utolsó hasznosítási formája nem ismert.
A bejárati ajtók kétszárnyas, hőszigetelő üvegezésű, fa tokozatúak, hőszigetelő üvegezésűek. Nagy méretű portál ablakokkal rendelkezik, melyek szintén hőszigetelő üvegezésűek, fa tokozatban. Az összes nyílászáró kívülről, lehúzható redőnnyel védett.
Az ingatlan egy légterű üzlettérből, raktárból és vizes blokk helyiségekből áll. A Futó utcai részben, teakonyha került kialakításra. Az üzlethelyiségben központi elektromos vezérlésű fűtésrendszer került kialakításra, a hő leadók a mennyezeten és az oldalfalakon elhelyezett infra panelek. A központi egységet leszerelték, így a fűtés nem működik. Használati melegvíz vételre alkalmas készüléket nem találtam. Az üzlethelyiségben WC, zuhanyzó és mosdó található.
Víz, villany és gáz önálló mérőórákkal rendelkezik, az áram- és vízszolgáltatás üzemképes. Gáz közmű is be van vezetve, de gáz üzemű készülék nincs az ingatlanban.
Az üzlethelyiség nagy belmagasságú, a teljes belmagasság 3,8 m. Az üzlettérben gipszkarton álmennyezet került kialakításra, itt a belmagasság 3 m. A falfelületek többségében festettek, a vizes blokkban részben mennyezetig, részben 1,4 m. magasságig csempével burkoltak. A Futó utca felőli oldalon, a padlószint felett cca. 30 cm. magasságig foltokban, aljzat felőli vizesedés tapasztalható.
Jövőbeni hasznosításának legoptimálisabb formája üzlethelyiségként érhető el.
Jó műszaki és közepes esztétikai állapotú.

84

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m2]	Módosító tényező	Korrigált terület [m2]
Földszint üzlethelyiség					
üzlet	kerámia járólap	falfesték	49,40	100%	49,40
raktár	kerámia járólap	falfesték	26,44	100%	26,44
közlekedő	kerámia járólap	falfesték	5,43	100%	5,43
öltöző - zuhanyzó - WC	kerámia járólap	falfesték, zuhanyzóban mennyezetig, többi részen 1,4 m. magasságig csempe	7,28	100%	7,28
Összesen:			***88,55***		***88,55***

Alapterületek összesen:		**88,55**		**88,55**

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	**89,0**

Megjegyzés:

Az alapterületi méreteket a kapott dokumentáció és a helyszíni mérés alapján vettük figyelembe.

85

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:
- piaci érték alapú módszerek
- költségalapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:
- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
- hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.
Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becsérték. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használjuk, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, beépítetlen földterületek telkek, stb.

A módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmódosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- műszaki szempontok
- építészeti szempontok
- használati szempontok
- telekadottságok
- infrastruktúra
- környezeti szempontok
- jogi szempontok

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

86

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket.
Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előirányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

87

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.
Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1 a telekérték meghatározása
2 a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3 avulások számítása
4 a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Ilyen eset lehet:
- ha az ingatlan néhány éven belül készült és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták
- az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme:
- a fizikai romlás
- funkcionális avulás
- környezeti (piaci) avulás

88

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi tégla épületek 60-90 év
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év

- A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.
- A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.
- Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.
- Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

- A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.
- Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.
- Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.
- A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.
- Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

89

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1082 BUDAPEST, Horváth Mihály tér 2. földszint	VIII. kerület, József utca	VIII. kerület, Mátyás tér	VIII. kerület, Víg utca	VIII. kerület, Csarnoknegyed
az ingatlan megnevezése:	üzlet	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
ingatlan korr. területe (m^2)	89	**80**	**80**	**42**	**60**
kínálat **K** /tényl.adásvételi **T**		**K**	**K**	**K**	**K**
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		**42 900 000**	**49 000 000**	**28 700 000**	**29 900 000**
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2022. márc..	2022. márc..	2022. márc..	2022. márc..
fajlagos alapár (Ft/m^2)		536 250	612 500	683 333	498 333
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m^2)		**482 625**	**551 250**	**615 000**	**448 500**

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, 2 utcai bejárattal rendelkező, felújított, részlegesen galériázott üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	Utcai és udvari bejáratos, földszint és galéria kialakítású, jó állapotú üzlethelyiség, bérelhető pincei raktárral.
Ingatlan 3.	Földszinti, utcai bejáratos, belső kétszintes, jó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 4.	Földszinti, utcai bejáratos, jelenleg étkezdeként üzemelő, közepes állapotú üzlethelyiség.
Adatok forrása:	*ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis*

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	**részletezése**				
építészeti szempontok	alapterület	0%	0%	-10%	-5%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-10%	-10%	-10%	0%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	3%	0%	3%	5%
Összes korrekció:		**-7%**	**-10%**	**-17%**	**0%**
Korrigált fajlagos alapár:		448 841	496 125	510 450	448 500
Átlagár kerekítve:		**475 979**			
Ingatlan számított értéke:		**42 362 137 Ft**			

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

42 360 000 Ft

azaz **Negyvenkettőmillió-háromszázhatvanezer- Ft .**

90

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1082 BUDAPEST, Horváth Mihály tér 2. földszint	VIII. kerület, Práter utca	VIII. kerület, Nap utca	VIII. kerület, Baross utca	VIII. kerület, Baross utca
hasznosítható terület (m^2)	89	**46**	**54**	**52**	**120**
kínálat **K** / tényl.adásvétel **T**		K	K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		**125 000**	**145 000**	**170 000**	**300 000**
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2022. márc..	2022. márc..	2022. márc..	2022. márc..
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó)		2 717	2 685	3 269	2 500
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-10%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m^2/hó)		**2 582**	**2 417**	**3 106**	**2 375**

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, utcai bejáratos, felújítandó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	Földszinti, utcai bejáratos, jó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 3.	Földszinti, utcai bejáratos, felújított üzlethelyiség.
Ingatlan 4.	Földszinti, utcai bejáratos, közepes állapotú üzlethelyiség.
Adatok forrása:	*ingatlan.com, saját adatbázis*

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	-5%	-5%	-5%	5%
szuterén	0%	0%	0%	0%
elhelyezkedés	7%	10%	0%	0%
eltérő műszaki állapot	10%	-5%	-7%	5%
Összes korrekció:	**12%**	**0%**	**-12%**	**10%**
Korrigált fajlagos alapár:	2 891	2 417	2 733	2 613
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m^2/hó)	**2 663**			

91

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m^2):	89	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	2 663	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 417 823 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	72 535 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	72 535 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	72 535 Ft
Költségek összesen:		217 604 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		2 200 219 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték:		31 431 695 Ft
Korrigált bruttó tőkésített érték:		39 918 253 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

39 920 000 Ft

azaz **Harminckilencmillió-kilencszázhúszezer- Ft .**

Megjegyzés:

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

92

Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1082 BUDAPEST, Horváth Mihály tér 2. földszint	VIII. kerület, Magdolna utca	VIII. kerület, Lovassy László utca	VIII. kerület, Bauer Sándor utca	VIII. kerület, Bókay János utca
telek területe (m^2)	636	1 868	531	1 036	407
kínálat **K** /tényl.adásvétel **T**		**K**	**K**	**K**	**K**
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		**999 000 000**	**200 000 000**	**693 000 000**	**360 000 000**
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2022. jan..	2022. jan..	2022. jan..	2022. jan..
fajlagos alapár (Ft/m^2)		534 797	376 648	668 919	884 521
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m^2)		**481 317**	**338 983**	**602 027**	**796 069**

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Saroktelek L1-VIII-2 övezet , az új szabály szerint Ln-1/M-2 A szintterületi mutató 4-es, 7512 nm bruttó építhető.
Ingatlan 2.	LI VIII-2 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 60%, összközműves telek.
Ingatlan 3.	Övezet: L1 Szintterület: 4, összközműves építési telek, jogerős építése engedéllyel, 48 lakásos társasház építésére.
Ingatlan 4.	L1-VIII-7 építési övezetben, összközműves telek, jogerős építési engedéllyel. Szintterületi mutató: 4,5.
Adatok forrása:	*ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis*

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4
szempontok	részletezése				
Telekadottságok:	közművek	0%	0%	0%	0%
Környezeti szempontok	elhelyezkedés	15%	10%	10%	5%
Telekadottságok:	telek területe	10%	0%	7%	-3%
Használati szempontok:	besorolás	0%	5%	0%	-5%
Jogi szempontok:	engedély	-5%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		**20%**	**15%**	**17%**	**-3%**
Korrigált fajlagos alapár:		577 580	389 831	704 372	772 187
Átlagár kerekítve:			**610 992**		
Telek számított értéke:			388 591 097 Ft		
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m^2):			**36,89**		
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:			22 538 284 Ft		
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értéke kerekítve:			**22 540 000 Ft**		

93

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

Megbízó tájékoztatása szerint az értékelést az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához kívánja használni. Ennek megfelelően a szakértői feladat az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása, mely érték meghatározására a piaci adatokon alapuló összehasonlító elemzéses és a hozamelvű módszert fő módszerként alkalmaztam.

A költség alapú módszer a vagyontárgy újraelőállítási költségéből indul ki, albetétes ingatlanok esetében elvégzése nehézkes, nem ad megfelelő megközelítést az ingatlan piaci-forgalmi értékére vonatkozóan, ezért ezt a módszert nem alkalmaztam.

Az ingatlan piaci forgalmi értékét legjobban az összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározás fejezi ki. A hozam alapon számított érték mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A piaci érték is tartalmazza a befektetők megtérülési elvárását is.

Tekintve, hogy a két módszer által kapott érték kisebb mértékben tér csak el egymástól, a végső értéket a két módszer által kapott érték átlagával határoztam meg.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	42 360 000 Ft	50%	21 180 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	39 920 000 Ft	50%	19 960 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				**41 140 000 Ft**

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

41 140 000 Ft

azaz **Negyvenegymillió-egyszáznegyvenezer- Ft .**

6.2. Likvid érték meghatározása

Forgalmi érték meghatározása abban az esetben, amikor nem áll kellően hosszú idő az értékesítésre, vagy kényszerű okok miatt gyors eladást kell eszközölni. Ilyen esetekben jellemzően a kialakult piaci értéknél alacsonyabb értéken történik az eladás.
A piaci tendenciákat és az ingatlan jellegét figyelembe véve a becsült piaci forgalmi érték realizálásához a megfelelő intenzitású kínálati piacon tartás mellett minimum 6 hónap időszükségletet becsülünk.
Három hónapon belüli értékesítést célozva, ún. gyorsított értékesítést kell feltételeznünk.
Az értékelt ingatlan esetében, tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére, műszaki és funkcionális adottságaira, valamint az aktuális piaci helyzetre, egy feltételezett 3 hónapon belüli értékesíthetőség esetén a likvid értéket a piaci forgalmi érték 80%-ában határozzuk meg.

Az ingatlan likvid értéke:

Az ingatlan egyeztetett értéke: 41 140 000 Ft
Korrekció mértéke (levonás): 20%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 32 910 000 Ft

azaz **Harminckettőmillió-kilencszáztízezer- Ft .**

94

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A **HELT-Expert Kft.** által készített értékbecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készültségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét;

- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- ***ezen értékbecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.***

Alulírott LEVELEKI TÜNDE, az OKJ 53-341-01 (ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert vagyok, jó referenciákkal rendelkezem.

Budapest, 2022. március 23.

LEVELEKI TÜNDE 06183/2010 ingatlanvagyon-szakértő

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

HELT-EXPERT Kft.
1063 Budapest, Szinyei Merse utca
Adószám: 29311897-1-42
Bank: 10918001-00000114-52830001

95

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

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: 8000004/126995/2022

2022.03.16

BUDAPEST VIII.KER.
Belterület 35550/0/A/19 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII.KER. Horváth Mihály tér 2. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlet	89	0	0	580/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 244911/1/2003/03.07.22

1. bejegyző határozat: 244911/1/2003/03.07.22
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1 tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 244911/1/2003/03.07.22
jogcím: 1991 évi XXXIII. tv. 1. § 246817/1993/1993.12.06.
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

III.RÉSZ

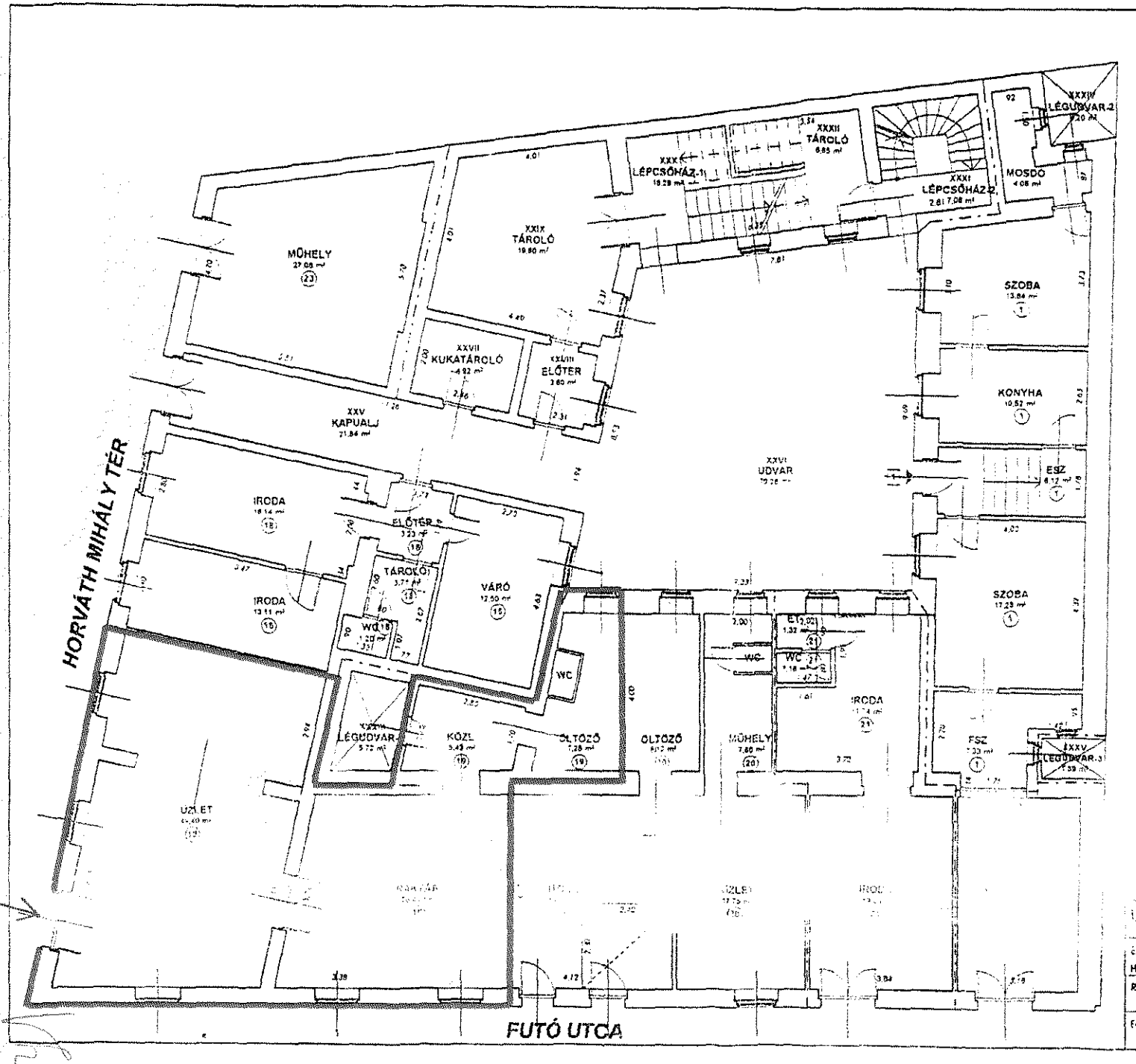
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

96



URBS KFT
Budapest, VII. ker. Károly körút 25. I./1.

Épület neve: Budapest, VIII. ker. Horváth M. tér 2.	Dátum: 2003. március
Hrsz: 35550	
Rajz tárgya: FÖLDSZINT ALAPRAJZA	Méretarány: M=1:100
Felmérő: Rajzoló: Herbély Istvánné	Rajzszám: F-2

Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft

21

97

I

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest VIII. kerület Baross utca 65-67) megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT. (1075 Budapest, Károly krt.25 I/1) mint megbízott a 1993 Évi LXXVIII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. 35550 hrsz. alatti nyilvántartott Budapest, VIII. ker. Horváth Mihály tér 2 szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT (Budapest, VIII. ker. Őr utca 8) kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

Társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1997 évi CLVII. A társasházról szóló törvény előírásai a Józsefvárosi Önkormányzat 29/2000.(VII.14) sz. rendelet alapján valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekkel a hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötni tervezett adás-vételiszerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A. Közös tulajdon

A mindenkori tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak a mellékelt felmérési terv és mellékelt műszaki dokumentáció szerint telek épületrészek berendezések és felszerelések

Közös tulajdon

I. 6,36 m2 beépítetlen telek

II. Bejárati kapu

III. Elektromos bekötés, elektromos tápvezeték, a külön tulajdon [illegible] kapcsolásig a közös helyiségek vezetékei beleértve [illegible]

[illegible]

98

14.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervrajzon 14 számmal jelölt, a természetben a Budapest, VIII kerület Horváth Mihály tér 2 III emelet 11 szám alatti kettő szobás összesen 94,52 m2 (kerekítve 95 m2) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó konyha közlekedő, fürdőszoba WC előszoba, helyiségekkel és a közös tulajdonban maradó részekből 620/10.000 hányad

15.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervrajzon 15 számmal jelölt, a természetben a Budapest, VIII kerület Horváth Mihály tér 2 III emelet 12 szám alatti kettő szobás összesen 118,14 m2 (kerekítve 118 m2) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó konyha mosdó, fürdőszoba, előszoba helyiségekkel, és a közös tulajdonban maradó részekből 774/10.000 hányad

16.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervrajzon 16 számmal jelölt, a természetben a Budapest, VIII kerület Horváth Mihály tér 2 III emelet 12/A szám alatti kettő szobás összesen 84,98 m2 (kerekítve 85 m2) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó konyha étkező, fürdőszoba, WC előszoba, helyiségekkel és a közös tulajdonban maradó részekből 557/10.000 hányad

17.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervrajzon 17 számmal jelölt, a természetben a Budapest, VIII kerület Horváth Mihály tér 2 III emelet 14 szám alatti kettő szobás összesen 52,30 m2 (kerekítve 52 m2) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó konyha kamra fürdőszoba előszoba helyiségekkel, és a közös tulajdonban maradó részekből 343/10.000 hányad

18.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervrajzon 18 számmal jelölt a természetben a Budapest, VIII kerület Horváth Mihály tér 2. Földszinti összesen 49,89 m2 (kerekítve: 50 m2) hasznos alapterületű iroda a hozzá tartozó váró, 2 iroda, tároló, előtér, WC helyiségekkel, és a közös tulajdonban maradó részekből 327/10.000 hányad

19.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervrajzon 19 számmal jelölt, a természetben a Budapest, VIII kerület Horváth Mihály tér 2 Földszinti összesen 88,55 m2 (kerekítve: 89 m2) hasznos alapterületű Élelmiszer Üzlet a hozzá tartozó raktár, raktár, közlekedő, öltöző helyiségekkel, és a közös tulajdonban maradó részekből 580/10.000 hányad

20.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervrajzon 20 számmal jelölt, a természetben a Budapest VIII kerület Horváth Mihály tér 2 Földszinti összesen 48,23 m2 (kerekítve: 48 m2) hasznos alapterületű Fodrász Üzlet a hozzá tartozó műhely 2 üzlet öltöző helyiségekkel, és a közös tulajdonban maradó részekből 316/10.000 hányad.

99

L1-VIII jelű zártsorú beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai
22.§

(1) Az **L1-VIII** jelű építési övezetek területén

a) Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivételével – elérheti a 100%-ot.

b) A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.

c)[99] Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1.000 m^2 lehet.

d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.

e)[100]Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.

f)[101] alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értékének legalább 6,00 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.

(2) [102]Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 1. számú táblázat tartalmazza.

1. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett							az épület megengedett	
		legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
L1	beépítési mód	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100[1]	15 0[1]	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100[1]	15 0[1]	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00[103]	85 100[1]	15 0[1]	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s70	3,50 s 4,00	80 100[1]	20 0[1]	12,5	16,0
L1-VIII-5	Z	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70	20	12,5	19,5

[99] Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2015. április 3-tól.

[100] Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 12.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

[101] Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (1) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

[102] Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (2) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

[103] 12/2008. (III.18) sz. önk. rendelettel módosult rész

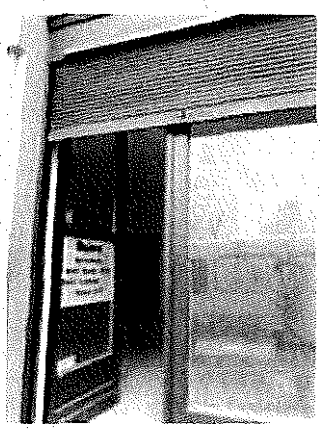
FOTÓMELLÉKLET:	ingatlanerteke.hu tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu
1082 Budapest, Horváth Mihály tér 2. földszint	

01. utcakép, üzlet a Futó utca felől

02. üzlet a Futó utca – Horváth Mihály tér felől

03. épület utcai homlokzata

04. üzlet a Futó utca felől



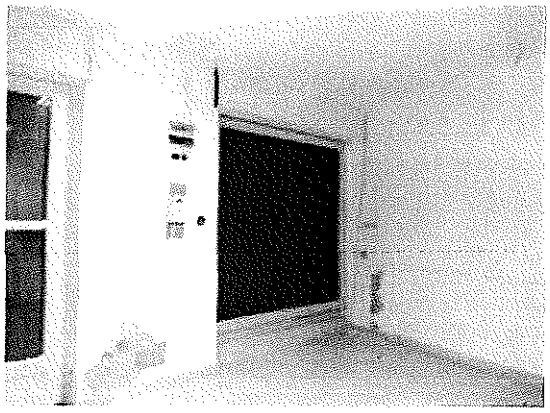
05. üzlet bejárata

06. üzlet a Horváth Mihály tér felől

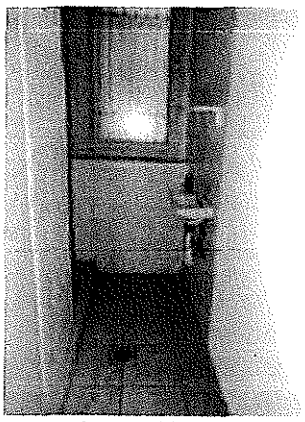
101

07. üzlettér

08. üzlettér

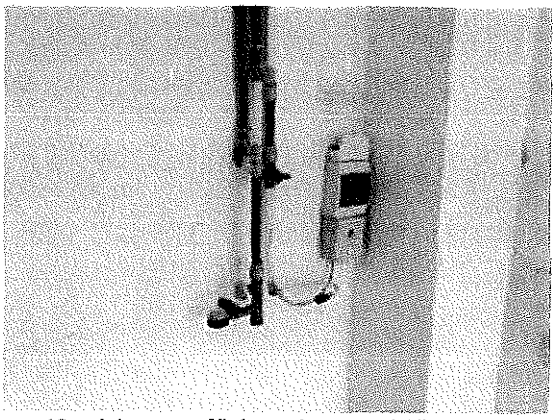


09. üzlettér



10. mosdó - zuhanyzó

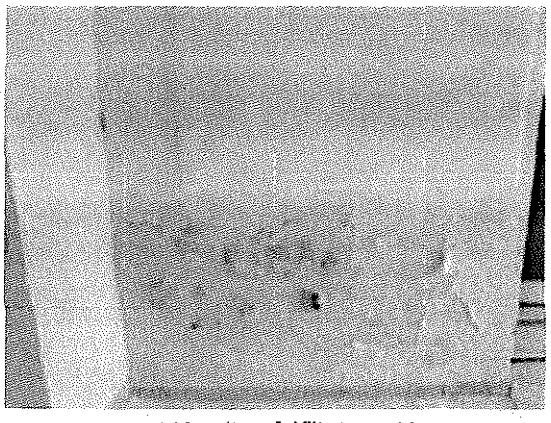
11. WC



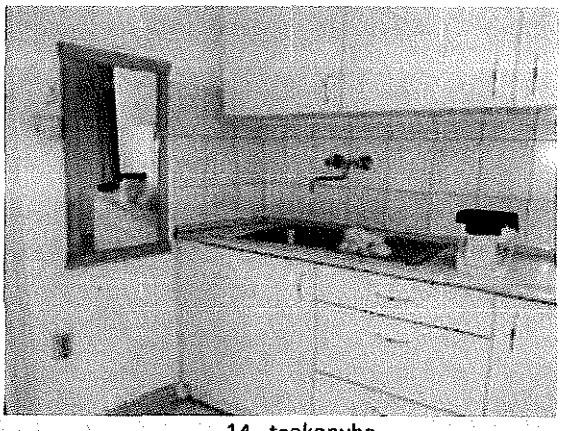
12. elektromos fűtésrendszer vezérlő egységének helye (leszerelve)

102

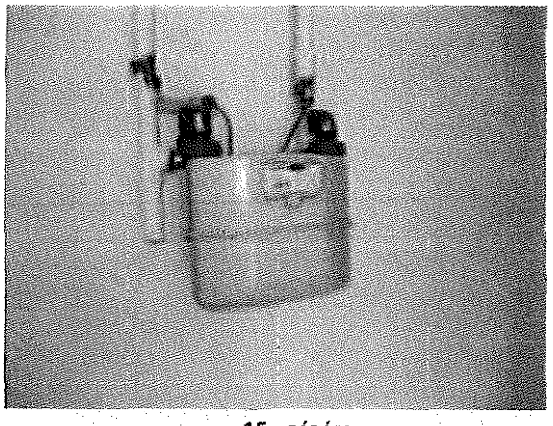
FOTÓMELLÉKLET:	ingatlanerteke.hu tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu
1082 Budapest, Horváth Mihály tér 2. földszint	



13. aljzat felőli vizesedés



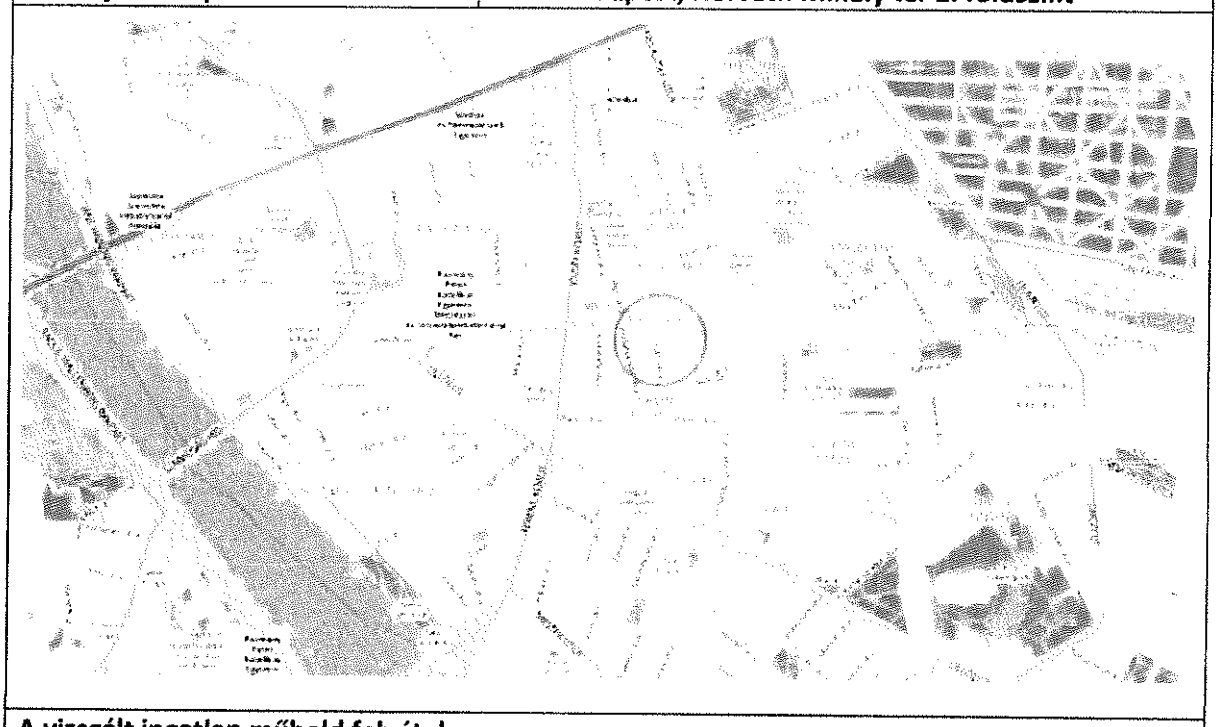
14. teakonyha



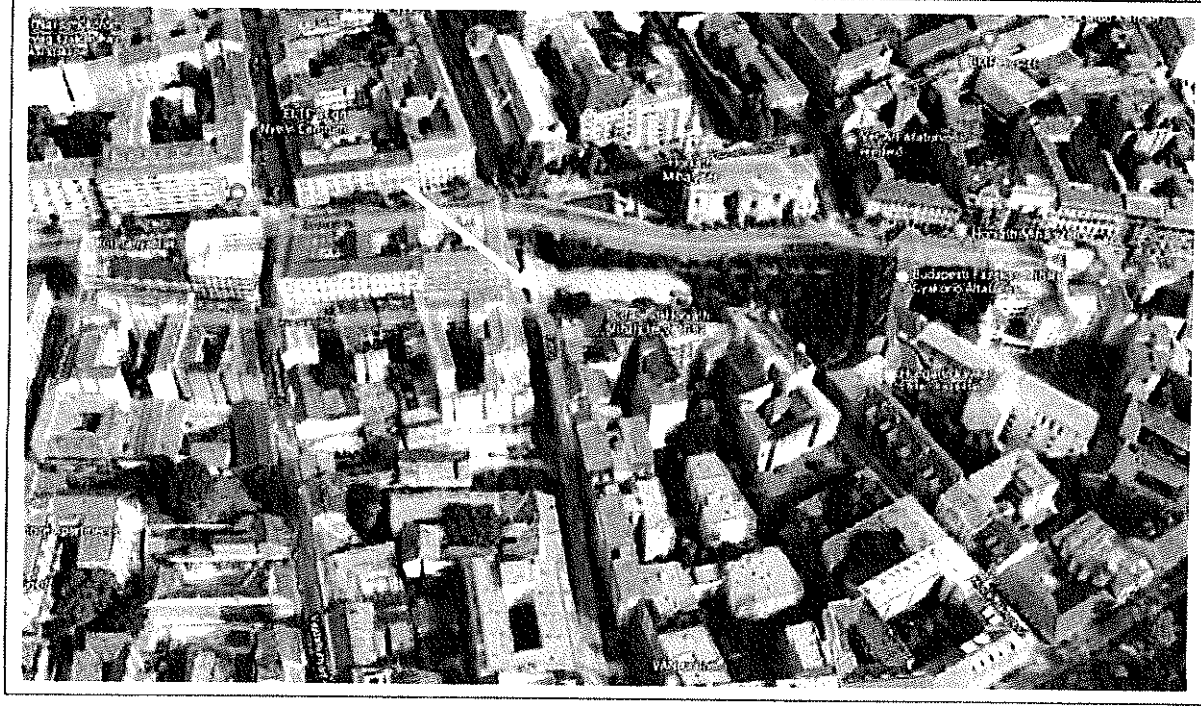
15. gázóra

103

Földrajzi térkép:	1082 Budapest, Horváth Mihály tér 2. földszint



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



104

5. sz. melléklet

HG/946/2021

R

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., József körút 37-39. földszint 5. szám (hrsz.:36692/0/A/5) alatti, Önkormányzati tulajdonú üzlethelyiség forgalmi értékéről

JGK-0000376706

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

Készült : **1 példányban**

Budapest, 2022. január 19.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum	érkeztetési szám
iktatás dátuma: 2022 -02- 01	iktatószám: HG/193-1/2022
ügyintéző	
melléklet	

HET kell 105

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. Palota-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó	: József körút 37-39. földszint 5.
Hrsz.	: 36692/0/A/5

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos	: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata
Jelenlegi bérlő	: nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	: tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG	: fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa	: üzlethelyiség
Épületen belüli elhelyezkedése	: földszint (utcai)
Közmű-ellátottság	: villany, víz, csatorna
Építési technológia	: hagyományos, tégla
Alapterület	: 23 m^2 (földszint); 23 m^2 (galéria)
Belmagasság	: 2,6 méter / 2,4 méter
Eszmei hányad	: 42/10.000
Komfortfokozat	: komfortos
Társasház telkének területe	: 1.675 m^2

ÉRTÉKELÉS

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

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve	: 848.696,-Ft/m^2
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve	**: 19.520.000,- Ft**
	azaz Tizenkilencmillió-ötszázhúszezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke	: 5.000.000,- Ft
	azaz Ötmillió forint
Az ingatlan likvidációs értéke	**: 15.260.000,- Ft**
	azaz Tizenötmillió-kettőszázhatvanezer forint

Budapest, 2022. január 19

Készítette:

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95
Adószám: 22079026-2-41
Cg.: 01-09-978881

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 **Grifton Property Kft.-t** a 1085 Budapest, József körút 37-39. szám alatti, 36692/0/A/5 hrsz-ú földszint 5. sz. 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 üzlethelyiség esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2022. január 17.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2022. január 13.)
- szintrajz
- 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	: 1085 Budapest, József körút 37-39. földszint 5.
Helyrajzi szám	: 36692/0/A/5
Megnevezése	: üzlethelyiség
Terület	: 23 m^2
Tulajdonos (ok)	: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: –

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Palotanegyed elnevezésű városrészben, a József körút, Kis Salétrom utca és a Rökk Szilárd utca sarkán lévő társasház földszintjén található. A vizsgált ingatlan természetbeni megközelíthetősége a Rökk Szilárd utca felől lehetséges. Környezetében társasházas 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 autóbuszokkal és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Rökk Szilárd utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1800-as évek vége
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégla
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégla szerkezet, közepes állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: tégla szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, állapota nem ismert
héjazat	: cserépfedés, állapota nem ismert
külső felületképzés	: kőporos vakolat, közepes állapotú

<u>Értékelt ingatlan</u>

külső nyílászárók	: faszerkezetű portálajtó ablak, nyitható és fix fémráccsal védett, gyenge-közepes állapotú
belső nyílászárók	: -
padozat, burkolat	: beton, járólap, szőnyegpadló, burkolat, közepes állapotban
belső felületképzés	: vakolt, festett, csempézett, lambériázott falak, közepes állapotban
gépészet, hőleadók	: elektromos kályha, elektromos vízmelegítő, ablakklíma

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1800-as évek végén épült, hagyományos tégla szerkezettel, pince + földszint + 4 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a József körút, Kis Salétrom utca és a Rökk Szilárd utca sarkán lévő társasház földszintjén helyezkedik el. A Rökk Szilárd utca felől önállóan megközelíthető. Az ingatlanban gáz kivételével minden közmű adott. A helyiség belmagassága: 5,0 méter. A földszint belmagassága 2,6 méter. A helyiségben fémszerkezetű galériát alakítottak ki, melynek belmagassága 2,4 m.
A bejárati ajtó faszerkezetű üveg betéttel, gyenge-közepes állapotú. A portál ablakok faszerkezetűek fémráccsal védettek, közepes állapotúak. A helyiség padozata beton, járólap, szőnyegpadló burkolatú, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, közepes állapotúak.
Elektromos áram: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.
Víz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített vízórát nem találtunk.
Meleg víz: használati meleg víz elektromos vízmelegítőről.
Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva.
Gyengeáramú berendezések: riasztórendszer.
Az ingatlan fűtését elektromos kályha biztosítja. A galéria hűtését ablakklíma adja.
A használati meleg vizet elektromos vízmelegítő adja.
A szemle során az ingatlan üres volt.
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	
Földszint	
Üzlethelyiség	23,00
Galéria	
Iroda	22,50
Összesen	45,50
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m^2)	**45,50**
Tulajdoni lap szerinti terület (m^2)	**23,00**

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 23,0 m^2.

A galéria területét a piaci összehasonlító módszerrel meghatározott értékszámításnál értéknövelő szempontként vettük figyelembe, mely indokolja a piaci korrekciók magas értékeit.

10

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található 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	**József körút 37-39.**	Baross utca		Bérkocsis utca		Somogyi Béla utca		Üllői út		Víg utca	
Épületen belüli elhelyezkedés	**földszint + galéria**	földszint+galéria		földszint+galéria		földszint		földszint		földszint	
Ingatlan redukált összterülete	**23**	47		23		19		34		24	
Közművesítettsége	**közműves**	közműves		közműves		közműves		közműves		közműves	
Építés éve	**1800**	1901		1900		1900		1905		1889	
Szerkezet, állapot	**tégla, közepes állapot**	tégla, jó állapotú		tégla, közepes áll.		tégla, felújított áll.		tégla, közepes áll.		tégla, felújítandó áll.	
Eladási ár Ft-ban		47 800 000		20 000 000		24 100 000		20 400 000		21 000 000	
Eladás ideje		2021		2021		2021		2021		2021	
Összehasonlító adat forrása		ing.com:31876842		ing.com:25055348		ing.com:32691205		ing.com:31759747		ing.com:32165144	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m²)		**1 017 021**		**869 565**		**1 268 421**		**600 000**		**875 000**	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	rosszabb	5%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	5%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
használhatóság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	rosszabb	20%	rosszabb	20%	rosszabb	20%
közművek (4)		azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
műszaki állapot (5)		jobb	-5%	hasonló	0%	jobb	-5%	hasonló	0%	rosszabb	5%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
A piaci korrekció mértéke összesen		*-10%*		*-5%*		*5%*		*10%*		*15%*	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m²)		**915 319**		**826 087**		**1 331 842**		**660 000**		**1 006 250**	
A figyelembe vett súlyszámok	**100%**	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m²)	**947 900**										
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	**21 800 000**	***azaz Huszonegymillió-nyolcszázezer forint***									
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	**15 260 000**	***azaz Tizenötmillió-kettőszázhatvanezer forint***									

110

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 4.769 Ft/m^2/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, József körút	51	250 000	4 902
2. Üzlet, földszint, Rákóczi út	55	350 000	6 364
3. Üzlet, földszint, Somogyi Béla utca	30	150 000	5 000
3. Üzlet, földszint, Üllői út	59	400 000	6 780
4. Üzlet, földszint, Vas utca	46	230 000	5 000
Átlag bérleti díj Ft/m^2/hó			5 610
galéria miatti korrekció	-15%		
Korrigált bérleti díj Ft/m^2/hó			4 769

Megnevezés	Adatok, értékek
Bevételek	
A bérletileg hasznosítható terület	23
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó	109 676
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év	1 316 106
Tervezhető kihasználtság, %	75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft	**987 080**
Kiadások, Ft	
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a	29 612
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a	29 612
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a	39 483
Kalkulálható költségek összesen, Ft	**98 708**
Éves üzemi eredmény, Ft	**888 372**
Tőkésítési ráta	6,0%
Tőkésített érték, Ft	14 806 193
Befektetési kiadások	600 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft	**14 206 193**
Hozadéki érték kerekítve, Ft	**14 210 000**

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	József körút 37-39.	Bauer Sándor utca		Bókay János utca		Rigó utca		Víg utca	
Telek területe	1 675	1 036		407		998		680	
Jellemzők	Vt-V/P-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 80 %, szinterületi mutató 4,5 m^2/m^2, maximális építménymagasság 21 méter.	LI-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m2/m2, maximális építménymagasság 30 méter.		LI-VIII-7 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,5 m2/m2, maximális építménymagasság 25 méter.		VK-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65%, szinterületi mutató 3,5 m2/m2, maximális építménymagasság 23 méter.		LI-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65%, szinterületi mutató 4,0 m2/m2, maximális építménymagasság 19 méter.	
Közművesítettség	Összközműves	összközműves		összközműves		összközműves		összközműves	
Ajánlati ár Ft-ban		665 000 000		360 000 000		1 130 000 000		235 000 000	
Ajánlat ideje		2021		2021		2021		2021	
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága		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	10%	rosszabb	5%	rosszabb	5%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		kisebb	-5%	kisebb	-10%	kisebb	-5%	kisebb	-5%
beépíthetőség (3)		kisebb	15%	kisebb	15%	kisebb	20%	kisebb	15%
használhatóság (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 korrekció mértéke összesen		*10%*		*0%*		*10%*		*0%*	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m^2)		706 081		884 521		1 245 491		345 588	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	25%		25%		25%		25%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m^2)	709 023								

Teleknagyság (m^2)	1 675	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	42	
Albetétre jutó telekhányad (m^2)	7	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m^2)	709 023	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	**5 000 000**	***azaz Ötmillió 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.

A vizsgált ingatlan	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	*70%*	*30%*
	21 800 000	14 206 193
Elfogadásra javasolt érték, Ft	**19 520 000**	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1085 Budapest, József körút 37-39. szám (36692/0/A/5 hrsz-ú) alatti földszint 5 sz. üzlethelyiség jelenlegi piaci értékét:

19.520.000 Ft-ban,
azaz
Tizenkilencmillió-ötszázhúszezer forintban

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

Budapest, 2022. január 19.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938661

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

113

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 valódiságát szavatolja.

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

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk 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 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. január 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

115

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

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

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/19750/2022

2022.01.13

BUDAPEST VIII.KER.
Belterület 36692/0/A/5 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII.KER. József körút 37-39. földszint. ajtó:5.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	23	0	0	42/10000	magán
Bejegyző határozat: 999997/1999/				törlő határozat: 159770/1/2019/19.09.23	
üzlethelyiség	23	0	0	42/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 159770/1/2019/19.09.23					

2. bejegyző határozat: 119708/1993/1993.03.26
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: [redacted]10.20
bejegyző határozat, érkezési idő: [redacted]
törlő határozat: [redacted]
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : [redacted]
sz.név: [redacted]
szül. : [redacted]
a.név : [redacted]
cím : [redacted]

2. tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: [redacted]
bejegyző határozat, érkezési idő: [redacted]
törlő határozat: [redacted]
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : [redacted]
a.név : [redacted]
cím : [redacted]

3. tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: [redacted]
bejegyző határozat, érkezési idő: [redacted]
törlő határozat: [redacted]
jogcím: ajándékozás
jogállás: tulajdonos
név : [redacted]
szül. : [redacted]
a.név : [redacted]
cím : [redacted]

Folytatás a következő lapon

Bizonyítékként nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám:8000004/19750/2022
2022.01.13

BUDAPEST VIII.KER.
Belterület 36692/0/A/5 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 159770/1/2019/19.09.23
bejegyző határozat, érkezési idő: [redacted]
törlő határozat: 159770/1/2019/19.09.23
jogcím: öröklés
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonos
név : [redacted]
szül. : [redacted]
a.név : [redacted]
cím : [redacted]

6. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 159770/1/2019/19.09.23
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS VIII.KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 63-67.
törzsszám: 15735715

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 101572/1994/1994.04.26
törlő határozat: 125342/1996/1996.06.18
Holtig tartó haszonélvezeti jog
jogosult:
név : [redacted]
sz.név: [redacted]
szül. : [redacted]
cím [redacted]

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 101572/1994/1994.04.26
törlő határozat: 65444/1/2008/07.10.20
Holtig tartó haszonélvezeti jog
utalás: II /4.
jogosult:
név : [redacted]
sz.név: [redacted]
szül. : [redacted]
cím : [redacted]

Folytatás a következő lapon

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/19750/2022

2022.01.13

BUDAPEST VIII.KER.
Belterület 36692/0/A/5 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

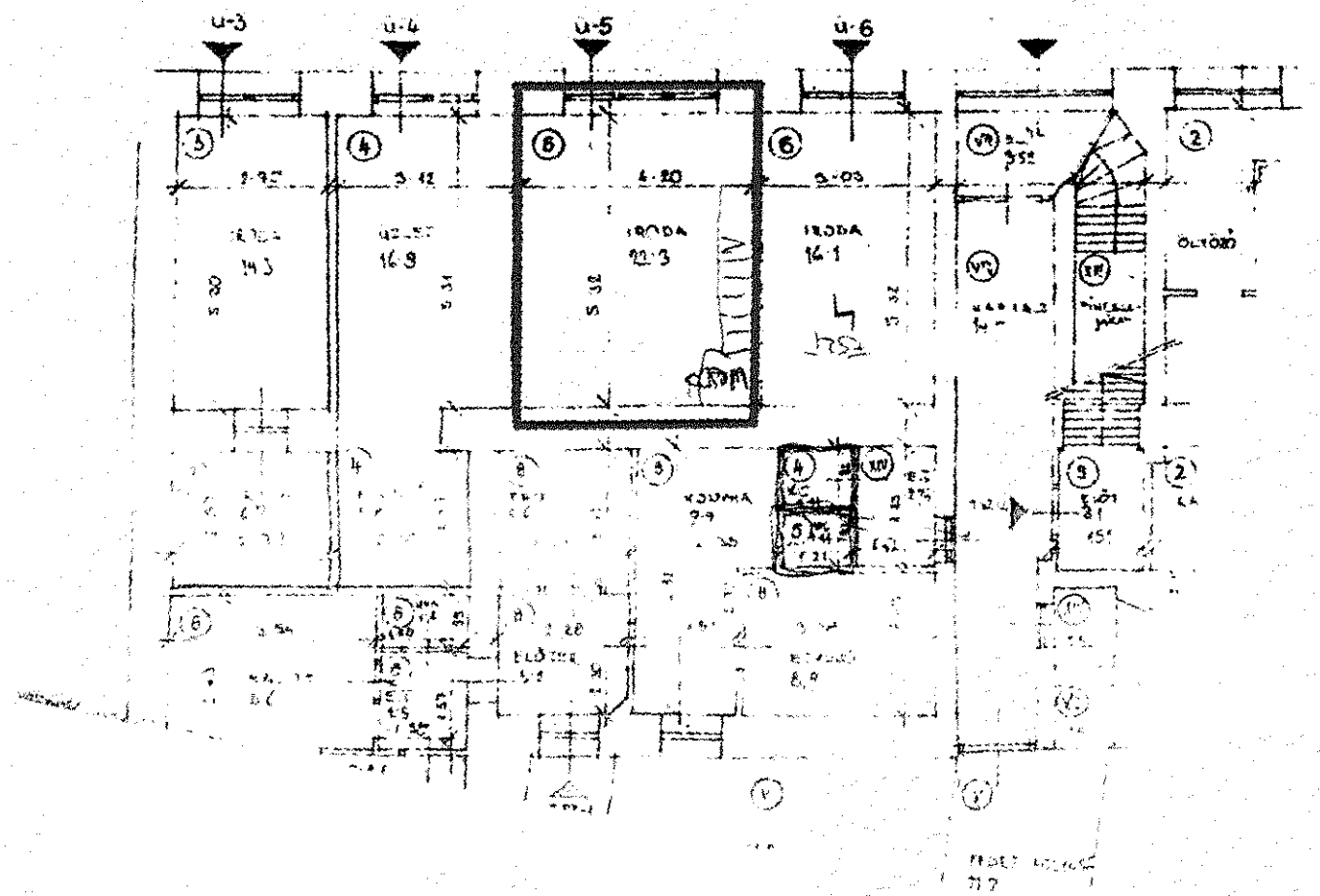
III.RÉSZ

[redacted] bejegyző határozat, érkezési idő: [redacted]
törlő határozat: [redacted]
Elidegenítési és terhelési tilalom az öröklési szerződésben foglaltak biztosítására.
utalás: II /2.
jogosult:
név : [redacted]
szül. : [redacted]
a.név : [redacted]
cím [redacted]

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap


U-3
U-4
U-5
U-6
RODA
14.3
RODA
16.9
RODA
22.3
RODA
14.1
OLTÁRI

TARSASHAZTULAJDONT ALAPITÓ OKIRAT

I. 1997 JÚN 18. 11564/37

ALTALANOS RENDELKEZESEK

A Fővárosi VIII.kerületi Ingatlankezelő Vállalat (1082 Budapest VIII. Baross u. 65-67) a 32/1969./IX.30./ Kormány számú rendelet 2.$ /1/ bekezdésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. 1974 tulajdoni lapszámú, 36692 hrszámú és 1675 m2 kiterjedésű, a földhivatali nyilvántartás szerint még a Magyar Állam tulajdonában és a Fővárosi VIII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat kezelésében lévő, de az 1991. XXXIII. Tv. 1 $ alapján a VIII.kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő és a természetben a Budapest, VIII. József körút 37-39.sz. alatti ingatlant a mellékelt tervrajz alapján társasházzá alakítja át.

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

120

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon

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

Közös tulajdonba kerülő részek:

I.	Telek	1675.00m2
II.	Alap és felmenőfalak,szellőzők,kémények,pillérek	
III.	Közbenső födémek,zárófödém burkolattal	
IV.	Tetőszerkezet héjalással	
V.	Belső udvarok és légudvarok	155.30m2
VI.	Bádogosszerkezetek,lakatosszerkezetek	
VII.	Külső homlokzatképzés,lábazat	
VIII.	Bejárat, kapualj, bejárati lépcső	76.50m2
IX.	Lépcsőházak	256.50m2
X.	Függőfolyosók	313.60m2
XI.	Felvonó gépházzal	14.40m2
XII.	Felvonóakna (használaton kívül)	6.00m2
XIII.	Pincei közlekedő- és tárolóterek	907.24m2
XIV.	Közös lakás- és WC előterek	5.90m2
XV.	Padlástér	1153.60m2
XVI.	Víz alapvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig	
XVII.	Csatorna alap és ágvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig	
XVIII.	Elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek árammérő órájáig	
XIX.	Gáz alap és felszállóvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig	

Vk

121

B./Külön tulajdon

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotó részei az I-XIX. sz alatt felsorolt közös tulajdonban maradó vagyonrészek használatának jogával együtt természetben megosztva az egyes építményrészek, azok tartozékai és felszerelései az alábbiak szerint:

1./ A Bp. VIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi az 1.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 1. számmal jelölt, Ü-1 jelű, egy eladótér, iroda, kettő raktár, mosdó, kazánház, öltözőből álló 181.30m2 alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekből 328/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

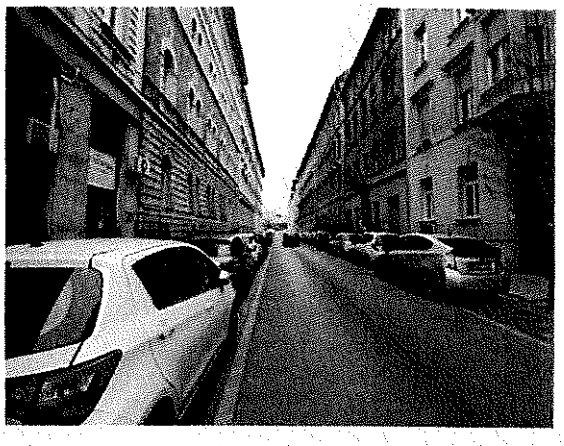
2./ A Bp. VIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a 2.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 2. számmal jelölt, Ü-2 jelű, egy postahivatalból álló 925.00m2 alapterületű üzlethelyiség.. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekből 1673/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

3./ A Bp. VIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi az 1.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 3. számmal jelölt, Ü-3 jelű, kettő irodából álló 21.00m2 alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekből 38/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

4./ A Bp. VIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a 4.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 4. számmal jelölt, Ü-4 jelű, egy üzlethelyiség, pihenő,WC-ből álló 23.41m2 alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekből 42/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

5./ A Bp. VIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi az 5.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 5. számmal jelölt, Ü-5 jelű, egy üzlethelyiség, WC-ből álló 23.41m2 alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekből 42/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik

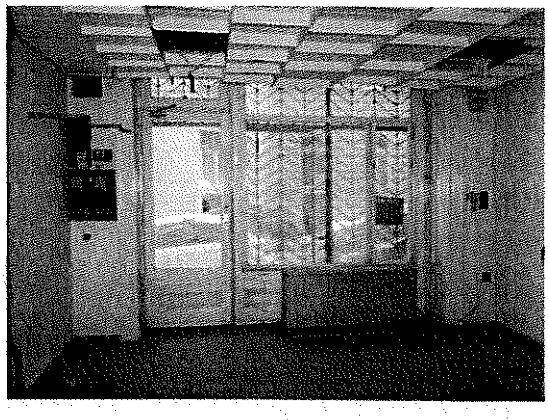
1085 Budapest József körút 37-39. földszint 5. üzlethelyiség (Hrsz.: 36692/0/A/5)



Környezet, utca

Társasház utcai homlokzata

A vizsgált ingatlan utcafrontja



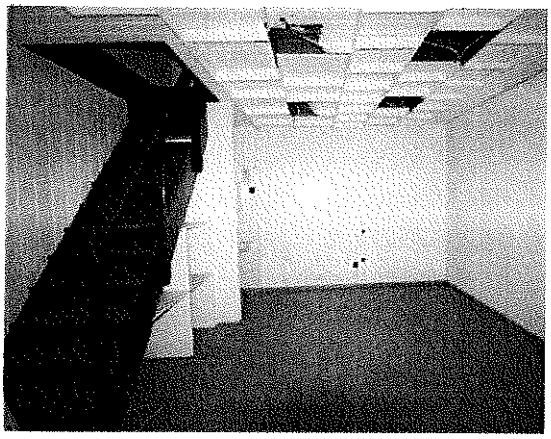
A vizsgált ingatlan bejárata

2022. január 17.

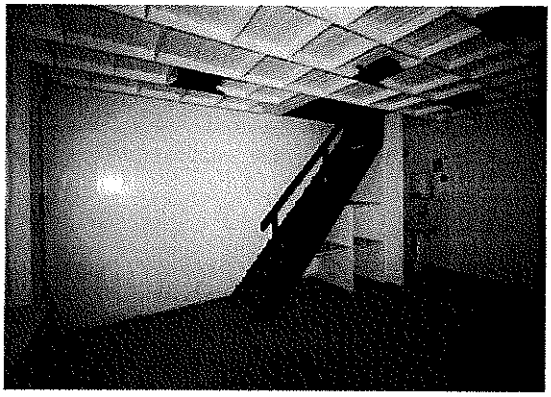
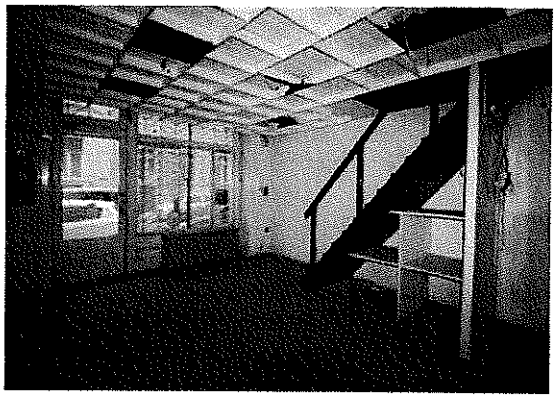
Vk

123

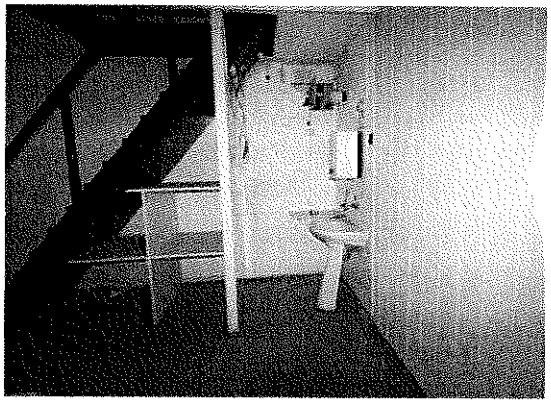
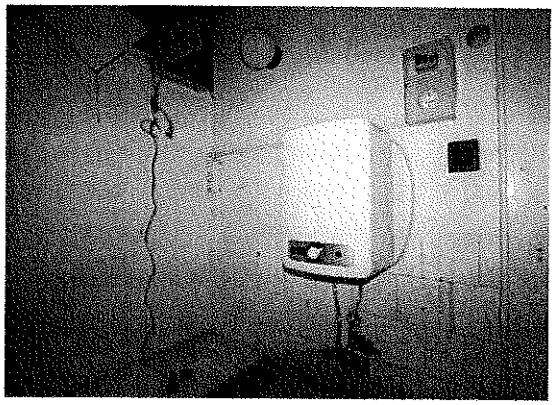
1085 Budapest József körút 37-39. földszint 5. üzlethelyiség (Hrsz.: 36692/0/A/5)



Üzlettér

Üzlettér

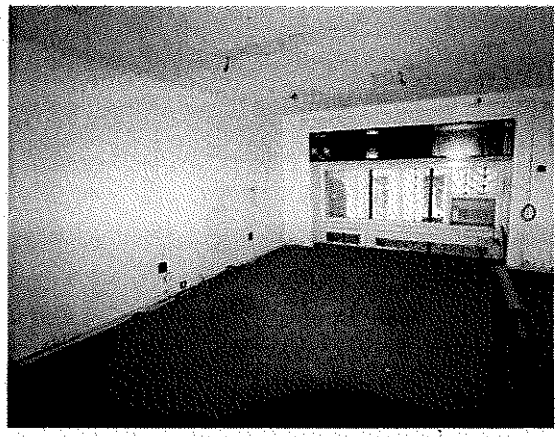
Mosdó

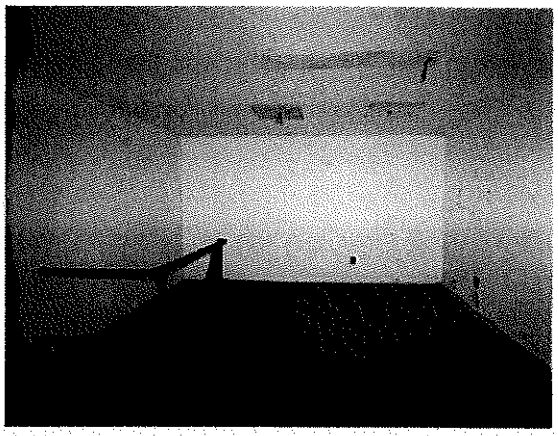
Elektromos vízmelegítő

2022. január 17.

124

1085 Budapest József körút 37-39. földszint 5. üzlethelyiség (Hrsz.: 36692/0/A/5)

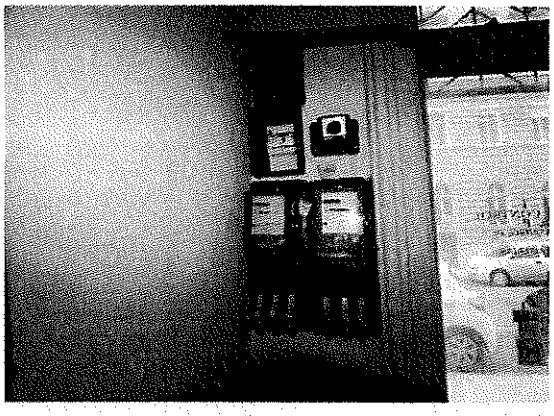




Galéria

Lépcső

Ablakklíma



Elektromos kályha

Villanyóra

2022. január 17.

1085 Budapest József körút 37-39. földszint 5. üzlethelyiség (Hrsz.: 36692/0/A/5)

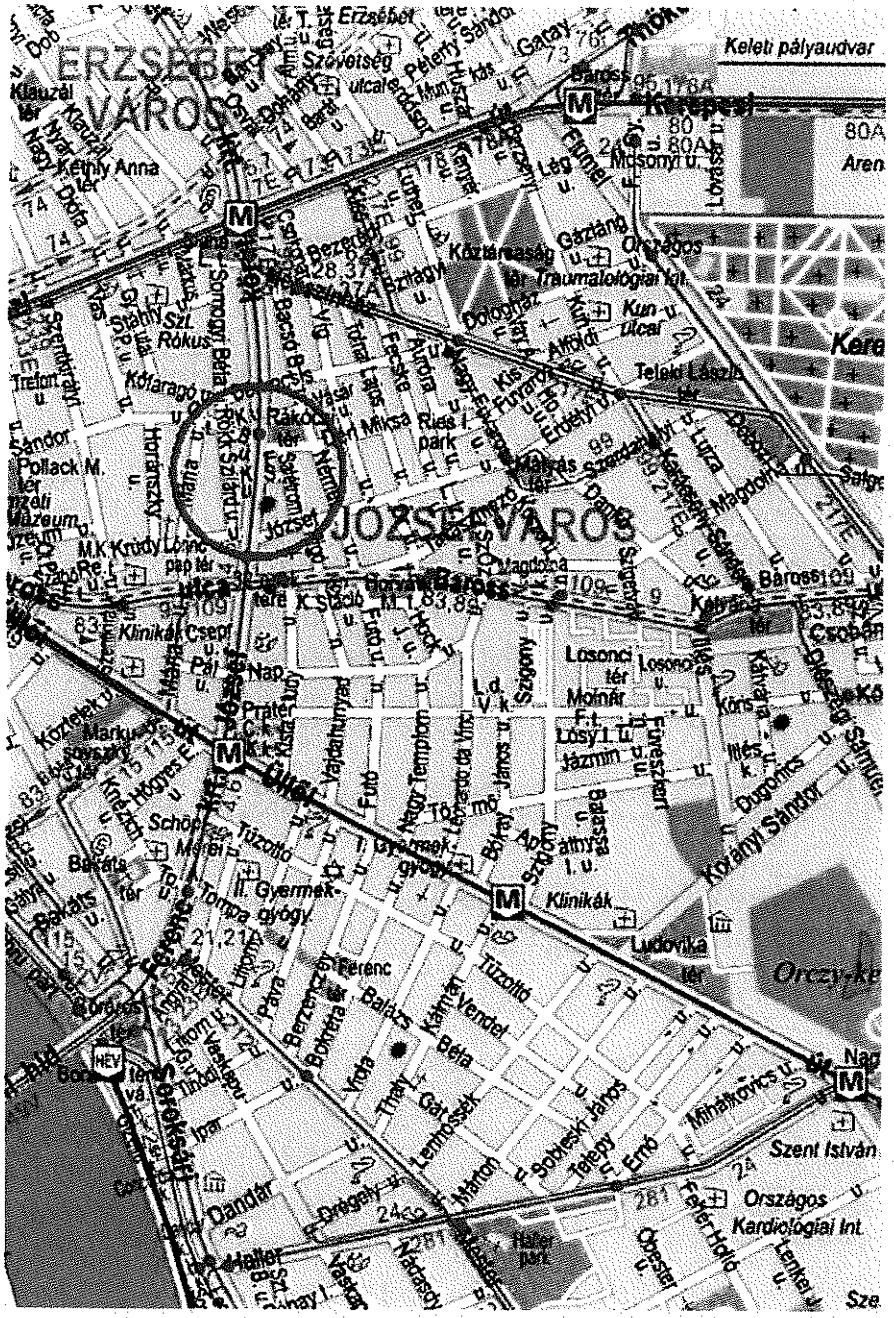
Riasztó

2022. január 17.

126

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. József körút 37-39.



127

6. sz. melléklet

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. –Helyiséggazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése:	**üzlethelyiség**

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	**Budapest, VIII. kerület**
Utca, házszám, emelet, ajtó:	**József körút 43. fsz.2. 195 m2**
HRSZ:	**36694/0/A/2**

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	**HESZTIA 2000 Bt.**
Értékbecslő:	**Leveleki Tünde**
Fajlagos forgalmi érték:	**435.400-Ft/m²**
Az ingatlan forgalmi értéke:	**126.270.000 Ft**
Dátuma:	**2021. február 22.**

Utolsó aktualizálás adatai:

Fajlagos forgalmi érték:	
Az ingatlan forgalmi értéke:	
Dátuma:	

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	

Értékelési forma:	Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége:	6 hónap

***Aktualizálás:**

Fajlagos forgalmi érték a tulajdonosi nap szerint 195 m²-re számítva!

***Aktualizált értékek:**

Fajlagos forgalmi érték:	582.769,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke:	113.640.000,- Ft

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

Budapest 2022. márc 10.

Bártfai László

Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

128

R

Ingatlanerteke.hu

HESZTIA 2000 Bt.
H-1063 Budapest,
Szinyei Merse utca 10.
Cégjegyzékszám: 01-06-772360
Adószám: 22244837-1-42

Iroda:
1089 BUDAPEST,
Reguly Antal utca 20. földszint 2.

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS

1085 BUDAPEST, József körút 43. földszint 2.

szám alatti üzlethelyiségről.

Hrsz.: 36694/0/A/2

LEVELEKI TÜNDE
06183/2010.
ingatlanértékelési szakértő

Készítette:
LEVELEKI TÜNDE
ingatlanvagyon-értékelő
Engedély száma: 06183/2010
Tel.: + 36 70 330 5909
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2021. február 22.

129

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

5. ÉRTÉKELÉS

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Alaprajz/tervek	x	
társasházi alapító okirat (kivonat)	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Övezeti besorolás	x	
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

130

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

Megbízó neve	:	***Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási igazgatóság***
Megbízó címe	:	1084 Budapest, Őr utca 8.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	:	***1085 BUDAPEST***
Utca, házszám	:	***József körút 43. földszint 2.***
Hrsz.	:	36694/0/A/2
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	:	Alaprajzon és Társasházi alapító okiratban 2. jelű üzlethelyiség
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	:	nincs hasznosítva

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	:	piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	:	átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	:	2021. február 11.
Értékelés fordulónapja:	:	2021. február 11.
A szakvélemény érvényességi ideje:	:	2021. augusztus 10.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	:	**126 270 000 Ft** azaz **Egyszázhuszonhatmillió-kettőszázhetveneze**
Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (Ft/m²)	:	**435 400 Ft** azaz **Négyszázharmincötezer-négyszáz Ft .**
Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	:	**18 420 000 Ft** azaz **Tizennyolcmillió-négyszázhúszezer- Ft .**
Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 80%-a)	:	**101 020 000 Ft** azaz **Egyszázegymillió-húszezer- Ft .**

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021 MÁRC 11.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási igazgatóság

LEVELEKI TÜNDE • 05183/2010 • Ingatlanértékelő szakértő

Készítette:

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
Tel.: + 36 70 330 5909

Budapest, 2021. február 22.

131

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad	:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes
Értékelt jog	:	tehermentes tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	:	1/1
Értékesíthetőség	:	180-360 nap
Értékelés célja	:	A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr u. 8.) Megbízási keretszerződése alapján az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, bérbeadás céljából.

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	:	**195 m²**
Telek területe (tul. lap szerint)	:	734 m²
Üzlethelyiség redukált hasznos alapterülete	:	**290 m²**
Az értékelés során figyelembe vett terület	:	A tulajdoni lapon bejegyzett terület eltér a valós területi adattól, az értékelés során a valós területtel, azaz 290 m² területtel számoltunk.
Védettség	:	nincs
Közművesítettség	:	víz, villany, gáz, csatorna
Övezeti besorolás	:	VK-VIII-1 jelű városközponti terület
Eszmei hányad	:	923/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	:	67,75 m²
Belső műszaki állapot	:	közepes

132

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási igazgatóság**

A Megbízó megbízta a **HESZTIA 2000 Bt.** képviseletében **Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt** az alábbi ingatlan értékelésével:
1085 BUDAPEST, József körút 43. földszint 2.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, Megrendelő tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők:	Megbízó képviseletében:	Dóka László és Merena Attila
	Ingatlanvagyon-értékelő:	Leveleki Tünde

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1085 BUDAPEST, József körút 43. földszint 2.
Ingatlan címe (természetbeni):	1085 BUDAPEST, József körút 43. földszint 2.
Helyrajzi száma:	36694/0/A/2
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	üzlethelyiség
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	195 m^2
Tulajdonviszony:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes

Megjegyzés:
Tekintettel a csatolt tulajdoni lap formátumára, az értékbecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

133

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

Szűkebb terület bemutatása:

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Palota negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 2 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zártsorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 10%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz, metró
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	magas
Infrastruktúra:	jó
Parkolási övezet:	fizető

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	VK-VIII-1 jelű városközponti terület
Beépíthetőség:	terepszint alatt 85%, terepszint felett 75%
Beépítési mód:	zártsorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	10 %
Szintterületi mutató:	4 m2/m2
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	csaknem szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	K-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Növényzet:	nincs
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, többlakásos lakóház
Az értékelt ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 3 emelet beépítetlen padlástér
Alapozás:	tégla sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos tégla felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	feltehetőleg a közbenső födém acélgerendás tégla béléstestes, a zárófödém fafödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, utcai oldalon stukkós díszítő elemekkel
Épület fizikai állapota:	közepes
Üzlethelyiség:	van utcai bejáratos
Egyéb:	-

134

Az üzlethelyiség adatai:

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata	utcáról	nyílik
Tájolás:	K-i			
Benapozottság:	jó			
Bruttó hasznos területe:	195 m^2	Ebből pince	71 m^2	
Redukált hasznos területe:	195 m^2	Ebből pince	71 m^2	
Helyiségei:	konyha-étkező, zuhanyfülke, szoba			
Belmagasság:	átlagosnál magasabb		5 m.	2,45 m. a galéria fölött
Fűtési rendszer:	központi gázkazán (FÉG)			
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs			
Használati meleg víz:	nincs kiépítve			
Hő leadók:	lemezradiátor			
Hűtés:	1 db. klíma			
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fa tokozatú	ablak(ok)	
	és hőszigetelő üvegezésű, műanyag tokozatú bejárati ajtóbejárati ajtó, lehúzható vagyonvédelmi ráccsal			
Beltéri ajtók:	fa szerkezet			
Belső terek felületképzése:	falfesték és csempeburkolat			
Belső terek burkolata:	süttői mészkő, hajópadló és kerámia járólap			
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van	gáz: van	
Elektromos hálózat	kiépítve	működőképes		
Víz és csatorna rendszer	kiépítve	működőképes		
Gáz szolgáltatás	kiépítve	működőképes		
Extra felszereltség:	riasztó			
Műszaki állapot:	közepes			
Esztétikai állapot:	felújítandó			

135

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Budapest VIII. kerülete Budapest egyik pesti oldalon fekvő kerülete. Hagyományos elnevezése, melyet a kerületi önkormányzat is használ: Józsefváros. A kerületnek korábban 4 városrésze volt (Józsefváros, Istvánmező (egy része), Kerepesdűlő és Tisztviselőtelep), de a Fővárosi Közgyűlés a városrészeket rendező 2012. december 12-i rendeletében újraosztotta a kerületet, így jött létre a Corvin negyed, Csarnok negyed, Ganz negyed, Losonci negyed, Magdolna negyed, Népszínház negyed, Orczy negyed,Palotanegyed és a Százados negyed. A kerületnek jelenleg 11 városrésze van. Terület 6,85 km^2, lakosainak száma: 76 916 fő (2019. jan. 1.)

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerületében, "Palota negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, József körút 43. szám alatt fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a József körúton, mely jó minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkező főút. Az értéket ingatlan a Rákóczi tér szomszédságában található. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járattal, villamossal, trolibusszal az M4, M3 és M2 jelzésű metróval. A megállók az ingatlantól 50-800 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthetők.
A területen többségében zártsorú, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók. Az épületek építési kora az 1800-as évek végére, vagy az 1900-as évek elejére tehető. A zöld terület aránya kevesebb, mint 20%. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága kiváló, az alapellátást biztosító szolgáltatások az ingatlantól 1000 méteren belül elérhetők. A területen a parkolás megengedett, fizető parkolási övezet.

4.2.2. A telekingatlan rövid leírása:

A telek összközműves, K-i utcafronti tájolású, sík felszínű, csaknem szabályos téglalap alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a József körút felől kialakított.
A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 88%. A beépítetlen terület burkolt belső udvar, növényzet nincs.

4.2.3. Az épület és az üzlethelyiség általános leírása:

Az értékelt ingatlant befogadó épület feltehetőleg az 1900-as évek elején épült, hagyományos tégla építési technológiával, magas tetős cserépfedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett, utcai oldalon stukkós díszítő elemekkel, a homlokzat jó állapotú. Az épület pinceszint, földszint és 3 emelet szintbeli kialakítású, klasszikus belvárosi bérház jellegű, belső udvaros, többlakásos lakóépület. Az épület állaga masszív, esztétikai szempontból közepesnek mondható.

Az értékelt ingatlan a társasházi alapító okiratában 2. számmal jelölt, az alaprajzon a 2. jelű, földszinti, utcai bejáratos, "üzlethelyiség" megnevezésű. Bejárata egyrészt az utcáról, másrészt az épület belső udvaráról nyílik. Az ingatlan a helyszíni szemlekor hasznosítás alatt nem állt, utolsó hasznosítási formája lakberendezési áruház volt.
A bejárati ajtó kétszárnyas, hőszigetelő üvegezésű, műanyag tokozatú, üvegezett, lehúzható vagyonvédelmi ráccsal védett. Nagy méretű portál ablakokkal rendelkezik az utca felé, melyek hagyományos üvegezéssel ellátott fa szerkezetek.
Az ingatlan pince, földszint és galéria szintbeli kialakítású, a földszinti üzlettér feletti tér cca. 80%-ban galériázott. A galéria fa szerkezetű. Az alsó szint egy légterű üzlettérből, irodából és vizes blokkból áll. Az utcai oldalon található galéria a portál ablak felé nyitott, a hátsó galéria több helyiségre osztott, természetes fényt nem kap. A pincébe a hátsó galéria mögött, felnyitható padlórészből nyíló fémvázas lépcső vezet. A pince száraz, világítás van, fűtés és víz ellátás nincs kialakítva, raktározás céljára alkalmas.
A földszinti üzletté és a galéria fűtése FÉG típusú gázkazánról üzemeltetett, lemezradiátoros hő leadókkal. Használati melegvíz vételre alkalmas készüléket nem találtam. Az üzlethelyiségben a földszinten 2 db. WC és kézmosó található.
Víz, villany és gáz önálló mérőórákkal rendelkezik, az áram-, víz-, és gázszolgáltatás üzemképes.
Az üzlethelyiség nagy belmagasságú, a galéria alatt és fölött egyaránt 2,45 m-es belmagasságot mértem.
A mennyezeten kisebb felületen beázás nyoma látható, az üzlettér É-i oldalán aljzat felőli vizesedés is tapasztalható.
Jövőbeni hasznosításának legoptimálisabb formája üzlethelyiségként, hozzá tartozó raktárként érhető el.
Közepes műszaki állapotú, esztétikai szempontból felújítandó.

136

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m2]	Módosító tényező	Korrigált terület [m2]
Pince					
bemutató tér	kerámia járólap	festett	23,48	100%	23,48
bemutató tér	kerámia járólap	festett	30,64	100%	30,64
iroda	kerámia járólap	festett	16,83	100%	16,83
Összesen (kerekítve):			***70,95***		***70,95***
Földszint 2. üzlethelyiség					
üzlettér	süttői mészkő	festett	114,59	100%	114,59
iroda	süttői mészkő	festett	4,86	100%	4,86
közlekedő	süttői mészkő	festett	1,85	100%	1,85
WC	kerámia járólap	festett, mosdó fölött 5 sor csempe	1,46	100%	1,46
takarítószer tároló	süttői mészkő	festett	1,47	100%	1,47
Földszint üzlethelyiség összesen:			***124,23***		***124,23***
Galéria					
iroda	padlószőnyeg	festett	20,15	100%	20,15
iroda	hajópadló	festett	10,85	100%	10,85
tároló	hajópadló	festett	9,76	100%	9,76
tároló	hajópadló	festett	10,82	100%	10,82
eladótér	padlószőnyeg	festett	43,07	100%	43,07
Galéria összesen:			***94,65***		***94,65***

Földszitn és galéria összesen:		***218,88***		***218,88***

Alapterületek összesen:		**289,83**		**289,83**

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m^2]:	**290,0**

Megjegyzés:
Az alapterületi méreteket a kapott dokumentáció és a helyszíni mérés alapján vettük figyelembe.

137

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:
- piaci érték alapú módszerek
- költségalapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:
- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
- hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.
Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becsérték. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használjuk, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, beépítetlen földterületek telkek, stb.

<u>A módszer fő lépései:</u>

- az alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmódosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

<u>Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:</u>

- műszaki szempontok
- építészeti szempontok
- használati szempontok
- telekadottságok
- infrastruktúra
- környezeti szempontok
- jogi szempontok

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

138

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket.
Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előirányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

139

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.
Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1 a telekérték meghatározása
2 a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3 avulások számítása
4 a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Ilyen eset lehet:
- ha az ingatlan néhány éven belül készült és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták
- az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme:
- a fizikai romlás
- funkcionális avulás
- környezeti (piaci) avulás

140

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi tégla épületek 60-90 év
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év

- A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.
- A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.
- Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.
- Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

- A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.
- Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.
- Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.
- A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.
- Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

141

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer **Földszint és galéria üzlettér**

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1085 BUDAPEST, József körút 43. földszint 2.	VIII., Palotanegyed	VIII., Szentkirályi utca	VIII., Corvinnegyed	VIII., Gutenberg tér
az ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
ingatlan korr. területe (m^2)	219	**257**	**396**	**175**	**573**
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		**159 000 000**	**216 000 000**	**89 000 000**	**300 000 000**
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021. febr..	2021. febr..	2021. febr..	2021. febr..
fajlagos alapár (Ft/m^2)		618 677	545 455	508 571	523 560
kínálati / eltelt idő korrekció		-5%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m^2)		**587 743**	**490 909**	**457 714**	**471 204**

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Utcai bejáratos, nagy üvegportálokkal rendelkező, 177 nm-es földszint és 80 nm-es pincéből álló, jó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	Földszinti, utcai bejáratos, nagy portál ablakokkal rendelkező, felújítandó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 3.	Utcai bejáratos, közepes állapotú, vendéglátásra kialakított, üzlethelység, amely földszint és galéria szintekből áll.
Ingatlan 4.	Utcai bejáratos, nagy portál ablakokkal rendelkező, boltíves kialakítású, közepes állapotú üzlethelyiség, mely 329 nm-es földszintre és 244 nm-es bevilágító ablakokkal rendelkező szuterén szintre osztott.
Adatok forrása:	*ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis*

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
építészeti szempontok	alapterület	0%	5%	0%	10%
építészeti szempontok	utcai bejárat	0%	0%	0%	0%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-10%	5%	0%	0%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	5%	15%	0%
építészeti szempontok	szuterén	5%	0%	0%	10%
Összes korrekció:		**-5%**	**15%**	**15%**	**20%**
Korrigált fajlagos alapár:		558 356	564 545	526 371	565 445
Átlagár kerekítve:		**553 679**			
Ingatlan számított értéke:		**121 283 491 Ft**			

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

121 280 000 Ft

azaz **Egyszázhuszonegymillió-kettőszáznyolcvanezer- Ft .**

142

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer **Pinceszinti raktár**

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1085 BUDAPEST, József körút 43. földszint 2.	VIII., Víg utca	VIII., Gyulai Pál utca	VIII., Salétrom utca	VIII., Teleki tér
az ingatlan megnevezése:	pincei raktár	pincei raktár	pincei raktár	pincei raktár	pincei raktár
ingatlan korr. területe (m^2)	71	**75**	**57**	**93**	**380**
kínálat **K** /tényl.adásvétel **T**		**K**	**K**	**K**	**K**
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		**5 580 000**	**4 700 000**	**6 200 000**	**39 900 000**
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021. febr..	2021. febr..	2021. febr..	2021. febr..
fajlagos alapár (Ft/m^2)		74 400	82 456	66 667	105 000
kínálati / eltelt idő korrekció		20%	30%	-5%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m^2)		**89 280**	**107 193**	**63 333**	**94 500**

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Utcai bejáratos, pincei raktár, felújítandó állapotban. Önkormányzati tulajdonban, árverésre kiírva.
Ingatlan 2.	Utcai bejáratos, pincei raktár, felújítandó állapotban. Önkormányzati tulajdonban, árverésre kiírva.
Ingatlan 3.	Utcai bejáratú, utcára néző ablakokkal rendelkező szuterén helyiség. Az ingatlan jelenleg raktárként van nyilvántartva.
Ingatlan 4.	Utcai bejáratos, fűthető, vizes blokkal rendelkező, közepes állapotú raktár.
Adatok forrása:	*ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis*

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	**részletezése**				
építészeti szempontok	alapterület	0%	-5%	10%	15%
használati szempontok	utcai bejárat	-10%	-10%	-10%	-10%
műszaki szempontok	műszaki állapot	15%	15%	20%	-10%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	15%	0%	20%	15%
használati szempontok	nincs önálló bejárata	-20%	-20%	-20%	-20%
Összes korrekció:		**0%**	**-20%**	**20%**	**-10%**
Korrigált fajlagos alapár:		89 280	85 754	76 000	85 050
Átlagár kerekítve:		**84 021**			
Ingatlan számított értéke:		**5 961 297 Ft**			

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

5 960 000 Ft

azaz **Ötmillió-kilencszázhatvanezer- Ft .**

143

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel **Földszint és galéria üzlettér**

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	
az ingatlan címe:	1085 BUDAPEST, József körút 43. földszint 2.	VIII., Rákóczi út	VIII., Rákóczi út	VIII., József körút	
hasznosítható terület (m^2)	219	**115**	**222**	**202**	
kínálat **K** / tényl.adásvétel **T**		K	K	K	
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		**473 000**	**797 000**	**700 000**	
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2021. febr..	2021. febr..	2021. febr..	
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó)		4 113	3 590	3 465	
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%	
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m^2/hó)		**3 907**	**3 411**	**3 292**	

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Utcai bejáratos, nagy üvegportállal rendelkező, jó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	2 üveg portállal rendelkező, utcai bejáratos, jó állapotú üzlethelyiség. Teljes terület: 222,13 nm • Földszint: 146,24 nm • Galéria: 75,89 nm
Ingatlan 3.	Utcai bejáratos, nagy üvegportállal rendelkező, jó állapotú üzlethelyiség.
Adatok forrása:	*ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis*

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	**Összehasonlító ingatlan 1.**	**Összehasonlító ingatlan 2.**	**Összehasonlító ingatlan 3.**	
eltérő alapterület	-10%	0%	0%	
elhelyezkedés	0%	0%	0%	
utcai bejárat	0%	0%	0%	
eltérő műszaki állapot	-10%	-10%	-10%	
Összes korrekció:	**-20%**	**-10%**	**-10%**	
Korrigált fajlagos alapár:	3 126	3 070	2 963	
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m^2/hó)	**3 053**			

144

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m^2):	219	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	3 053	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		7 222 061 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	216 662 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	216 662 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	216 662 Ft
Költségek összesen:		649 986 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		6 572 076 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték:		93 886 795 Ft
Korrigált nettó tőkésített érték:		93 886 795 Ft
Korrigált bruttó tőkésített érték:		119 236 230 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

119 240 000 Ft

azaz **Egyszáztizenkilencmillió-kettőszáznegyvenezer- Ft .**

Megjegyzés:

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

145

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel **Pinceszinti raktár**

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	
az ingatlan címe:	1085 BUDAPEST, József körút 43. földszint 2.	VIII., Vajda Péter utca	VIII., Bacsó Béla utca	VIII., Mária utca	
hasznosítható terület (m^2)	71	**100**	**65**	**50**	
kínálat **K** / tényl.adásvétel **T**		K	K	K	
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		**145 000**	**100 000**	**90 000**	
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2021. febr..	2021. febr..	2021. febr..	
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó)		1 450	1 538	1 800	
kínálat / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m^2/hó)		**1 305**	**1 385**	**1 620**	

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, utcai bej
Ingatlan 2.	Utcai bejárattal rendelkező, pincei raktár, elektromos árammal, közepes állapotban.
Ingatlan 3.	Földszinti, udvari bejáratos, raktárnak használható helyiség.
Adatok forrása:	*ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis*

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	**Összehasonlító ingatlan 1.**	**Összehasonlító ingatlan 2.**	**Összehasonlító ingatlan 3.**	
eltérő alapterület	5%	0%	0%	
szuterén	-30%	0%	-30%	
elhelyezkedés	20%	0%	-5%	
utcai bejárat	-10%	-10%	0%	
eltérő műszaki állapot	-5%	-10%	0%	
nincs önálló lejárat	-20%	-20%	-20%	
Összes korrekció:	**-40%**	**-40%**	**-55%**	
Korrigált fajlagos alapár:	783	831	729	
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m^2/hó)	**781**			

146

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m^2):	71	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	781	
Kihasználtság:	70%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		465 415 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	13 962 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	13 962 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	13 962 Ft
Költségek összesen:		41 887 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		423 527 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték:		6 050 389 Ft
Korrigált tőkésített érték:		6 050 389 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

6 050 000 Ft

azaz **Hatmillió-ötvenezer- Ft .**

Megjegyzés:

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

147

Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1085 BUDAPEST, József körút 43. földszint 2.	VIII., Dobozi utca	VIII., Karácsony Sándor utca	VIII., Orczynegyed	VIII., Orczynegyed
telek területe (m^2)	734	2 276	752	922	1 400
kínálat **K** /tényl.adásvétel **T**		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		**455 200 000**	**215 460 000**	**280 000 000**	**480 000 000**
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021.01	2021.01	2021.01	2021.01
fajlagos alapár (Ft/m^2)		200 000	286 516	303 688	342 857
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m^2)		**180 000**	**257 864**	**273 319**	**308 571**

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	LI VIII-5 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 50%, összközműves telek.
Ingatlan 2.	LI VIII-2 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 60%, összközműves telek.
Ingatlan 3.	Építési övezet: LI-VIII-1. Beépíthetőség 65 % Szintterületi mutató: 4 Összközműves építési telek.
Ingatlan 4.	Építési övezet: LI-VIII-1. Beépíthetőség 65 % Szintterületi mutató: 4 Összközműves építési telek, jogerős építési engedéllyel.
Adatok forrása:	*ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis*

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4
szempontok	részletezése				
Környezeti szempontok	elhelyezkedés	15%	10%	10%	0%
Telekadottságok:	telek területe	10%	-10%	-5%	0%
Használati szempontok:	besorolás	15%	5%	0%	0%
Jogi szempontok:	engedély	0%	0%	0%	-10%
Összes korrekció:		**40%**	**5%**	**5%**	**-10%**
Korrigált fajlagos alapár:		252 000	270 758	286 985	277 714
Átlagár kerekítve:			**271 864**		
Telek számított értéke:			199 548 301 Ft		
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m^2):			**67,75**		
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:			18 418 308 Ft		
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értéke kerekítve:			**18 420 000 Ft**		

148

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

Megbízó tájékoztatása szerint az értékelést az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához kívánja használni. Ennek megfelelően a szakértői feladat az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása, mely érték meghatározására a piaci adatokon alapuló összehasonlító elemzéses módszert fő módszerként, a hozam alapú módszert ellenőrző módszerként alkalmaztam.

A költség alapú módszer a vagyontárgy újraelőállítási költségéből indul ki, albetétes ingatlanok esetében elvégzése nehézkes, nem ad megfelelő megközelítést az ingatlan piaci-forgalmi értékére vonatkozóan, ezért ezt a módszert nem alkalmaztam.

Az ingatlan piaci forgalmi értékét legjobban az összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározás fejezi ki. A hozam alapon számított érték mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A piaci érték is tartalmazza a befektetők megtérülési elvárását is.

Tekintve, hogy a két módszer által kapott érték csekély mértékben tér csak el egymástól, a végső értéket a két módszer által kapott érték átlagával határoztam meg.

Az alkalmazott módszerek	**Módszer**	**Számított érték [Ft]**	**Súly [%]**	**Súlyozott érték [Ft]**
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel üzlettér (földszint és galéria):	fő módszer	121 280 000 Ft	50%	60 640 000 Ft
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel raktár (pince):	fő módszer	5 960 000 Ft	50%	2 980 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel üzlettér (földszint és galéria):	fő módszer	119 240 000 Ft	50%	59 620 000 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel raktár (pince):	fő módszer	6 050 000 Ft	50%	3 025 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				**126 270 000 Ft**

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

126 270 000 Ft

azaz **Egyszázhuszonhatmillió-kettőszázhetvenezer- Ft .**

149

6.2. Likvid érték meghatározása

Forgalmi érték meghatározása abban az esetben, amikor nem áll kellően hosszú idő az értékesítésre, vagy kényszerű okok miatt gyors eladást kell eszközölni. Ilyen esetekben jellemzően a kialakult piaci értéknél alacsonyabb értéken történik az eladás.
A piaci tendenciákat és az ingatlan jellegét figyelembe véve a becsült piaci forgalmi érték realizálásához a megfelelő intenzitású kínálati piacon tartás mellett minimum 6 hónap időszükségletet becsülünk.
Három hónapon belüli értékesítést célozva, ún. gyorsított értékesítést kell feltételeznünk.
Az értékelt ingatlan esetében, tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére, műszaki és funkcionális adottságaira, valamint az aktuális piaci helyzetre, egy feltételezett 3 hónapon belüli értékesíthetőség esetén a likvid értéket a piaci forgalmi érték 80%-ában határozzuk meg.

Az ingatlan likvid értéke:

Az ingatlan egyeztetett értéke:	126 270 000 Ft
Korrekció mértéke (levonás):	20%
Az ingatlan likvid értéke (kerekítve):	**101 020 000 Ft**

azaz **Egyszázegymillió-húszezer- Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A **HESZTIA 2000 Bt.** által készített értékbecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készültségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét;

- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- ***ezen értékbecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.***

Alulírott LEVELEKI TÜNDE (szül.[redacted], an.: [redacted] az OKJ 53-341-01(ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert vagyok, jó referenciákkal rendelkezem.

Budapest, 2021. február 22.

LEVELEKI TÜNDE 06183/2010 ingatlanvagyon-értékelő

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

HESZTIA 2000 Bt
1063 Budapest, Szinyei Merse u. 10.
Adószám: 22042822-1-42
Cégj.: 10409038-60938754-54-01

151

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

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/64229/2021

2021.02.09

BUDAPEST VIII.KER.
Belterület 36694/0/A/2 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII.KER. József körút 43. földszint. ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	195	0	0	923/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999984/1999/

2. bejegyző határozat: 119728/1993/1993.03.26
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 119728/1993/1993.03.26
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 119728/1993/1993.03.26
jogcím: eredeti felvétel 119728/1993/1993.03.26
jogállása: tulajdonos
név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

152

TARSASHAZTULAJDONT ALAPITÓ OKIRAT

I.

ALTALANOS RENDELKEZESEK

A Fővárosi VIII.kerületi Ingatlankezelö Vállalat (1082 Budapest VIII. Baross u. 65-67) a 32/1969./IX.30./ Kormány számú rendelet 2.$ /1/ bekezdésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. 1976 tulajdoni lapszámu, 36694 hrszámú és 734 m2 kiterjedésü, a földhivatali nyilvántartás szerint még a Magyar Allam tulajdonában és a Fővárosi VIII. kerületi Ingatlankezelö Vállalat kezelésében lévö, de az 1991. XXXIII. Tv. 1 $ alapján a VIII.kerületi Önkormányzat tulajdonában lévö és a természetben a Budapest, VIII. József körút 43.sz. alatti ingatlant a mellékelt tervrajz alapján társasházzá alakitja át.

A társasház lakásait és helyiségeit az 1977. évi 11. sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelöen, mint öröklakásokat és helyiségeket természetben megosztva, a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával, a kijelölt elidegenitö szerv utján értékesitve, a vevök személyi tulajdonába adja át azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyat az 1977. évi 11.sz. tvr., és az alapitó okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

150

B./Külön tulajdon

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotó részei az I-XXIV. sz alatt felsorolt közös tulajdonban maradó vagyonrészek használatának jogával együtt természetben megosztva az egyes épitmenyrészek, azok tartozékai és felszerelései az alábbiak szerint:

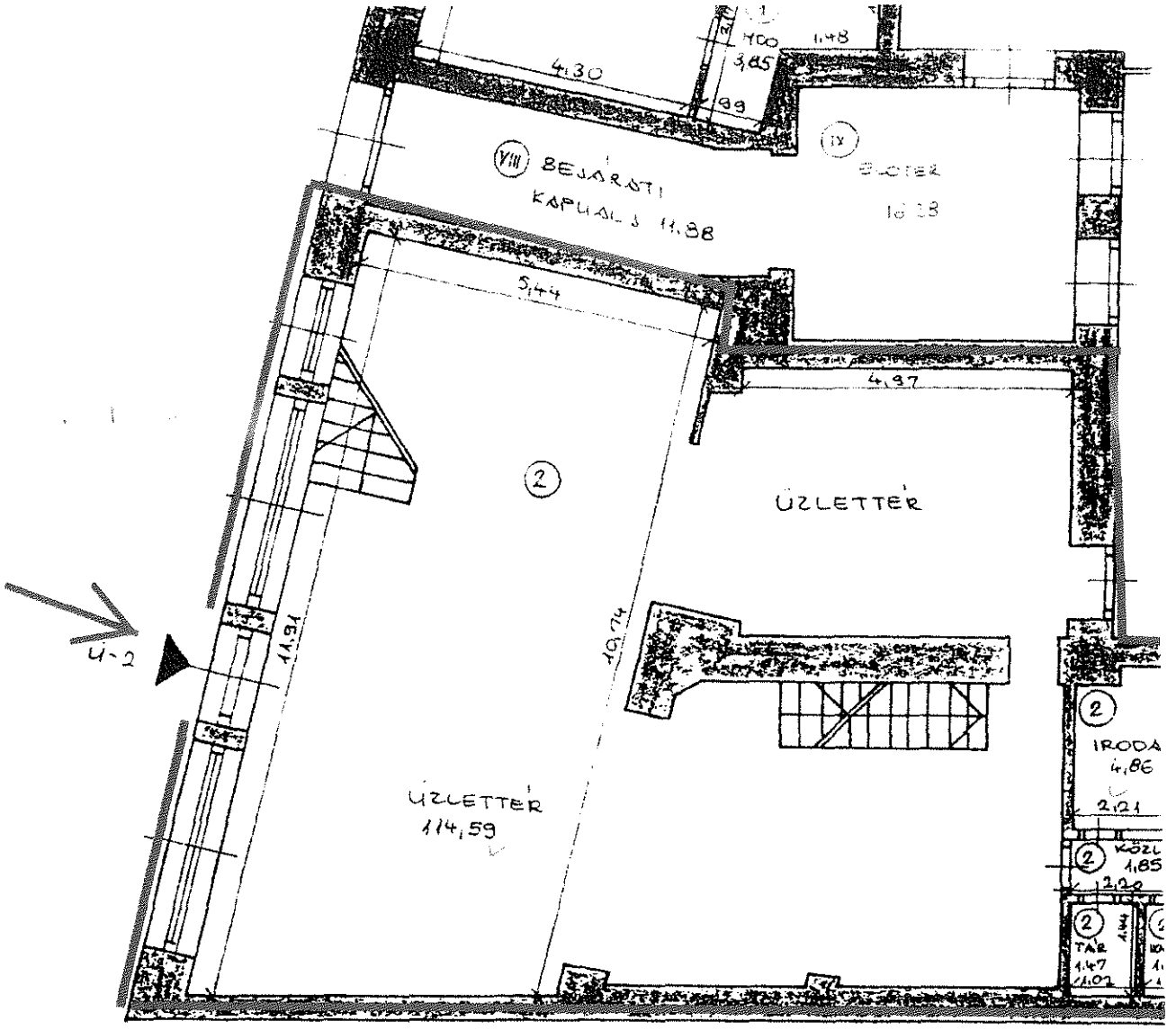
1./ A Bp. VIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi az 1.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 1. számmal jelölt, Ü-1 jelü, egy üzlethelyiség, kettö raktár,mosdó, WC, három közlekedö, pincei raktár, pincei lejáróból álló 155.32m2 alapterületü üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekböl 735/10000 rész tulajdoni illetöség tartozik.

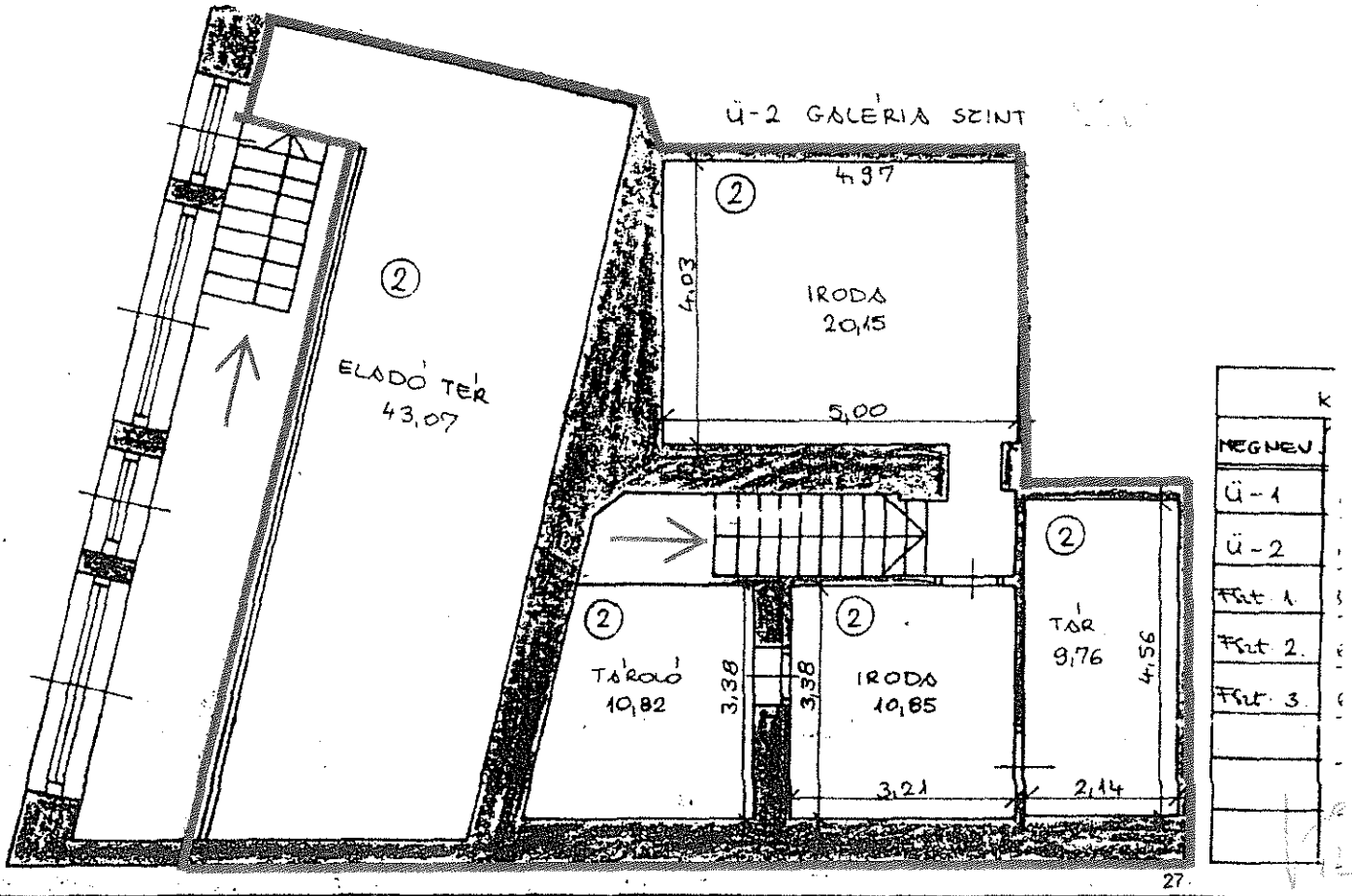
2./ A Bp. VIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a 2.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 2. számmal jelölt, Ü-2 jelü, kettö pincei bemutatótér, pincei iroda, földszinti üzlettér, iroda, WC, tároló, közlekedö és hozzátartozó galériaszinti irodák, tároló és eladótérböl álló 195.10m2 alapterületü üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekböl 923/10000 rész tulajdoni illetöség tartozik.

3./ A Bp. VIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a 3.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 3. számmal jelölt, Ü-3 jelü, három mühely, kettö raktár,WC-böl álló 117.95m2 alapterületü üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekböl 558/10000 rész tulajdoni illetöség tartozik.

4./ A Bp. VIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a 4.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 4. számmal jelölt, Ü-4 jelü, három raktár, konyha, zuhany, WC-böl álló 90.81m2 alapterületü üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekböl 430/10000 rész tulajdoni illetöség tartozik.

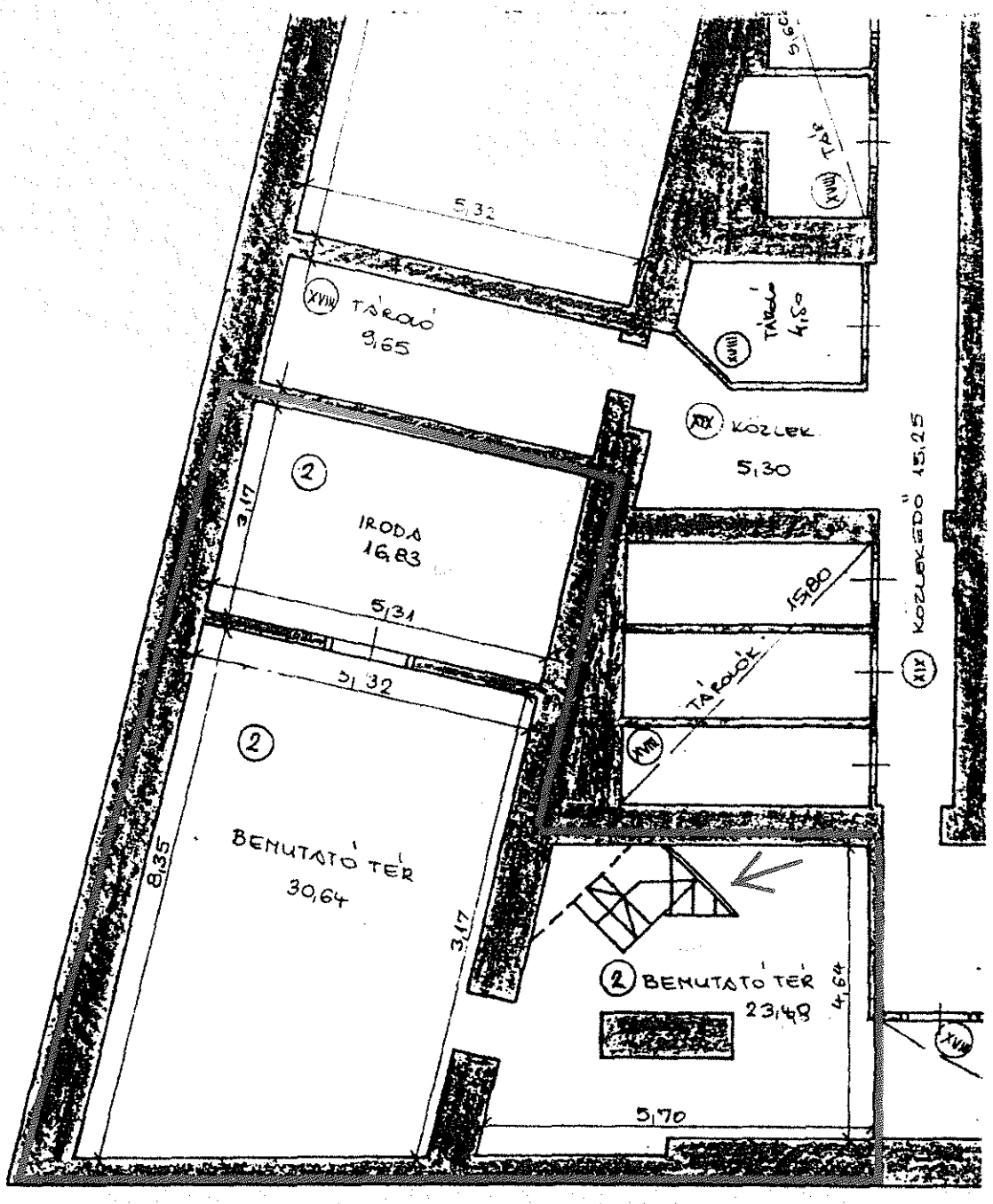
5./ A Bp. VIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi az 5.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 5. számmal jelölt, földszint 1. ajtószámú, kettö szoba,félszoba, elöszoba, konyha, kamra fürdöszoba, közlekedöböl álló 78.35m2 alapterületü öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekböl 371/10000 rész tulajdoni illetöség tartozik.





NEGNEV
Ü-1
Ü-2
Fszt. 1.
Fszt. 2.
Fszt. 3.

155



	KÜLÖN TULAJD		
MEGNEV.	ALAPTER m²	SZÁM	He
Ü.-3	117,85	3	36
Ü-4	90,81	4	36

156

L7-VIII-2	Z	-	-	40	1,50	40	35	12,5	16,0
L7-VIII-3	Z	-	-	10	0,20	15	50	-	4,5
L7-VIII-4	SZ	-	-	10	0,20	15	50	-	4,5

[1] *Hungária körút menti telkeknél*

Városközponti területek építési övezeti általános előírásai
27.§

(1) A **VK-VIII** jelű építési övezetek területén:

a) az alábbi fő rendeltetésű épületek helyezhetők el:

1. közintézmény épület,
2. igazgatási épület,
3. irodaépület,
4. szálláshely-szolgáltató épület,
5. szolgáltatás épülete,
6. vendéglátó épület,
7. egyéb közösségi szórakoztató épület,
8. sportépítmények,
9. kutatás, fejlesztés nem üzemi technológiájú épülete,
10. legfeljebb 15.000 m^2 – kötöttpályás közlekedési eszköz megállójától 300 méteres körzetben legfeljebb 20.000 m^2 – bruttó kereskedelmi célú szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
11. lakóépület,
12. parkolóház, mélygarázs

helyezhető el.

b) Az a) pontban megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként:

1. vendéglátási,
2. kiskereskedelmi,
3. irodai,
4. szolgáltatási,
5. igazgatási, kulturális, művelődési és oktatási célú,
6. szórakoztatási,
7. egészségügyi, szociális, egyházi,
8. sportcélú,
9. nem zavaró hatású kisipari termelő, szolgáltató,

funkciók is elhelyezhetők az övezeti előírások betartásával.

c) A VK-VIII jelű építési övezetek területén nem létesíthető:

1. nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási épület,
2. ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
3. nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,
4. üzemanyagtöltő állomás önállóan vagy más rendeltetésű épületben.

d)[121]

e)[122]A terepszint alatt önálló járműtárolók létesíthetők.

f) Új épület elhelyezésénél a telken belüli parkolás csak teremgarázsban, önálló mélygarázsban, telken belüli parkolóházban vagy a parkolási rendeletben meghatározott távolságon belüli parkoló-létesítményben oldható meg.

g) A melléképítmények közül:

1. közmű-becsatlakozási műtárgy,
2. kerti építmény,
3. kerti vízmedence,
4. kerti lugas,
5. szabadonálló kerti tető legfeljebb 20 m2-es vízszintes vetülettel
6. kerti szabadlépcső,
7. tereplépcső,
8. zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(2) A **VK-VIII-1, VK-VIII-2** építési övezetek területén

a) A földszint 100%-os beépítése, vagy közhasználat céljára átadott terület esetén a szintterületi mutató elérheti az 5,5-ös értéket.

b) A telek minden szintje 100%-ig beépíthető és a 6. számú táblázatban rögzített szintterületi mutató értéke elérheti az 5,5-ös értéket:

1. ha a telken kulturális, oktatási, művelődési épület kerül elhelyezésre, illetve meglévő épület rendeltetése ilyen célra módosul,
2. és ha a megvalósítását az önkormányzat és a tulajdonos közötti, erről szóló külön szerződés rögzíti, mely esetben közhasználat céljára átadásra kerül a közterülethez közvetlenül csatlakozó földszinti terület legalább 20 %-a.

c) Meglévő tetőtér beépíthető, de az ingatlan beépítése új rendeltetési egység kialakítása esetén az 5,5 szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.

d) A telek minden szintje 100%-ig beépíthető és a 6. számú táblázatban rögzített szintterületi mutató értéke az alábbiakban meghatározott követelmények teljesítése esetén elérheti a 6,0-os értéket:[123]

1. ha a telek metró állomástól legfeljebb 300 m-re van és azzal a közvetlen felszín alatti gyalogos kapcsolat kialakításra kerül, és
2. ha a telken az épület szintterületének legalább 20%-a kulturális, művelődési, vagy rendezvény szervezésére alkalmas funkciójú, és
3. ha közhasználat céljára átadásra kerül a közterülethez közvetlenül csatlakozó földszinti terület legalább 20 %-a, melyből a metró közvetlen térszint alatti gyalogos megközelítése esetén 5% a terepszint alatt is kialakítható.
4. A településrendezési célok – közterület-, illetve aluljáró rehabilitáció, parkolóépítés – megvalósítását vagy az egyéb ráfordítások költségeinek átvállalását Településrendezési szerződésben kell rögzíteni.[124]

---

[121] Hatályon kívül helyezte a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 26. § (2) bekezdése 2014. december 5-től.

[122] Megállapította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

[123] Módosította a 35/2008.(VI.18.) sz. önk. rendelet

e) Az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás, illetve intézményi funkció létesítése esetén – elérheti a 100%-ot, de teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be-és kijárata és az ahhoz csatlakozó helyiségeken kívül.[125]

(3) A **VK-VIII-3** jelű építési övezetek beépítése kialakult.

Az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás, intézményi funkció, illetve ezek vegyes létesítése esetén – elérheti a 100%-ot de a teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be- és kijárata és az ahhoz csatlakozó helyiségeken kívül.

(4) A **VK-VIII-4** jelű építési övezetek beépítése kialakult.

a) Az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás vagy intézményi funkció, illetve ezek vegyes létesítése esetén – elérheti a 100%-ot, de a teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be- és kijárata és az ahhoz csatlakozó helyiségeken kívül.

b) A földszint 100%-os beépítése, vagy közhasználat céljára átadott terület esetén a szintterületi mutató elérheti az 5,5-ös értéket.

(5)[126] Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 6. számú táblázat tartalmazza.

6. számú táblázat

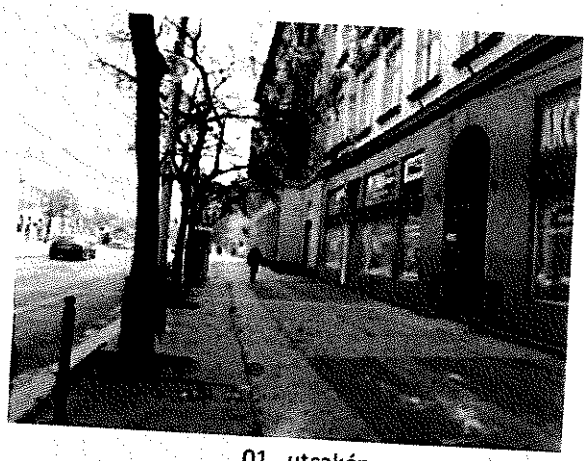
Az építési övezet jele	a telek megengedett							az épület megengedett	
VK	beé-pí-tési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		terület e	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	
VK-VIII-1	Z	800 / 20.000	18	75 s 80	4,00 s 4,50 5,50[1]	85 100[2]	10 0[2]	16,0	23,0
VK-VIII-5	Z	800 / 20.000	18	75 s 80	5,5[4]	85 100[2]	10 0[2]	16,0	30,0
VK-VIII-2	Z	800 / 20.000	18	65 s 75	3,50 s 4,00 5,50[1]	80 100[2]	10 0[2]	16,0	23,0
VK-VIII-3	Z	800 / 20.000	18	60 s75[1]	2,50 s4,00	70 100[2]	30 0[2]	12,0	23,0

[124] Kiegészítette a 35/2008.(VI.18.) sz. önk. rendelet

[125] Kiegészítette a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

[126] Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 04 §, hatályos 2014. december 5-től.

FOTÓMELLÉKLET:	
1085 Budapest, József krt. 43. fszt.	ingatlanerteke.hu tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

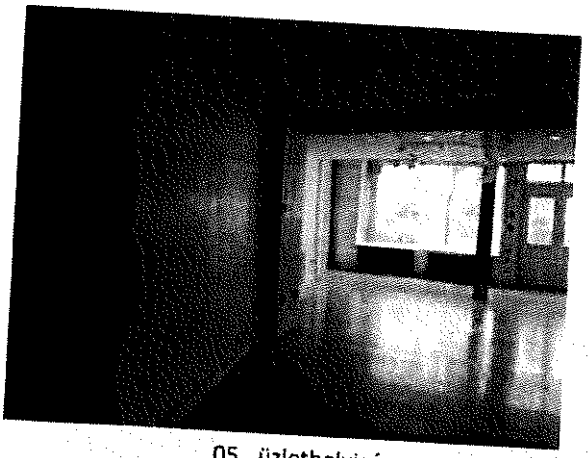


01. utcakép

02. utcakép - üzlethelyiség

03. üzlethelyiség bejárata

04. üzlethelyiség



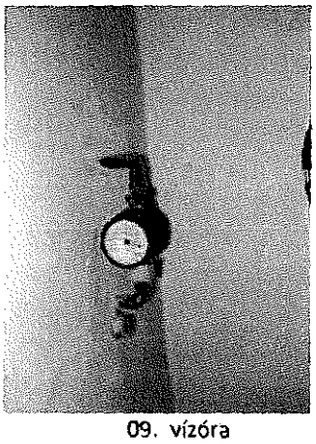
05. üzlethelyiség

06. üzlethelyiség

160

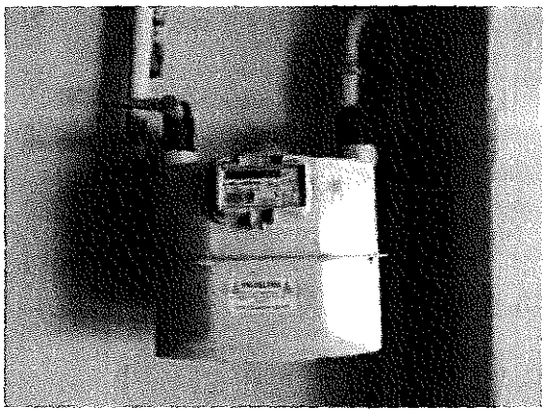
07. üzlethelyiség

08. mosdó - WC

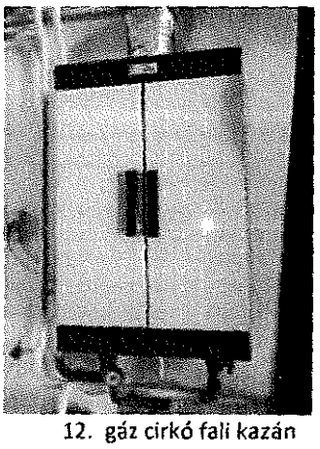


09. vízóra

10. villanyóra

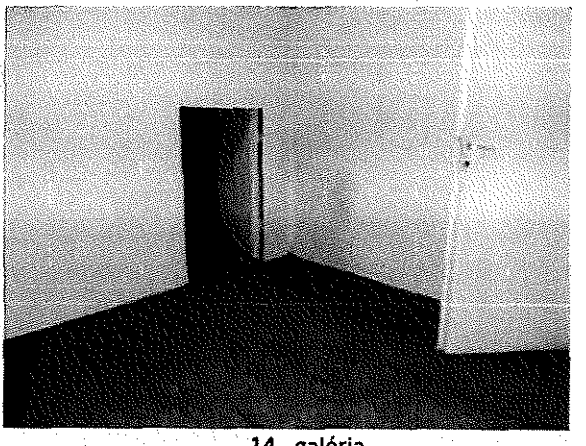


11. gázóra



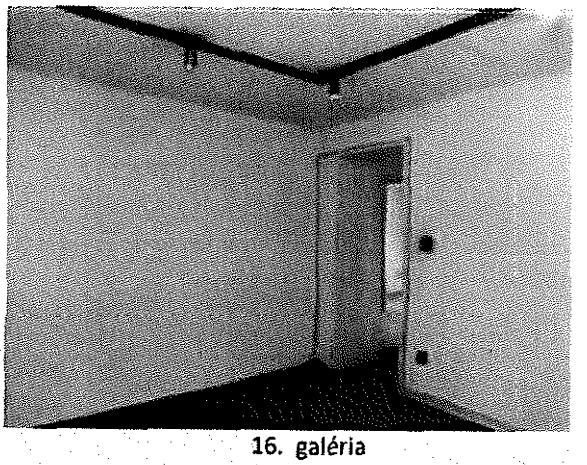
12. gáz cirkó fali kazán

13. feljárat a hátsó galériára

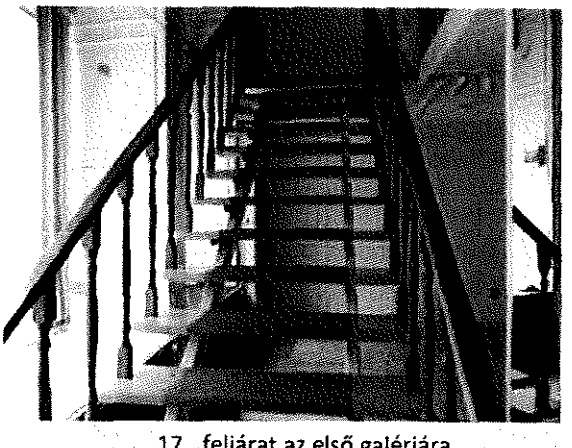


14. galéria

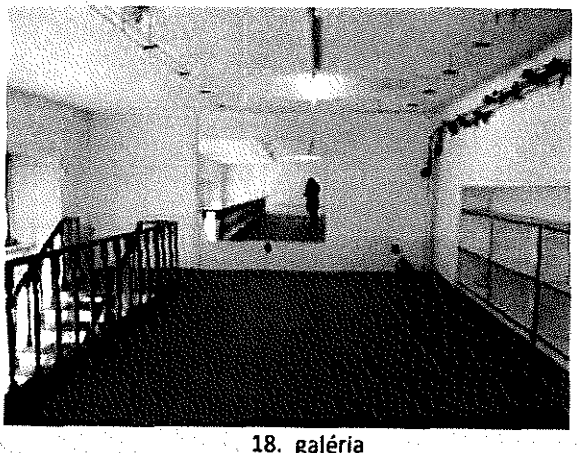
15. galéria



16. galéria



17. feljárat az első galériára

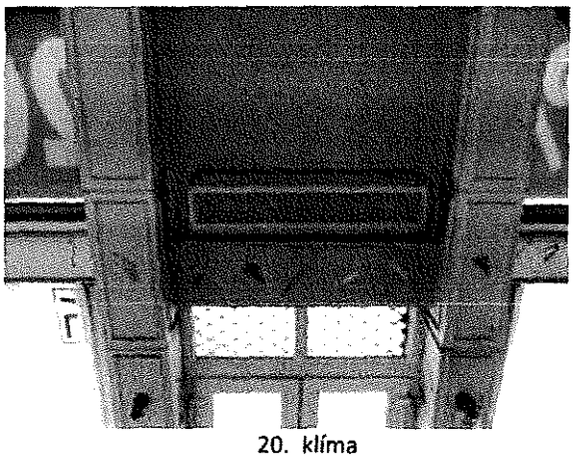


18. galéria

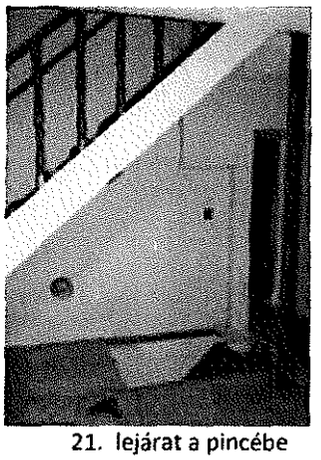
162

FOTÓMELLÉKLET:	ingatlanerteke.hu tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu
1085 Budapest, József krt. 43. fszt.	

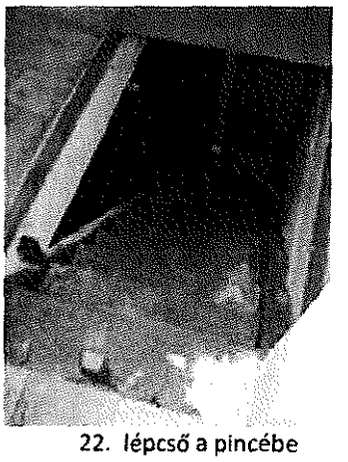
19. üzlettér a galériáról



20. klíma

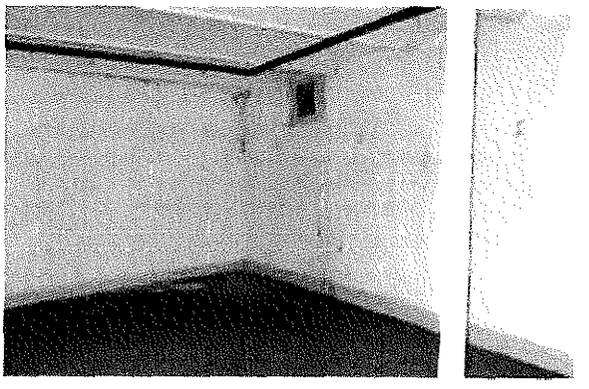


21. lejárat a pincébe



22. lépcső a pincébe

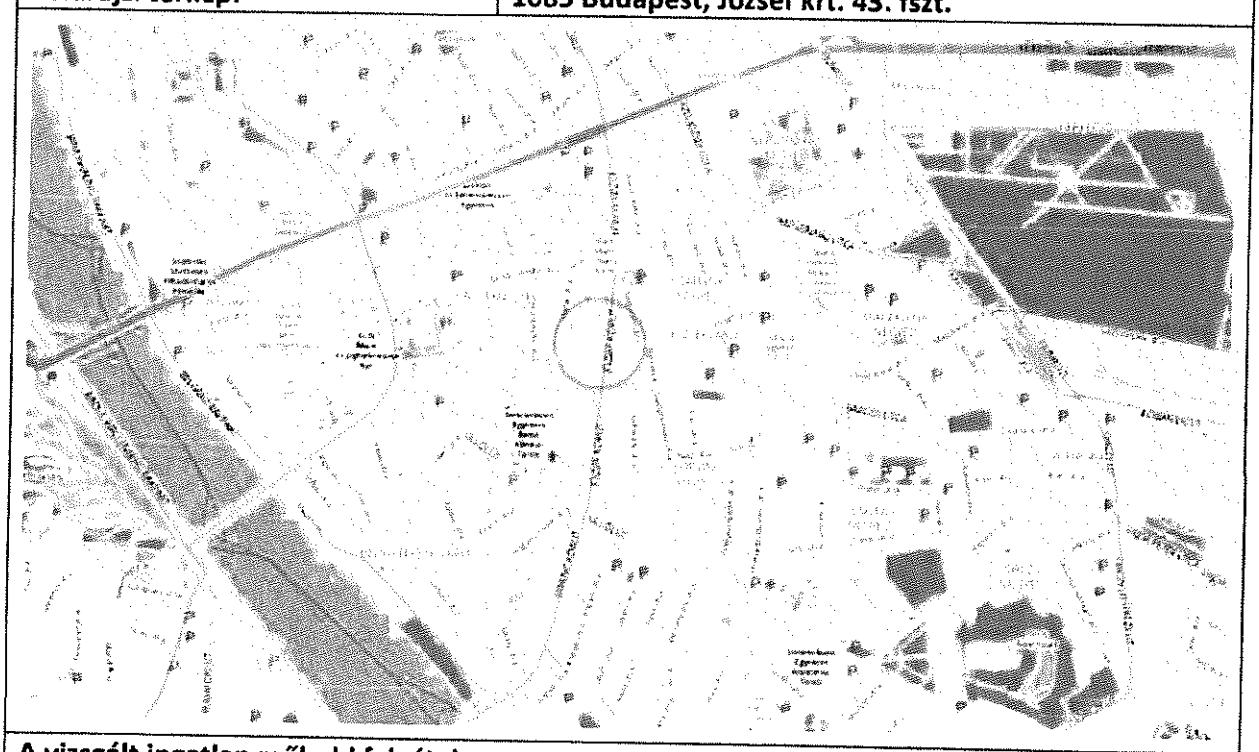
23. pincei raktár



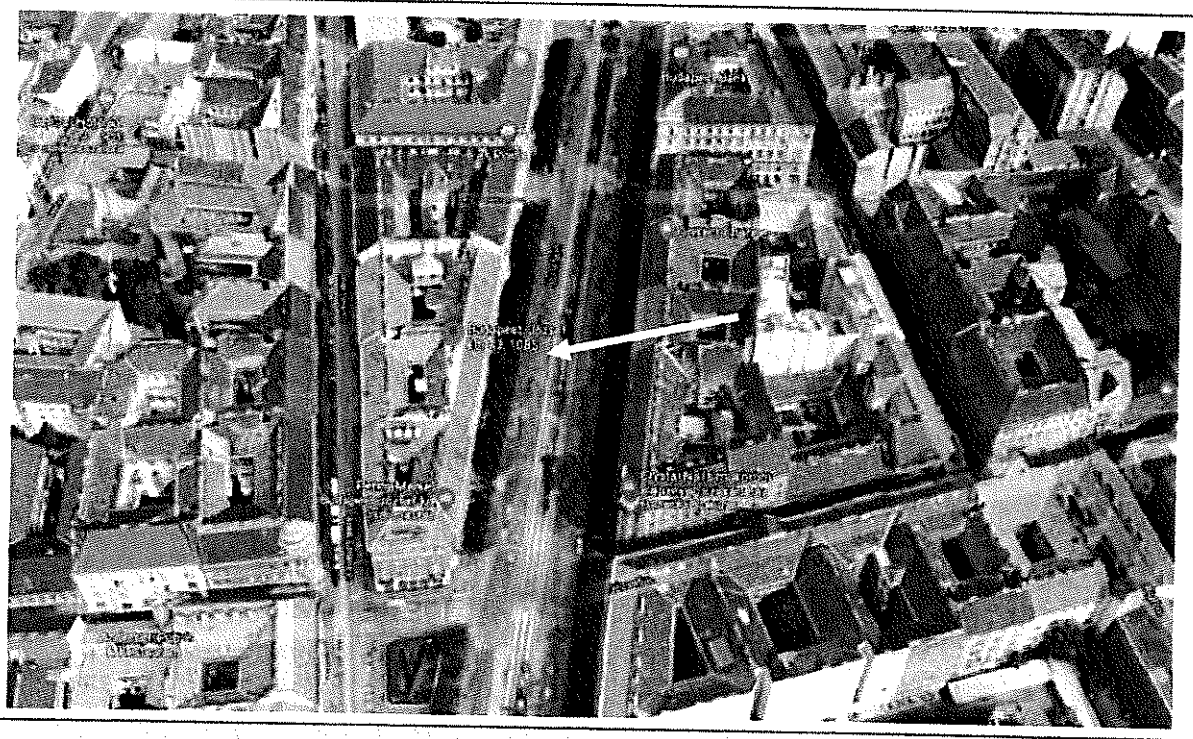
24. pincei raktár

163

Földrajzi térkép:	1085 Budapest, József krt. 43. fszt.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



164

7. sz. melléklet

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. –Helyiséggazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése:	**üzlethelyiség**

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Utca, házszám, emelet, ajtó: HRSZ:	**Budapest, VIII. kerület** **József krt. 68. fsz.1. 95m2** **35643/0/A/4**

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: Értékbecslő:	**CPR-Vagyonértékelő Kft.** **Lakatos Ferenc**
Fajlagos forgalmi érték: Az ingatlan forgalmi értéke: Dátuma:	**701.716-Ft/m²** **66.660.000 Ft** **2021. március 9.**

Utolsó aktualizálás adatai:

Fajlagos forgalmi érték: Az ingatlan forgalmi értéke: Dátuma:	

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Bérlő:	Józsefvárosi Önkormányzat

Értékelési forma:	Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége:	6 hónap

***Aktualizálás:**

***Aktualizált értékek:**

Fajlagos forgalmi érték:	...631.544,- ... Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke:	...60.000.000,- ... Ft

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

Budapest 2022. 2022 MÁRC 10. .....

Bártfai László

Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

165

R

[redacted]

JGK-0000076835

CPR-Vagyonértékelő Kft.

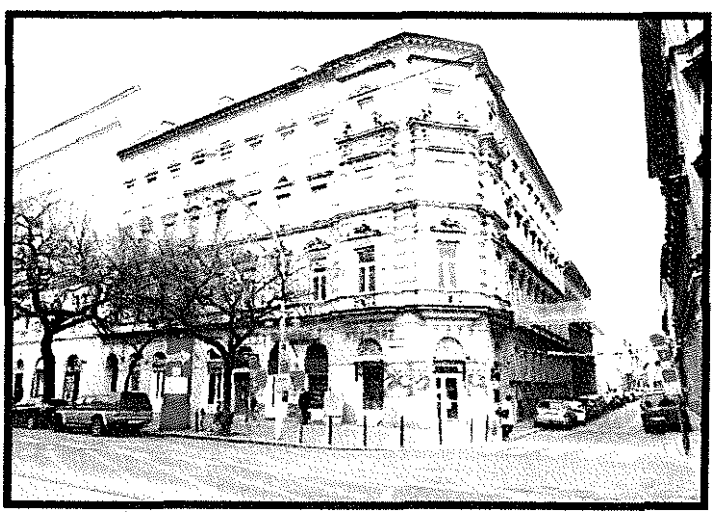
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2021 MÁRC 19.	iktatószám: HG/362-1/2021
ügyintéző	
mellékiet	

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-686

Magyar Ingatlanszövetség

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1085 Budapest, József krt. 68. fsz. 1



szám alatti

35643/0/A/4 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2021. március

Független | Megbízható | Értékmérő

2021 -03- 19

166

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-686
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1085 Budapest, József krt. 68. fsz. 1
Helyrajzi száma	: 35643/0/A/4
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 95 m²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 95 m² Fajlagos m2 ár: 701 716 Ft/m²
Társasház telek területe	: 824 m²
Eszmei hányad	: 427 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **66 660 000 Ft**

azaz **Hatvanhatmillió-hatszázhatvanezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **9 850 000 Ft**

azaz **Kilencmillió-nyolcszázötvenezer- Ft .**

likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*: **56 660 000 Ft**

azaz **Ötvenhatmillió-hatszázhatvanezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

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

*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 85%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. március 5.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. március 9.

CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecslesek.com

2021 MÁRC 16.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A bírósági forgalmi értékkel
EGYEZIK
Budapest, 201 , Bartfai László igazságügyi szakértő

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

167

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.
A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők:	Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1085 Budapest, József krt. 68. fsz. 1
Tulajdoni lap szerinti területe:	95,0 m²
Helyrajzi száma:	35643/0/A/4
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Corvin negyed kerületrészében, a Nap utca és a Baross utca közötti részen fekszik, a forgalmas József körúton. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 4-5 emeletes társasházak épültek, melyek műszaki állapota megfelelő.
A kerület infrastrukturális ellátottsága belvárosi helyzeténél fogva kitűnő. Számos kulturális, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, illetve kereskedelmi, szolgáltató, idegenforgalmi és szórakoztató létesítmény található a kerületben, vagy a közvetlen szomszédságában.

Tömegközlekedési eszközök:

☑ Villamos	☑ Autóbusz	☑ Trolibusz	☑ Metro/Földalatti	☐ Vasút

168

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az 1889-ben épített ház építtetői és egyben építői Hubert József és Móry Károly voltak; számos bérházat terveztek közösen a fővárosban. Az ötszintes saroképület zárt sorban áll, egy udvarral rendelkezik. Nyugati, József körúti homlokzata kilenctengelyes, a sarokrész egytengelyes, déli oldala pedig tizenegy. A sarkot mindkét homlokzaton egy-egy tengely szélességig terjedő, az ablakoknál zárterkélyszerűen kiugratott rizalit emeli ki. Egyszintes lábazat húzódik végig a homlokzatokon, felette sávozott a felület. (forrás: budapest100.hu)
Az üzlethelyiséget utcafrontól lehet megközelíteni, melynek bejárati magassága 2,60 m. Az üzlet felújított, melyben álmennyezet került kiépítésre. A falazata tapétázott, a padozata pedig márvány agglomerát. A hátsó rész pvc-vel burkolt, amely jó minőségű, itt két kozmetika került kialakításra, valamint itt kapott helyet az öltöző, a teakonyha, a wc és a vizesblokk is. A helyiségcsoport riasztóval ellátott, fűtése központi gázfűtés, acéllemez radiátoros hőleadókkal. Az ablakok hagyományos gerébtokos szerkezetű nyílászárók, állapotuk jó. Az üzlethelyiség albetéten belüli víz- villany- és gázórával rendelkezik.

Összességében jó műszaki állapotú ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	1889	**Műszaki állapot**
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	közepes

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett, tapétázott	jó
Belső terek burkolata:	pvc, márvány agglomerát	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe, festett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	pvc	jó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	közepes
Bejárati nyílás magassága:	2,60 m	átlagos
Átlagos belmagassága:	3,15 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	közepes
Fűtési rendszer:	központi gázfűtés, acéllemez hőleadókkal	jó
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-gáz-csatorna	jó
Meglévő közmű mérőórák:	villany-víz-gáz	jó
Felújítás éve:	2015 körül	
Felújítás tárgya:	teljes belső tér	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		**jó**

Megjegyzés:

Előzőleg 2019.05.10-én szemléztünk az üzlethelyiségben, azóta az ingatlanban hagyott ingóságok elszállítása zömmel megtörtént, valamint a melegvíz-ellátásra szolgáló villanybojler leszerelésre került. Az albetét berendezési tárgyai: mosdók, wc-k, acéllemez radiátorok, riasztóberendezés, konyhapult + mosogatómedence, salgópolc.

169

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épület korához képest jó állapotú, a homlokzat egységesen fest, a kültéri díszítőelemek valamint a homlokzati ablakdíszek nem hiányosak, és vakolathullás sem látható sehol.

Albetét:

Az üzlet bejáratánál lévő lépcsőzet kerámia burkolata töredezett, levált, a belső térben épületszerkezeti hibák, vizesedés és penészedés nem látható.

- *Elektromos áram - kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik*
- *Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik*
- *Csatorna - kiépített*
- *Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázóróval rendelkezik*
- *Fűtés - gáz falikazán, melevizes radiátor*
- *Melegvíz-ellátás - nincs kiépítve*
- *Hőleadó berendezés - acéllemez radiátor*
- *Gyengeáramú berendezések - riasztó*

Bérlői megjegyzés:

Az albetét jelenleg nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
kozmetika	pvc	festett	11,73 m²	100%	11,73 m²
kozmetika	pvc	festett	18,71 m²	100%	18,71 m²
előtér	pvc	festett	4,20 m²	100%	4,20 m²
üzlettér	márvány	tapéta+csempe	42,36 m²	100%	42,36 m²
raktár	pvc	festett+csempe	4,76 m²	100%	4,76 m²
öltöző	pvc	festett	7,36 m²	100%	7,36 m²
raktár	pvc	festett	2,03 m²	100%	2,03 m²
wc	pvc	festett+csempe	2,31 m²	100%	2,31 m²
wc	pvc	festett+csempe	1,79 m²	100%	1,79 m²
mérési korrekció			-0,25 m²	100%	-0,25 m²
Összesen:			95,00 m²		95,00 m²
Összesen, kerekítve:			**95 m²**		**95 m²**

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

170

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becsérték. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:
- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:
1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2021. I. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

171

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2020. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:
a.) fizikai romlás,
b.) funkcionális avulás és
c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.
Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:
- városi tégla épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.
b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.
c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.
Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

<u>Telek eszmei értékének számítása:</u>

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Corvin negyed	
Társasház telek területe:	824 m²	
Eszmei hányad:	427	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	35,18 m²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	**9 850 000 Ft**	**, Kilencmillió-nyolcszázötvenezer- Ft .**

172

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1085 Budapest, József krt. 68. fsz. 1	Bp., VIII. Rákóczi	Bp., VIII. József utca	Bp., VIII. Nagy Fuvaros	Bp., VIII. Nagy Fuvaros	Bp., VIII. Bíró Lajos
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet-lakás	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m^2):	95	**77**	**108**	**91**	**91**	**96**
kínálat **K** / tényl.adásvétel **T**		**K**	**K**	**K**	**K**	**K**
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		**66 900 000**	**64 000 000**	**64 000 000**	**64 000 000**	**73 000 000**
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m^2):		781 948	533 333	632 967	632 967	684 375
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-1%	1%	0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	10%	5%	10%	10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-5%	5%	10%	5%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	5%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		-10%	0%	-5%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	5%	0%	0%	-5%
Összes korrekció:		**-11%**	**26%**	**10%**	**15%**	**5%**
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m2):		698 123	669 440	695 251	726 899	718 868
Fajlagos átlagár:		**701 716 Ft/m²**				
Ingatlan becsült piaci értéke:		**66 663 020 Ft**				
Ingatlan értéke kerekítve:		**66 660 000 Ft**				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat:	Palotanegyedben, földszinti 77 m2 + 41 m2 állógalériával rendelkező felújított lakás-üzlet. Ingatlan.com/31095856
2. adat:	Csarnoknegyedben, földszinti utcai üzlethelyiség, kirakattal, közepes műszaki állapotban. Ingatlan.com/31740068
3. adat:	Csarnoknegyedben, földszinti utcai üzlethelyiség, nagy belmagasságú, felújítandó, Mátyás tér mellett. Ingatlan.com/31827942
4. adat:	Csarnoknegyedben, földszinti utcai üzlethelyiség, közepes-felújítandó műszaki állapotú üzlet. Ingatlan.com/31827942
5. adat:	Csarnoknegyedben, földszinti utcai üzlethelyiség, újszerű házban, jelenleg egy légterű, hkp-i fűtéssel. Ingatlan.com/31501880

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

66 660 000 Ft

azaz **Hatvanhatmillió-hatszázhatvanezer- Ft .**

173

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1085 Budapest, József krt. 68. fsz. 1	Bp., VIII. József krt.	Bp., VIII. József krt.	Bp., VIII. József krt.
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m^2):	95	**70**	**98**	**63**
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		**350 000**	**685 000**	**290 000**
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó):		4 500	6 291	4 143
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-3%	0%	-3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség, galéria		0%	-3%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	-10%	5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		**3%**	**-13%**	**-8%**
Korrigált fajlagos alapár:		4 613 Ft/m2/hó	5 492 Ft/m2/hó	3 803 Ft/m2/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**4 636 Ft/m2/hó**		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: József körúton, földszinti üzlethelyiség, hideg-meleg konyha engedéllyel. Jó állapotban. Ingatlan.com/31948482

2. adat: Rákóczi téri metró megálló mellett, nagy átmenőforgalommal bíró, földszinti üzlet +11m2 galéria. Ingatlan.com/32076220

3. adat: Teljesen felújított üzlet, berendezéssel együtt.

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	4 636 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	87%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***4 597 985 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	229 899 Ft
Igazgatási költségek:	2%	91 960 Ft
Egyéb költségek:	5%	229 899 Ft
Költségek összesen:		***551 758 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		4 046 227 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		***57 800 000 Ft***

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

57 800 000 Ft

azaz **Ötvenhétmillió-nyolcszázezer- Ft .**

174

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	**Számított érték [Ft]**	**Súly [%]**	**Súlyozott érték [Ft]**
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	66 660 000 Ft	100%	66 660 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	57 800 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			**66 660 000 Ft**

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

66 660 000 Ft

azaz, **Hatvanhatmillió-hatszázhatvanezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

175

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe:	**1085 Budapest, József krt. 68. fsz. 1**
Ingatlan piaci forgalmi értéke:	**66 660 000 Ft**
azaz	**Hatvanhatmillió-hatszázhatvanezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja	:	2021. március 5.
Szakvélemény érvényessége	:	180 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Budapest, 2021. április 30.

TARTALOMJEGYZÉK

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415 Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelési szám: 8000004/102057/2021

2021.03.02

BUDAPEST VIII.KER.
Belterület 35643/0/A/4 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII.KER. József körút 68. földszint. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		arányos hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	95	0	0	427/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999989/1999/

2. bejegyző határozat: 195043/1993/1993.09.20
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 195043/1993/1993.09.20
jogcím: államosítás 4/1952. tvr. 4741/1952/1952.03.29
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 10085/1974/1974.01.15
jogcím: eredeti felvétel 195043/1993/1993.09.20
jogállás: tulajdonos
név: 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

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII.ker. József krt. 68.

I. Általános rendelkezések

Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzat Kezelő Vállalata (1085 Bp. VIII.ker. Üllői u. 8 sz.), mint az ingatlan kezelője az Ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 3046 számú tulajdoni lapon, 35643 hrsz. alatt szerepelő, természetben Budapest, VIII. ker., József krt. 68. szám alatti és a helyi önkormányzat közösköjös tulajdonát képező háromszintes, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete 251/1993 (V.18.) számú határozatával elidegenítésre kijelölt - a 32/1959 (X.30.) Korm. sz. rendelet 2.§ (2) bekezdésében foglalt rendelkezése alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tv.-ben és a mellékelt alapprincipiumban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőségükkel együtt a vevőkkel megkötni tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzat tulajdonában maradnak.

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és megnevezése,
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:
a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

I.	Telek	824 m²
II.	Lépcsőház (7.25 + 14.34 + 3*24.41 m2)	94.82 m²
III.	Pincelépcsők	37.4 79 m2
IV.	Légterek (1.22 + 2.68 + 0.81 + 6.45 + 1.98 + 0.62 + 10.04 m2)	23.80 m²
V.	Főgerinczfalak (47.29 + 2*47.40 m2)	142.08 m²
VI.	Kapualj	26.12 m²
VII.	Közös WC	4.62 m²
VIII.	Padlásfeljáró lépcső	2.94 m²
IX.	Padlástér (hatósági alapterület eltér: 1.80 m²)	62.45 m² 527.91 m²
X.	Oldalak	121.47 m²
XI.	Vízórák, aknával	
XII.	Alap- és fűtőcső fővezeték, lépcsőházi falak	
XIII.	Kémények, szellőzők, pillérek	
XIV.	Megosztó nyílásai	
XV.	Hőhidas szerkezetek, beépítések, csatornázás	

XVI Lakásszerelvények, nyílászárók

XVII Közlekedési és szintkiegyenlítő szerkezetek lépcsők

XVIII Külső homlokzati falburkolat vakolata és nyílászárókkal együtt

XIX Közös helyiségek burkolatai és nyílászárói, gépészeti és elektromos berendezésekkel együtt

XX Vízszigetelés az épületszerkezetek a kizárólagos tulajdonban lévő helyiségek egyszintes

XXI Szennyvíz-, víz- és csatornahálózat a közös tulajdonban lévő helyiségek a pincétől

XXII Elektromos hálózatok a biztonsági szelepig a külön tulajdon lévő helyiségek szintmérőig

XXIII Gázvezeték a csatlakozástól a külön tulajdon lévő helyiségek gázmérőig

XXIV Központi fűtés tartozékai

XXV Szemétgyűjtő konténer

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

A társasházhoz összesen 34 db önálló rendeltetési egység tartozik.

B. Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak 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 terven 1 számmal jelölt, Budapest VII kerület 1046/1 számú tulajdoni lapon 35643/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII kerület, József krt. 68. pincével 120 m2 alapterületű műhely (I.) és a közös tulajdonból 540/10000 hányad

2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 2 számmal jelölt, Budapest VII kerület 1046/2 számú tulajdoni lapon 35643/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII kerület, József krt. 68. pincével, 76 m2 alapterületű műhely (II.) és a közös tulajdonból 342/10000 hányad

3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 3 számmal jelölt, Budapest VII kerület 1046/3 számú tulajdoni lapon 35643/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII kerület, József krt. 68. pincével, 31 m2 alapterületű transzformátorház és a közös tulajdonból 140/10000 hányad

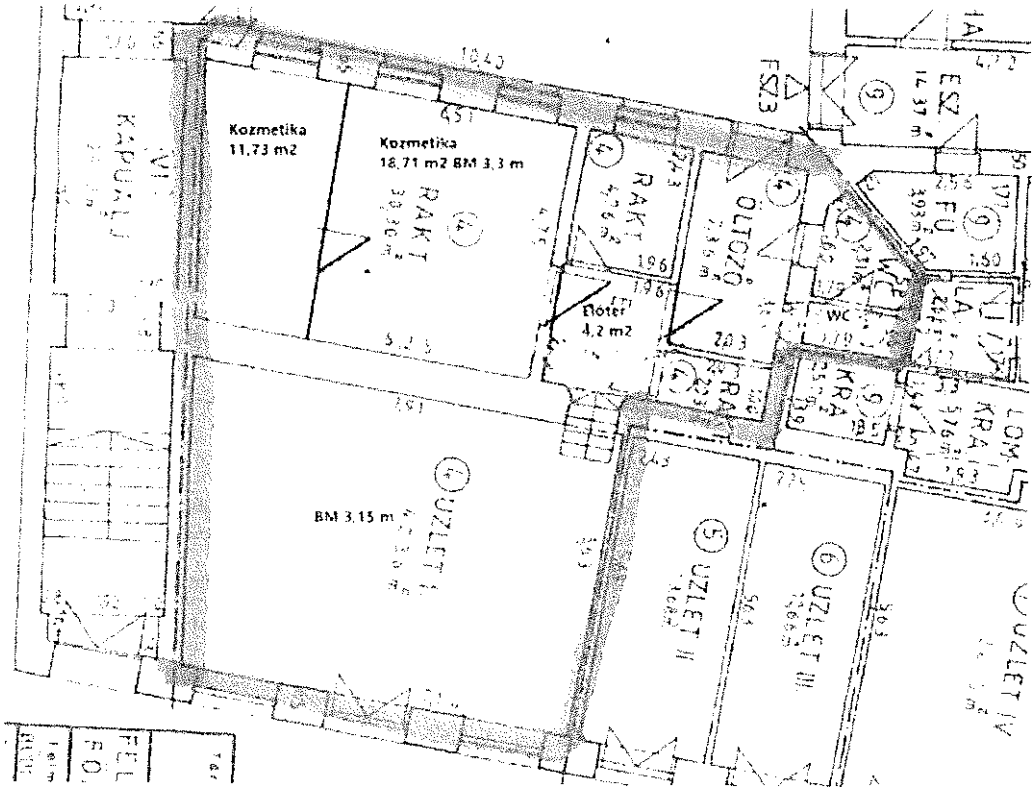
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 4 számmal jelölt, Budapest VII kerület 1046/4 számú tulajdoni lapon 35643/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII kerület, József krt. 68. fszt. 1. számú alapterületű üzlethelyiséget (I.) és a közös tulajdonból 427/10000 hányad

5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 5 számmal jelölt, Budapest VII kerület 1046/5 számú tulajdoni lapon 35643/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII kerület, József krt. 68. fszt. 1. 14 m2 alapterületű üzlethelyiség (II.), a VII.sz. közös WC használati jogával és a közös tulajdonból 66/10000 hányad

6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 6 számmal jelölt, Budapest VII kerület 1046/6 számú tulajdoni lapon 35643/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII kerület, József krt. 68. fszt. 1. 13 m2 alapterületű üzlethelyiség (III.), a VII.sz. közös WC használati jogával és a közös tulajdonból 57/10000 hányad

7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 7 számmal jelölt, Budapest VII kerület 1046/7 számú tulajdoni lapon 35643/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII kerület, József krt. 68. fszt. 1. 27 m2 alapterületű üzlethelyiség (IV.), a VII.sz. közös WC használati jogával és a közös tulajdonból 120/10000 hányad

ALAPRAJZ


Kozmetika
11,73 m2
Kozmetika
18,71 m2 BM 3,3 m
Foter
4,2 m2
BM 3,15 m
FSZ3
WC

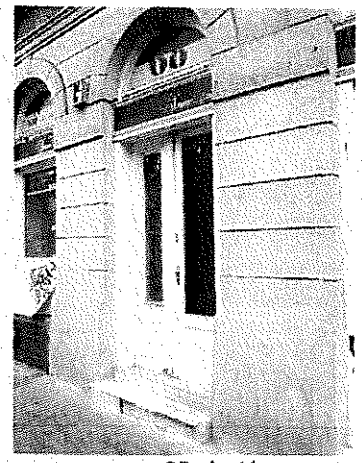
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

01. térkép

02. utcakép

03. homlokzat

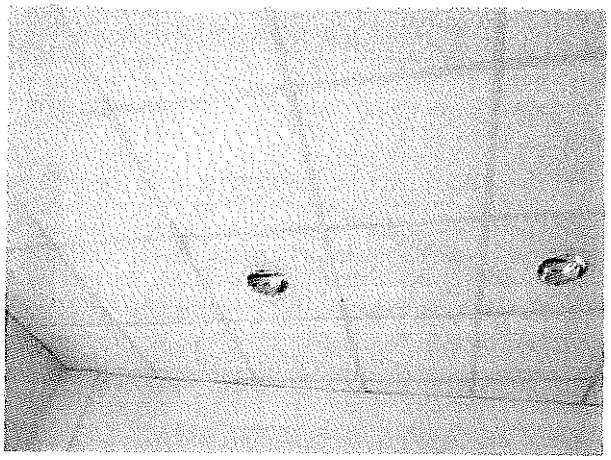
04. emeleti szintek



05. bejárat

06. utcafront

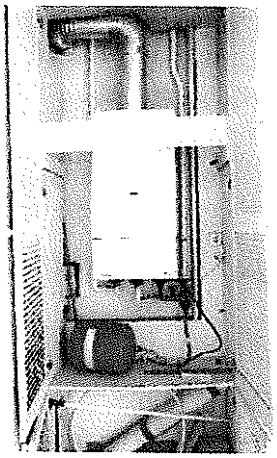
07. üzlettér



08. álmennyezet

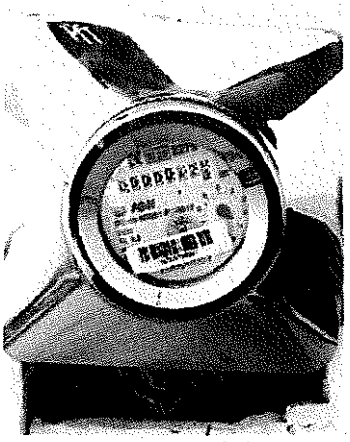
09. acéllemez radiátor

10. villanyóra/biztosítéktábla

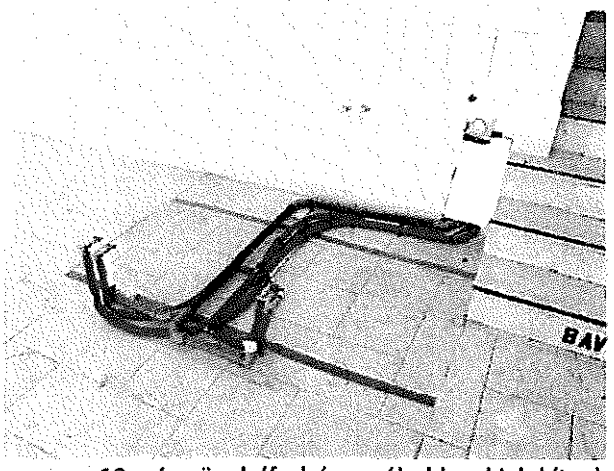


11. kombi cirkó

182



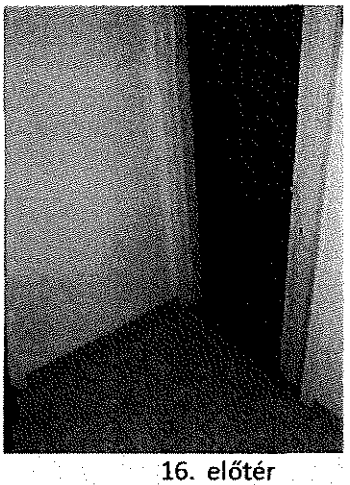
12. vízóra



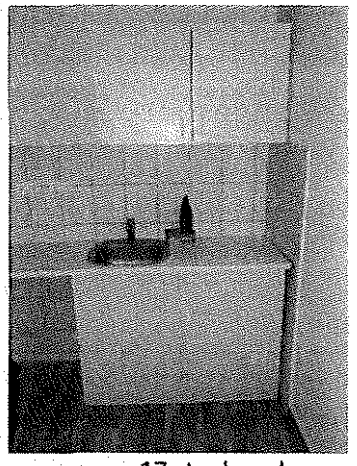
13. vízcsövek (fodrász-székekhez kialakítva)

14. feljárat a hátsó részhez

15. raktár



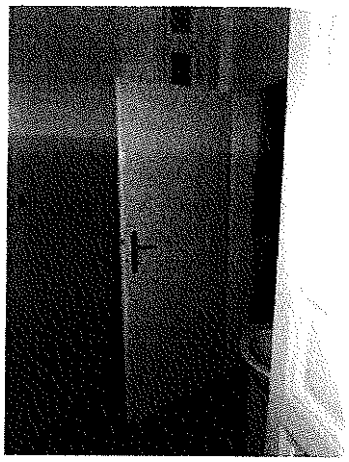
16. előtér



17. teakonyha

183

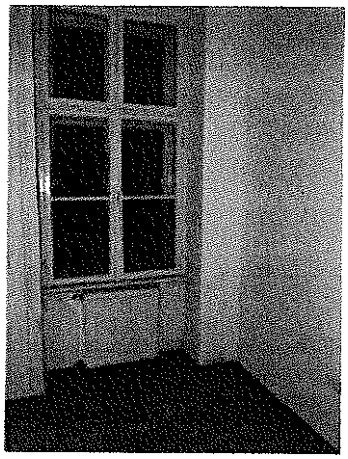
18. gázóra



19. vizeshelyiség előtere

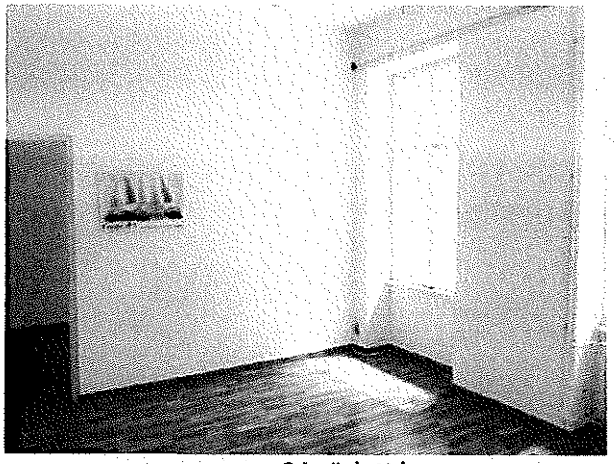
20. mosdó

21. wc

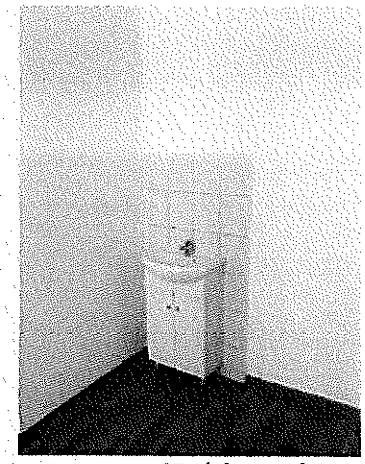


22. kozmetika helyiség

23. kézmosó



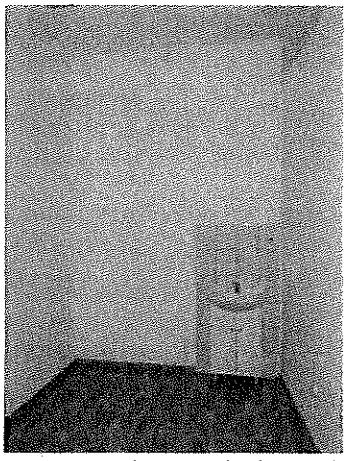
24. üzlettér



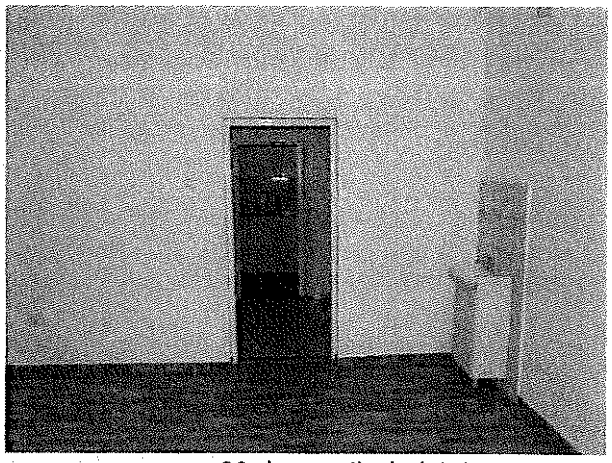
25. kézmosó

26. acéllemez radiátor

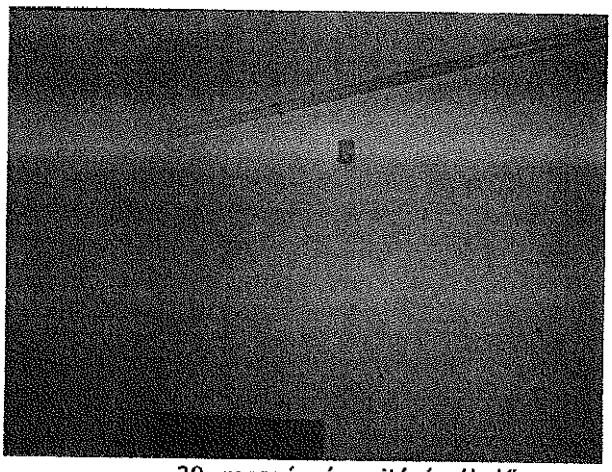
27. kozmetika helyiség



28. kozmetika helyiség

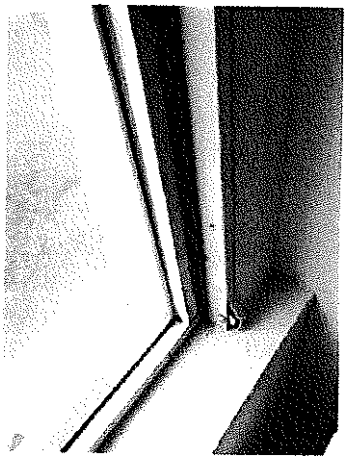


29. kozmetika helyiség

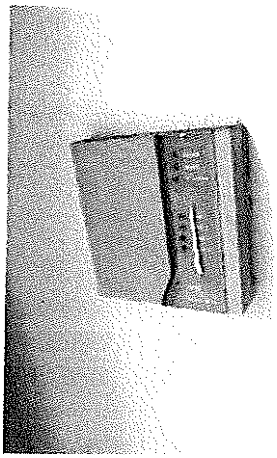


30. mozgás- és nyitásérzékelő

31. alsó szint üzlettere



32. ablakszerkezet



33. riasztó (nincs bekötve)

8. sz. melléklet

R

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Német utca 13. szám (hrsz.:34903/0/A/66) alatti, Önkormányzati tulajdonú földszint 66. sz üzlethelyiség forgalmi értékéről

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

Készült : **1 példányban**

Budapest, 2022. március 09.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2022 MÁRC. 30.	iktatószám: H6/17-3/2022
ügyintéző	
melléklet	

187

ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság	

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész)	: Budapest, VIII. ker. Csarnok-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó	: Német utca 13. földszint 66.
Hrsz.	: 34903/0/A/66

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos	: VIII. ker. Önkormányzat
Jelenlegi bérlő	: nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	: tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG	: fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa	: üzlethelyiség
Épületen belüli elhelyezkedése	: földszint (utcai)
Közmű-ellátottság	: villany, víz, csatorna, gáz
Építési technológia	: hagyományos, tégla
Alapterület	: 56 m^2
Belmagasság	: 4,1 méter
Eszmei hányad	: 129/10.000
Társasház telkének területe	: 1.397 m^2

ÉRTÉKELÉS

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

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve	: 626.429,-Ft/m^2
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve	**: 35.080.000,- Ft**
	***azaz Harmincötmillió-nyolcvanezer** forint*
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke	: 11.100.000,- Ft
	azaz Tizenegymillió-egyszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke	**: 28.690.000,- Ft**
	***azaz Huszonnyolcmillió-hatszázkilencvenezer** forint*

Budapest, 2022. március 09. Készítette:

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

2022 MÁRC 29.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A becsült forgalmi értékkel
EGYETÉRTEK
Budapest, 20:
Bartfai László
igazságügyi szakértő

Grifton Property Kft.
1139 Budapest Váci út 95
Adószám: 22879026-2-41
Cg.: 01-09-919664

188

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság** (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a **Grifton Property Kft.-t** a 1084 Budapest, Német utca 13. szám alatti, 34903/0/A/66 hrsz-ú földszint 66. számú 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. március 07.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2022. március 02.)
- szintrajz (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	: 1084 Budapest, Német utca 13. földszint 66.
Helyrajzi szám	: 34903/0/A/66
Megnevezése	: üzlethelyiség
Terület	: 56 m^2
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: –

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Csarnok-negyed elnevezésű városrészben, a Német utca és a József utca sarkán lévő társasház földszintjén található. A vizsgált ingatlan bejárata a József utáról nyílik. Környezetében társasházas 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 minden közmű megtalálható. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal, trolibuszokkal és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a József körút felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1911.
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégla
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégla szerkezet, átlagos állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: tégla szerkezet, megfelelő állapotú
tetőszerkezet	: magastető, átlagos állapotú
héjazat	: cserépfedés, közepes állapotú
külső felületképzés	: kőporos vakolat, átlagos állapotú

<u>Értékelt ingatlan</u>

külső nyílászárók	: faszerkezetű portálajtó és ablak, fémredőnnyel és fix fémráccsal védettek, gyenge-közepes állapotúak
belső nyílászárók	: műanyag harmonika ajtók, gyenge-közepes állapotúak
padozat, burkolat	: beton, pvc, metlachi burkolat, gyenge-közepes állapotban
belső felületképzés	: vakolt, festett, csempézett, lambériázott falak, gyenge-közepes állapotban
gépészet, hőleadók	: gázkonvektor

190

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1911-ben épült, hagyományos tégla szerkezettel, pince + földszint + 4 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Német utca és a József utca sarkán lévő társasház földszintjén található, önállóan megközelíthető a társasház József utcai oldalán. Az ingatlanban minden közmű adott. A vizsgált ingatlan 2 helyiségre, osztott, melyek belmagassága 4,1 méter. A belső helyiségben utólagos leválasztással wc-t alakítottak ki. A falon felszerelt mosdó található. Az üvegezett portálajtó és ablakok faszerkezetűek, az ajtó fémredőnnyel, az ablak fix fémráccsal védettek, gyenge-közepes állapotúak. Belső nyílászárók műanyag harmonika ajtók, gyenge-közepes állapotúak. A padozat beton, pvc, metlachi burkolatú, gyenge-közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, lambériázottak, gyenge-közepes állapotúak. Falakon több helyen vakolatleválások és penészedés látható.
Elektromos áram: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.
Víz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.
Használati meleg víz: nincs.
Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva.
Gáz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.
Gyengeáramú berendezés: riasztó.
Az ingatlan fűtését gázkonvektor biztosítja.
A szemle során az ingatlan üres volt.
Összességében az ingatlan gyenge-közepes műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m^2
Ingatlan helyiségei	
Üzlettér	28,00
Raktár	27,74
Összesen	55,74
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m^2)	**55,74**
Tulajdoni lap szerinti terület (m^2)	**56,00**

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 56,0 m^2.

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található 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	Német utca 13.	Baross utca		József utca		Kálvária utca		Mátyás tér		Üllői út	
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint		földszint		földszint		földszint		földszint	
Ingatlan redukált összterülete	56	58		60		74		108		69	
Közművek	közműves	közműves		közműves		közműves		közműves		közműves	
Építés éve	1911.	1959		1905		2022		1914		1900	
Szerkezet, állapot	tégla, gyenge-közepes állapot	tégla, felújított állapot		tégla, jó állapot		tégla, új állapot		tégla, közepes áll.		tégla, jó állapotú	
Eladási ár Ft-ban		39 900 000		59 000 000		64 900 000		68 900 000		73 000 000	
Eladás ideje		2022		2022		2022		2022		2022	
Összehasonlító adat forrása		ingatlan.com 32602191		adatbázis		ing.com:32713793		ing.com:32717834		ing.com:32566203	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m²)		687 931		983 333		877 027		637 963		1 057 971	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		jobb	-5%	hasonló	0%	rosszabb	5%	rosszabb	5%	jobb	-5%
ingatlan mérete (2)		hasonló	0%	hasonló	0%	nagyobb	5%	nagyobb	5%	hasonló	0%
használhatóság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közművek (4)		azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
műszaki állapot (5)		jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-10%	hasonló	0%	jobb	-5%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
A piaci korrekció mértéke összesen		*-20%*		*-15%*		*-10%*		*0%*		*-20%*	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m²)		550 345		835 833		789 324		637 963		846 377	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m²)	731 968										
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	40 990 000	*azaz Negyvenmillió-kilencszázkilencvenezer forint*									
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	28 690 000	*azaz Huszonnyolcmillió-hatszázkilencvenezer forint*									

192

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/m^2/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 Fuvaros 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	56
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó	163 520
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év	1 962 240
Tervezhető kihasználtság, %	75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft	**1 471 680**
Kiadások, Ft	
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a	44 150
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a	44 150
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a	58 867
Kalkulálható költségek összesen, Ft	**147 168**
Éves üzemi eredmény, Ft	**1 324 512**
Tőkésítési ráta	6,0%
Tőkésített érték, Ft	22 075 200
Befektetési kiadások	800 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft	**21 275 200**
Hozadéki érték kerekítve, Ft	**21 280 000**

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	Német utca 13.	Bauer Sándor utca		Bókay János utca		Rigó utca		Víg utca	
Telek területe	1 397	1 036		407		998		680	
Jellemzők	LI-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,5 m^2/m^2, maximális építménymagasság 19 méter.	LI-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m2/m2, maximális építménymagasság 30 méter.		LI-VIII-7 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,5 m2/m2, maximális építménymagasság 25 méter.		VK-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65%, szinterületi mutató 3,5 m2/m2, maximális építménymagasság 23 méter.		LI-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65%, szinterületi mutató 4,0 m2/m2, maximális építménymagasság 19 méter.	
Közművesítettség	Összközműves	összközműves		összközműves		összközműves		összközműves	
Ajánlati ár Ft-ban		665 000 000		360 000 000		1 130 000 000		235 000 000	
Ajánlat ideje		2022		2022		2022		2022	
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága		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)		hasonló	0%	kisebb	-5%	kisebb	-5%	kisebb	-5%
beépíthetőség (3)		kisebb	5%	kisebb	5%	kisebb	5%	kisebb	5%
használhatóság (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 korrekció mértéke összesen		*0%*		*-10%*		*-10%*		*-10%*	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m^2)		641 892		796 069		1 019 038		311 029	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	25%		25%		25%		25%	
rigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/	614 250								

Teleknagyság (m^2)	1 397	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	129	
Albetétre jutó telekhányad (m^2)	18	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m^2)	614 250	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	**11 100 000**	***azaz Tizenegymillió-egyszázezer 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%*
	40 990 000	21 275 200
Elfogadásra javasolt érték, Ft	**35 080 000**	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1084 Budapest, Német utca 13. szám (34903/0A/66 hrsz-ú) alatti földszint 66. számú üzlethelyiség jelenlegi piaci értékét:

35.080.000 Ft-ban,
azaz
Harmincötmillió-nyolcvanezer forintban

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

Budapest, 2022. március 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

195

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 valódiságát szavatolja.

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

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk 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 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. március 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.

196

MELLÉKLETEK

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

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

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: 8000004/108686/2022

2022.03.02

BUDAPEST VIII.KER.
Belterület 34903/0/A/66 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII.KER. Német utca 13. földszint. ajtó:66. *felülvizsgálat alatt*

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Egész		ennek hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	56	0	0	129/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999983/1999/

2. bejegyző határozat: 166405/1996/1996.09.13
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 166405/1996/1996.09.13
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 69417/1996/1996.03.11
jogcím: eredeti felvétel 166405/1996/1996.09.13
jogállás: tulajdonos
név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

III.RÉSZ

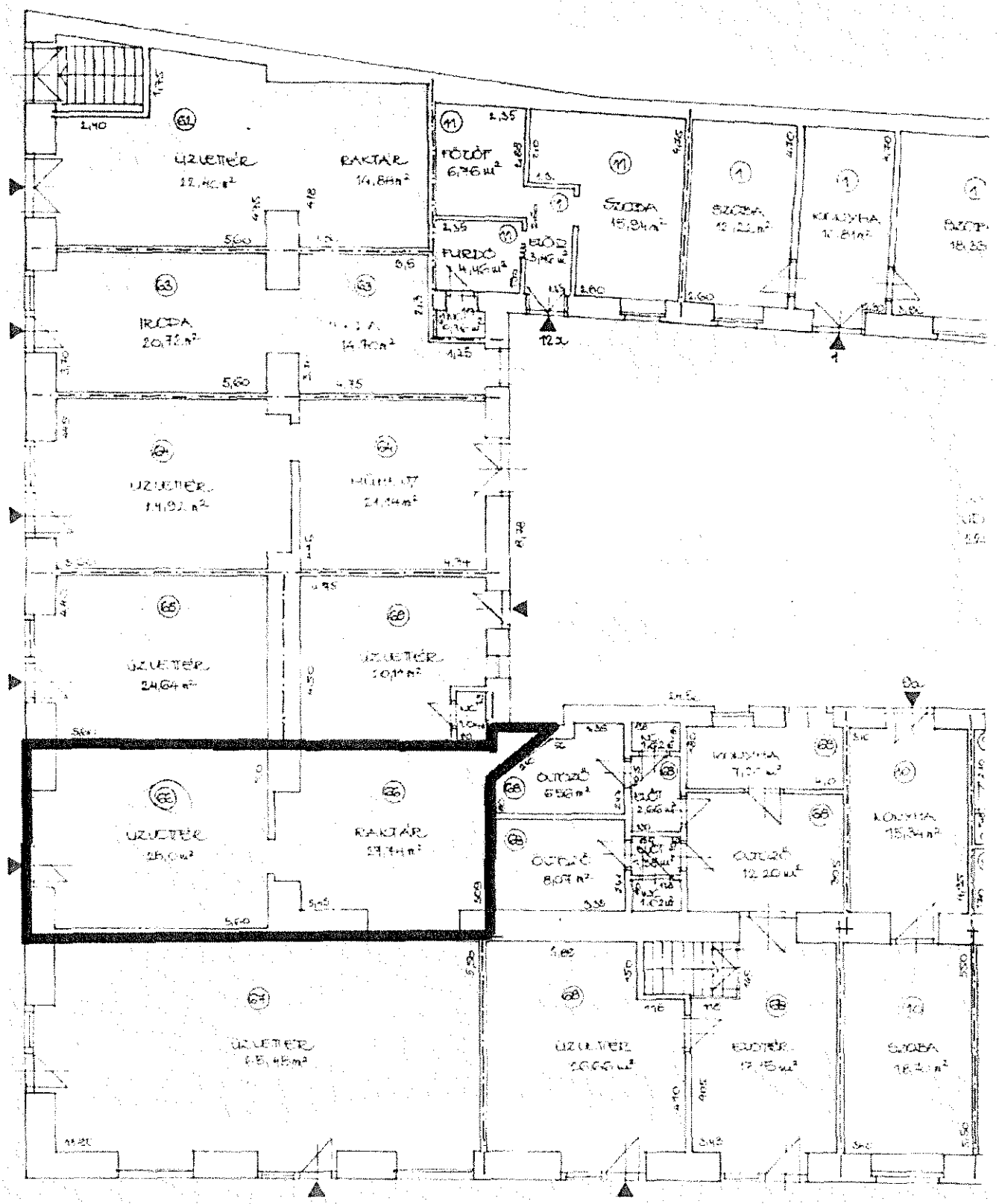
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

198



NÉMET

199

URBS

Társasházakat képviselö
Épületfenntartó és
Ingatlanforgalmazó KFT

Budapest, VII. ker.
Wesselényi u. 41.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPITO OKIRAT

Cím: Bpest, VIII. ker. NÉMET u. 13. sz.

/ József u. 16-18. sz. /

Hrsz.: 34903 Tlsz.: 384

JÓZS

ING

IKT

ELŐAD

HATÁ

ELŐADÓ

ZAT

Tartalom: Alapító okirat: 27 lap

Müszaki leírás: 24 lap

Tervrajzok: 1 - 7 -ig

200

Budapest, VIII. ker. NÉMET u. 13. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPITO OKIRATA

I

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselö, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft / 1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 1993. évi LXXVIII. tv. továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és 4/1995.(II.28.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Bp., VIII. ker. 324 tulajdoni lapon 34903 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 1397 nm alapterületü, a természetben a Budapest, VIII. ker. Német u. 13. sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Vagyonkezelö KFT (Budapest, Ör u. 8.) kezelésében lévö lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és müszaki leírása szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történö alakitásra az 1977. évi 11. sz. tvr. elöírásai alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.
A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekböl hozzájuk tartozó tulajdoni illetöséggel együtt a vevökkel megkötni tervezett adás - vételi szerzödések 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 müszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 1397 nm területtel, a beépítetlen részen lévö térburkolattal együtt.

201

II. Alapozás, felmenöfalak, a külsö homlokzat és lábazatok, pillérek, közbensö födém, zárófödém burkolattal, kiváltások, kémények, szigetelések, tetözet és egyedi közös rendeltetésü szerkezetek.

III. Bejárati kapu.

IV. Lépcsöház lépcsözettel, függöfolyosók és egyéb közlekedö folyosók szerkezetei.

V. Az épületben lévö közmüvezetékek:

- elektromos hálózat, a közmübekötéstöl a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásméröjéig,
- gázvezeték hálózat, a közmübekötéstöl a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
- vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásméröjétöl a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
- szennyvízcsatorna hálózat, a közmüvezeték rákötéstöl a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
- a közös tulajdonú helyiségek teljes közmühálózata.

PINCE:

VI.	Pince lépcsöház	3,24 nm
VII.	Folyosó	11,62 nm
VIII.	Rekeszek	5,75 nm
IX.	Folyosó	9,58 nm
X.	Rekeszek	10,18 nm
XI.	Rekeszek	10,37 nm
XII.	Folyosó	9,32 nm
XIII.	Tároló	3,76 nm
XIV.	Tároló	4,72 nm
XV.	Tároló	7,96 nm
XVI.	Elötér	2,54 nm
XVII.	Rekeszek	3,36 nm
XVIII.	Folyosó	6,45 nm
XIX.	Folyosó	3,18 nm
XX.	Rekeszek	12,85 nm
XXI.	Rekeszek	11,64 nm
XXII.	Folyosó	32,74 nm
XXIII.	Rekeszek	81,95 nm
XXIV.	Folyosó	37,88 nm
XXV.	Rekeszek	99,55 nm
	Összesen:	368,64 nm / 369,00 nm /

202

61./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 61./ számmal jelölt, a természetben a " V. emelet 3. sz." alatti
1 szoba, konyha, fürdőszoba, előtér, wc
helyiségekből álló öröklakás 33 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

76 / 10.000 hányad

62./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 62./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 62. sz." alatti
üzlettér, raktár
helyiségekből álló üzlet 37 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

86 / 10.000 hányad

63./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 63./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 63. sz." alatti
2 iroda
helyiségekből álló iroda 35 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

82 / 10.000 hányad

64./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 64./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 64. sz." alatti
üzlet, műhely
helyiségekből álló üzlet 46 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

106 / 10.000 hányad

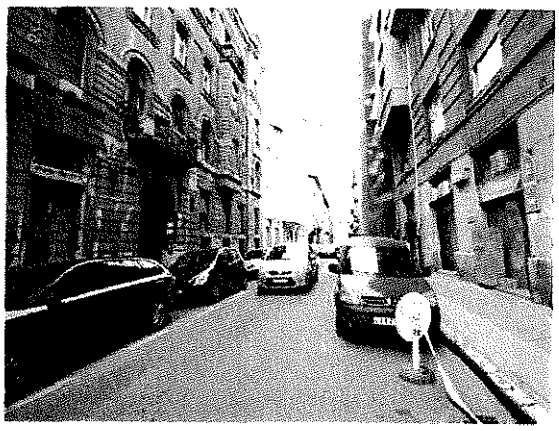
65./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 65./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 65. sz." alatti
üzlet
helyiségből álló üzlet 25 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

57 / 10.000 hányad

66./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 66./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 66. sz." alatti
üzlet, raktár
helyiségekből álló üzlet 56 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

129 / 10.000 hányad

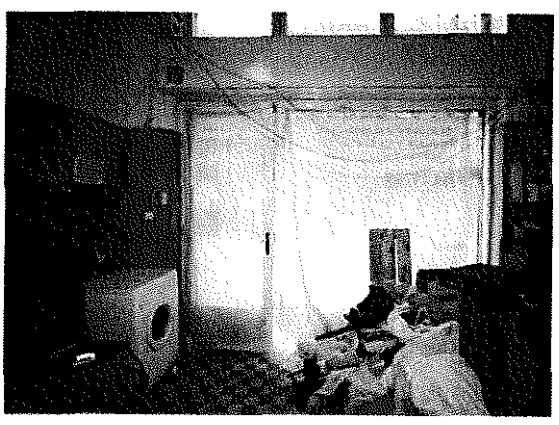
1084 Budapest, Német utca 13. földszint 66. üzlet (Hrsz.: 34903/0/A/66)



Környezet

Társasház utcai homlokzata

A vizsgált ingatlan utcai frontja

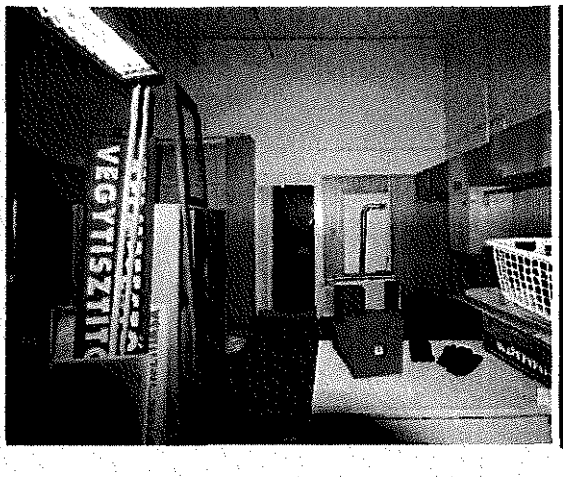


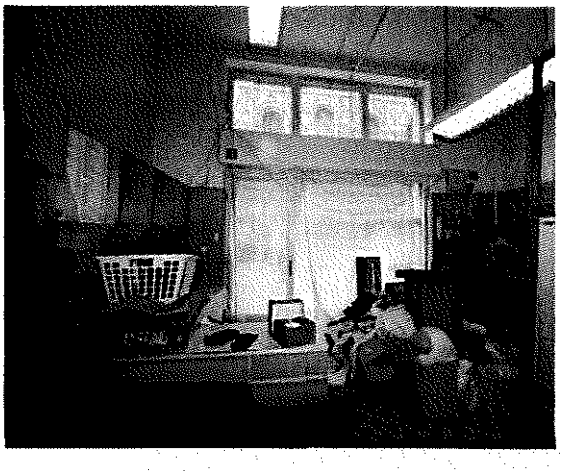
A vizsgált ingatlan bejárata

2022. március 07.

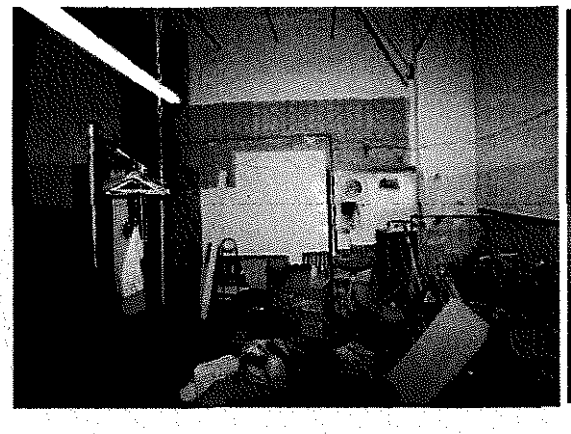
204

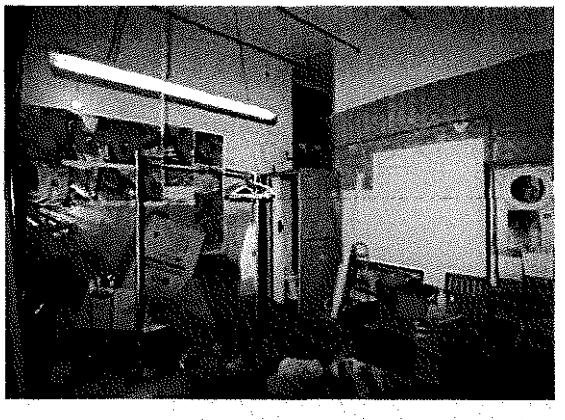
1084 Budapest, Német utca 13. földszint 66. üzlet (Hrsz.: 34903/0/A/66)





Üzlettér





Raktár

Mosdó WC

2022. március 07.

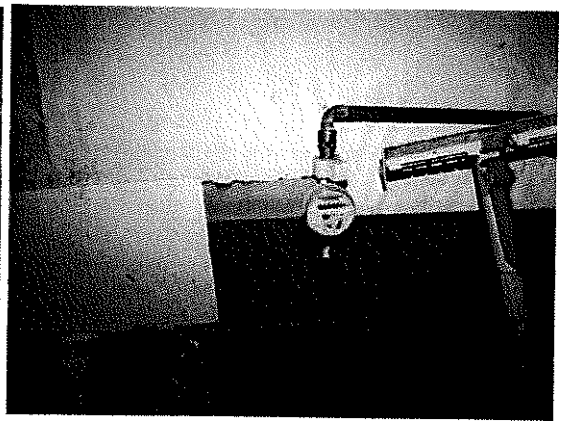
Vk

205

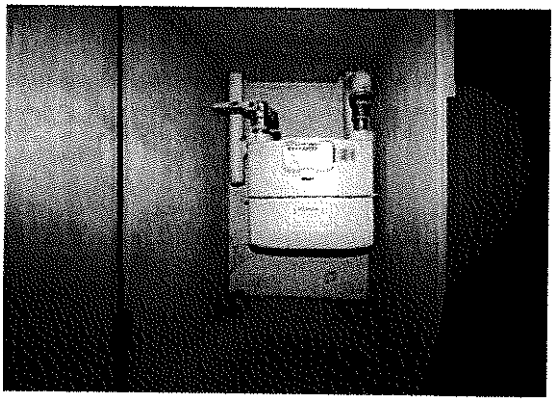
1084 Budapest, Német utca 13. földszint 66. üzlet (Hrsz.: 34903/0/A/66)

Raktár

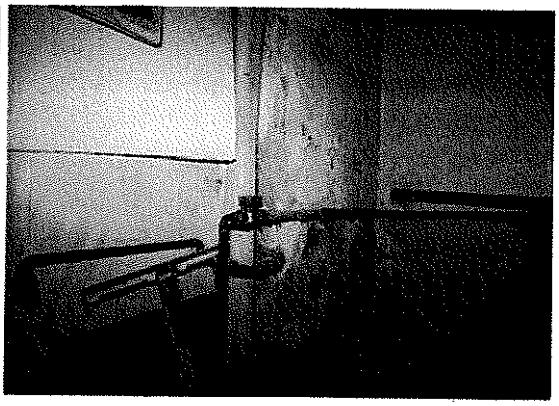
Gázkonvektor



Villanyóra, vízóra



Gázóra



Salétromos, vizes fal

2022. március 07.

206

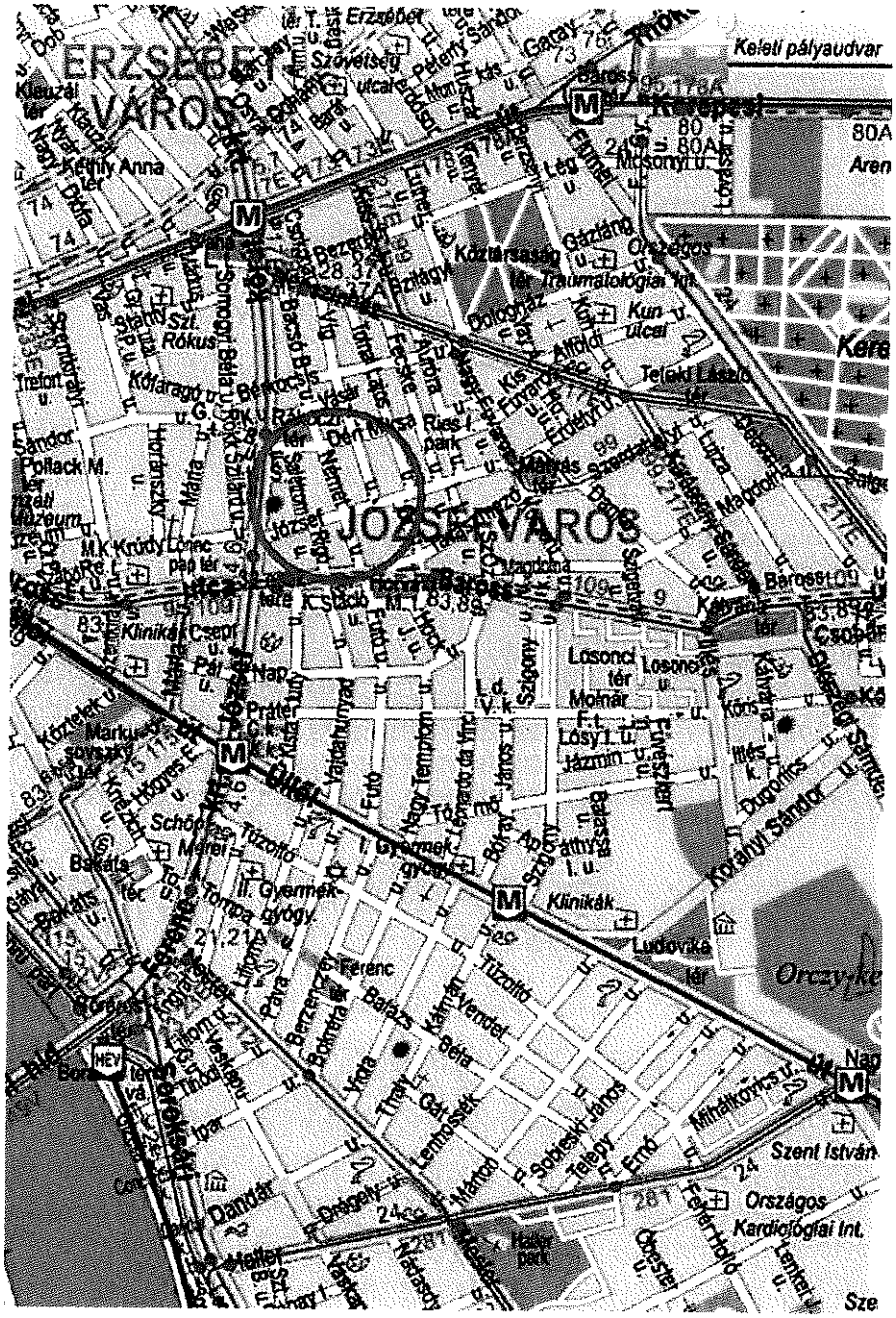
1084 Budapest, Német utca 13. földszint 66. üzlet (Hrsz.: 34903/0/A/66)

Penészes fal

2022. március 07.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Német utca 13.


ERZSÉBET VÁROS
JÓZSEF VÁROS
Keleti pályaudvar
Kerepesi
Baross tér
Szent István
Orczy-ke
Klinikák
Ludovika tér
Korányi Sándor
Szabó Ilona
Szigony
Losonci tér
Molnár
Lósy I. u.
Jázmin
Dugonics
Szabó Ilona
Szent István
Országos Kardiológiai Int.
Hősök park
Dandár
Mellet
Orbán
Szövetség utca
Petőfy Sándor
Gaál
Kálvin tér
Kossuth Lajos
Kun utcai
Telepy
Ernő
Mihálkovics u.
Sobieski János
Lemhossék
Máriod
Vendel
Béla
Balázs
Kálmán
Tüzoltó
Ferenc
Vrata
Tinódy
Gát
Berzenczey
Bokréta
Rákóczi
Szigony
Szabó Ilona
Klinikák
Csepi
Prater
Schöpf-Merei
Tüzoltó
Baross
József
Magdolna
Mátrás
Erdélyi
Alföldi
Telepy
Lumnitzer
Leo
Mikosonyi u.
Gázláng
Országos Traumatológiai Int.
Dohányzó
Kun utcai
Telepy
Lumnitzer
Leo
Mikosonyi u.
Kőfaragó
Rókus
Szt.
Trefort
Sándor
Pollack M.
Múzeum
M.K. Krúdy
Lőrinc pál tér
Kálvin tér
Kossuth Lajos

9. sz. melléklet

HG/449/2021

R

Magyar Fejlesztési Bank Zrt. Központ	
Érkeztetési szám:	Ügyfélszolgálati szám:
Iktatás dátuma: 2022 - 04 - 19	Iktatószám: HG/25-2/2022
Ügyintéző	
Melléklet	

HELT-EXPERT Kft

1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10.
Cégjegyzékszám: 01-09-386623
Adószám: 29311897-1-42

Iroda:
1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.
Tel.: +36 1 794 5434

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS

1089 BUDAPEST, Práter utca 69. földszint

szám alatti üzlethelyiségről.

Hrsz.: 36116/0/A/5

LEVELEKI TÜNDE 06183/2010 ingatlanértékelési szakértő

Készítette:
LEVELEKI TÜNDE
ingatlanvagyon-értékelő
Engedély száma: 06183/2010
Tel.: + 36 70 330 5909
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2022. április 4.

209

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

5. ÉRTÉKELÉS

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Alaprajz/tervek	x	
társasházi alapító okirat (kivonat)	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Övezeti besorolás	x	
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

210

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

Megbízó neve	:	***Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási igazgatóság***
Megbízó címe	:	1084 Budapest, Őr utca 8.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	:	***1089 BUDAPEST***
Utca, házszám	:	***Práter utca 69. földszint***
Hrsz.	:	36116/0/A/5
	:	Alapító okiratban és az alaprajzon 5-ös számmal jelölt
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	:	üzlehelyiség
Az értékelt helyiségcsoport jelenlegi hasznosítása	:	nincs hasznosítva

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	:	piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	:	átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	:	2022. március 18.
Értékelés fordulónapja:	:	2022. március 18.
A szakvélemény érvényességi ideje:	:	2022. szeptember 14.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	:	**20 500 000 Ft** azaz **Húszmillió-ötszázezer- Ft .**
Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (Ft/m²)	:	**392 119 Ft** azaz **Háromszázkilencvenkettőezer-egyszáztizenkilenc Ft .**
Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	:	**6 500 000 Ft** azaz **Hatmillió-ötszázezer- Ft .**
Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 65%-a)	:	**13 330 000 Ft** azaz **Tizenhárommillió-háromszázharmincezer- Ft .**

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2022 ÁPR 14.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A mellékelt forgalmi értékkel
EGYEZŐ
Budapest, 201 ingatlanértékesítő

Budapest, 2022. április 4.

Készítette:

LEVELEKI TÚNDE 06183/2010 Ingatlanértékelési szakértő

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
Tel.: +36 70 330 5909

HELT-EXPERT Kft.
1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10
Adószám: 29311897-1-42
Bank: 10918001-00000114-52880005

211

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad	:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes
Értékelt jog	:	tehermentes tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	:	1/1
Értékesíthetőség	:	180-360 nap
Értékelés célja	:	A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr u. 8.) Megbízási keretszerződése alapján az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, bérbeadás céljából.

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	:	**52 m^2**
Telek területe (tul. lap szerint)	:	565 m^2
Üzlethelyiség redukált hasznos alapterülete	:	**52,3 m^2**
Közművesítettség	:	víz, villany, csatorna
Övezeti besorolás	:	L-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóterület
Eszmei hányad	:	373/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	:	21,07 m^2
Belső műszaki állapot	:	felújítandó

212

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási igazgatóság**

A Megbízó megbízta a **HELT-Expert Kft.** képviseletében **Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt** az alábbi ingatlan értékelésével:
1089 BUDAPEST, Práter utca 69. földszint

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, Megrendelő tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia. Az értékbecslés az ingatlan bérbeadásához kerül felhasználásra.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők:	Megbízó képviseletében:	Merena Attila
	Ingatlanvagyon-értékelő:	Leveleki Tünde

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1089 BUDAPEST, Práter utca 69. földszint
Ingatlan címe (természetbeni):	1089 BUDAPEST, Práter utca 69. földszint
Helyrajzi száma:	36116/0/A/5
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	üzlehelyiség
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	52 m^2
Tulajdonviszony:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes

Megjegyzés:
Tekintettel a csatolt tulajdoni lap formátumára, az értékbecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

213

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

Szűkebb terület bemutatása:

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Losonci negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 3 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Zöld terület aránya:	cca. 20%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz, metró
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	közepes
Infrastruktúra:	jó
Parkolási övezet:	fizető

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	L-VIII-1 jelű nagyvárosias lakóterület
Beépíthetőség:	75% (saroktelek) terepszint alatt 85%
Beépítési mód:	zártsorú
Épület magasság:	min. 16 max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	15 %
Szintterületi mutató:	4,5 m2/m2 (saroktelek)
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	É-i és Ny-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Növényzet:	nincs
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as éveke elejére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, klasszikus belvárosi bérház jellegű lakóház
Az értékelt ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 3 emelet
Alapozás:	kő, vagy tégla sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos tégla felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	feltehetőleg acélgerendás közbenső födém és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett (a homlokzati vakolat csaknem teljes egészében lepergett)
Lift:	nincs
Épület fizikai állapota:	felújítandó
Egyéb:	

214

Az üzlethelyiség adatai:

Elhelyezkedés:	földszint bejárata utcáról nyílik (sarki bejárat)
Bruttó hasznos területe:	52 m^2
Redukált hasznos területe:	52 m^2
Belmagasság:	átlagosnál magasabb 4,2 m.
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve (kandalló hely, kémény csatlakozással)
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs
Használati meleg víz:	nincs kiépítve
Hűtés:	nincs klíma
Homlokzati nyílászárók:	fa szerkezetű, hagyományos üvegezésű bejárati ajtó, elektromos redőnnyel felszerelve, hagyományos üvegezésű portál ablak redőnnyel és gerébtokos ablak vagyonvédelmi ráccsal
Beltéri ajtók:	műanyag harmonika ajtó (mosdó)
Belső terek felületképzése:	falfesték és csempeburkolat
Belső terek burkolata:	kerámia járólap (több helyen feltöredezve)
Önálló mérőórák:	víz: van villany: van gáz: nincs
Elektromos hálózat	kiépítve működőképes
Víz és csatorna rendszer	kiépítve működőképes
Gáz szolgáltatás	nincs kiépítve
Extra felszereltség:	-
Egyéb:	mennyezet és aljzat felőli vizesedések nyoma látható, a vakolat nagyobb felületeken hiányos
Műszaki állapot:	felújítandó
Esztétikai állapot:	felújítandó

215

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Budapest VIII. kerülete Budapest egyik pesti oldalon fekvő kerülete. Hagyományos elnevezése, melyet a kerületi önkormányzat is használ: Józsefváros. A kerületnek korábban 4 városrésze volt (Józsefváros, Istvánmező (egy része), Kerepesdűlő és Tisztviselőtelep), de a Fővárosi Közgyűlés a városrészeket rendező 2012. december 12-i rendeletében újraosztotta a kerületet, így jött létre a Corvin negyed, Csarnok negyed, Ganz negyed, Losonci negyed, Magdolna negyed, Népszínház negyed, Orczy negyed,Palotanegyed és a Százados negyed. A kerületnek jelenleg 11 városrésze van. Terület 6,85 km^2, lakosainak száma: 76 916 fő (2019. jan. 1.)

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerületében, "Losonci negyed" városrészben, nagyvárosias lakóövezetben, Práter utca 69. szám alatt fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a Baross utca - Illés utca - Práter utca útvonalon, melyek jó minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkező utak. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járattal, villamossal, trolibusszal, valamint az M3 jelzésű metróval. A megállók az ingatlantól 150-850 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthetők.
A területen többségében zártsorú, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók, valamint többemeletes panel lakóházak. Az épületek építési kora az 1800-as évek végére, vagy az 1900-as évek elejére, illetve az 1970-es évekre tehető. A zöld terület aránya 15-40% közt változó. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága kiváló, az alapellátást biztosító szolgáltatások az ingatlantól 1000 méteren belül elérhetők. A területen a parkolás megengedett, fizető parkolási övezetet.

4.2.2. A telekingatlan rövid leírása:

A telek összközműves, É-i és Ny-i utcafronti tájolású saroktelek, a Práter utca és a Füvészkert utca találkozásánál. Felszíne sík, szabályos téglalap alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Práter utca felől kialakított.
A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 80%. A beépítetlen terület burkolt, vagy betonozott belső udvar, növényzet nincs.

4.2.3. Az épület és az "üzlethelyiség" általános leírása:

Az értékelt ingatlant befogadó épület feltehetőleg az 1900-as évek elején épült, hagyományos tégla építési technológiával, magas tetős, cserépfedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett, az utcai homlokzaton a vakolat szinte teljes egészében lepergett. Az épület pinceszint, földszint és 3 emelet szintbeli kialakítású, belső udvaros, lift nélküli, többlakásos, társas lakóház. Az épület állaga masszív, felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.
Az értékelt ingatlan az épület földszintjén található "üzlethelyiség" megnevezésű, az alapító okiratban és az alaprajzon 5-ös számmal jelölt. Utcai bejárattal rendelkezik, mely sarki bejárat, a Práter utca és a Füvészkert utca találkozásánál. Utolsó hasznosításának formája virágüzlet volt. Jelenleg nincs hasznosítva. A Füvészkert utca felőli ablak alatt az üzlethelyiségben egy lépcső található, az utca felől pincelejáró miatt került kialakításra. Méretét feltehetőleg az indokolja, hogy a lépcső tetejét és a lépcsőfokokat kirakatként, a virágok tárolására használták.
Az ingatlanban fűtés és meleg víz vételi lehetőség nincs kiépítve. A helyiségben található egy kandalló hely, kémény nyílással.
Az üzlethelyiség 4,2 méteres belmagasságú. Az alaprajzon jelölt üzlettér és raktár helyiség egybenyitott, a hátsó részből nyílik a fürdő és WC helyiség, melyet műanyag harmonika ajtó választ el az üzlettértől.
Az ingatlan elhanyagolt állapotú, az aljzatburkolatok több helyen, nagyobb felületeken hiányosak, vagy feltörtek. Beázások nyomai láthatók a mennyezeten, valamint több helyen, aljzat felőli vizesedés, a vakolat hiánya látható.
Az üzlethelyiség felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.

216

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m2]	Módosító tényező	Korrigált terület [m2]
Földszint üzlet 1.					
üzlettér	kerámia járólap	falfesték	25,92	100%	25,92
raktár	kerámia járólap	falfesték	21,37	100%	21,37
fürdő	kerámia járólap	csempe, mennyezeten falfesték	3,03	100%	3,03
WC	kerámia járólap	cca. 1,2 míg csempe, felette falfesték	1,96	100%	1,96
Összesen:			***52,28***		***52,28***

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m^2]:	**52**

Megjegyzés:
Az alapterületi méreteket a kapott dokumentáció és a helyszíni mérés alapján vettük figyelembe.

217

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:
- piaci érték alapú módszerek
- költségalapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:
- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
- hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.
Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becsérték. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használjuk, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, beépítetlen földterületek telkek, stb.

<u>A módszer fő lépései:</u>

- az alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmódosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

<u>Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:</u>

- műszaki szempontok
- építészeti szempontok
- használati szempontok
- telekadottságok
- infrastruktúra
- környezeti szempontok
- jogi szempontok

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

218

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket.
Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előirányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

219

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.
Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1 a telekérték meghatározása
2 a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3 avulások számítása
4 a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Ilyen eset lehet:
- ha az ingatlan néhány éven belül készült és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták
- az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme:
- a fizikai romlás
- funkcionális avulás
- környezeti (piaci) avulás

220

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi tégla épületek 60-90 év
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év

- A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.
- A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.
- Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.
- Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

- A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.
- Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.
- Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.
- A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.
- Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

221

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1089 BUDAPEST, Práter utca 69. földszint	VIII. kerület, Práter utca	VIII. kerület, Orczy tér	VIII. kerület, Mátyás tér	VIII. kerület, Karácsony Sándor utca
az ingatlan megnevezése:	üzlehelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
ingatlan korr. területe (m^2)	52	**65**	**55**	**80**	**45**
kínálat **K** /tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		**35 500 000**	**34 300 000**	**49 000 000**	**25 900 000**
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2022. ápr..	2022. ápr..	2022. ápr..	2022. ápr..
fajlagos alapár (Ft/m^2)		546 154	623 636	612 500	575 556
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m^2)		**491 538**	**561 273**	**551 250**	**518 000**

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Utcai bejáratos, felújított, belső 3 szintes, több funkcióra kialakított (iroda, üzlet, lakrész) ingatlan.
Ingatlan 2.	2001 és 2010 között épült lakóház földszintjén, utcai bejáratos, jelenleg irodának kialakított, jó állapotú helyiség.
Ingatlan 3.	jó állapotú belső udvaros társasház földszintjén, utcai bejáratos, 45 nm földszint és 35 nm. galéria kialakítású, felújított üzlethelyiség.
Ingatlan 4.	2001 és 2010 között épült lakóház földszintjén, utcai bejáratos, közepes állapotú üzlethelyiség.
Adatok forrása:	*ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis*

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	**részletezése**				
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	-5%	-5%	5%
építészeti szempontok	épület állapota	-5%	-7%	-5%	-7%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-15%	-15%	-15%	-10%
használati szempontok	hasznosíthatóság	-5%	0%	0%	0%
építészeti szempontok	alapterület	5%	0%	10%	-5%
használati szempontok	galéria	0%	0%	-10%	0%
Összes korrekció:		**-20%**	**-27%**	**-25%**	**-17%**
Korrigált fajlagos alapár:		393 231	409 729	413 438	429 940
Átlagár kerekítve:		**411 584**			
Ingatlan számított értéke:		**21 517 629 Ft**			

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

21 520 000 Ft

azaz **Huszonegymillió-ötszázhúszezer- Ft .**

222

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1089 BUDAPEST, Práter utca 69. földszint	VIII. kerület, Nap utca	VIII. kerület, Mátyás tér	VIII. kerület, Orczy tér	VIII. kerület, Baross utca
hasznosítható terület (m^2)	52	**54**	**80**	**51**	**52**
kínálat **K** / tényl.adásvétel **T**		K	K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		**184 150**	**254 000**	**158 750**	**170 000**
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2022. márc..	2022. ápr..	2022. ápr..	2022. ápr..
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó)		3 410	3 175	3 113	3 269
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m^2/hó)		**3 240**	**3 016**	**2 957**	**3 106**

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, utcai bejáratos, jó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	jó állapotú belső udvaros társasház földszintjén, utcai bejáratos, 45 nm földszint és 35 nm. galéria kialakítású, felújított üzlethelyiség.
Ingatlan 3.	2001 és 2010 között épült lakóház földszintjén, utcai bejáratos, irodának, vagy üzlethelyiségnek használható, jó állapotú helyiség.
Ingatlan 4.	Kálvária térnél, földszinti, utcai bejáratos, portálablakos, jó állapotú üzlethelyiség.
Adatok forrása:	*ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis*

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
eltérő alapterület	0%	10%	0%	0%
eltérő műszaki állapot	-15%	-15%	-15%	-5%
elhelyezkedés	-5%	-5%	0%	-5%
Összes korrekció:	**-20%**	**-10%**	**-15%**	**-10%**
Korrigált fajlagos alapár:	2 592	2 715	2 514	2 795
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m^2/hó)	**2 654**			

223

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m^2):	52	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	2 654	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 498 385 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	44 952 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	44 952 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	44 952 Ft
Költségek összesen:		134 855 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 363 530 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték:		19 479 005 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

19 480 000 Ft

azaz **Tizenkilencmillió-négyszáznyolcvanezer- Ft .**

Megjegyzés:

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

224

Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1089 BUDAPEST, Práter utca 69. földszint	VIII., Dobozi utca	VIII., Karácsony Sándor utca	VIII., Magdolna-negyed	VIII., Népszínház-negyed
telek területe (m^2)	565	2 276	752	901	964
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		**460 000 000**	**223 996 500**	**310 000 000**	**304 500 000**
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2022. jan..	2022. jan..	2022. jan..	2022. jan..
fajlagos alapár (Ft/m^2)		202 109	297 868	344 062	315 871
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m^2)		**181 898**	**268 081**	**309 656**	**284 284**

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	LI VIII-5 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 50%, összközműves telek.
Ingatlan 2.	LI VIII-2 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 60%, összközműves telek.
Ingatlan 3.	Övezet: L1-VIII-5 Beépítettség: 50 % Pinceszinti beépíthetőség: 70 % Szintterület: 3,5 közművek az utcában
Ingatlan 4.	Építési övezet: LI-VIII-1. Beépíthetőség 65 % Szintterületi mutató: 4 Összközműves építési telek, jogerős építési engedéllyel.
Adatok forrása:	*ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis*

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4
szempontok	**részletezése**				
Környezeti szempontok	elhelyezkedés	10%	2%	0%	5%
Telekadottságok:	telek területe	15%	5%	7%	7%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés				
Jogi szempontok:	engedély	0%	0%	0%	-5%
Összes korrekció:		**45%**	**17%**	**10%**	**12%**
Korrigált fajlagos alapár:		263 752	313 655	340 622	318 398
Átlagár kerekítve:			**309 107**		
Telek számított értéke:			174 645 277 Ft		
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m^2):			**21,07**		
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:			6 514 269 Ft		
Telek értéke kerekítve:			**6 500 000 Ft**		

225

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

Megbízó tájékoztatása szerint az értékelést az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához kívánja használni. Ennek megfelelően a szakértői feladat az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása, mely érték meghatározására a piaci adatokon alapuló összehasonlító elemzéses és a hozamelvű módszert fő módszerként alkalmaztam.

A költség alapú módszer a vagyontárgy újraelőállítási költségéből indul ki, albetétes ingatlanok esetében elvégzése nehézkes, nem ad megfelelő megközelítést az ingatlan piaci-forgalmi értékére vonatkozóan, ezért ezt a módszert nem alkalmaztam.

Az ingatlan piaci forgalmi értékét legjobban az összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározás fejezi ki. A hozam alapon számított érték mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A piaci érték is tartalmazza a befektetők megtérülési elvárását is.

Tekintve, hogy a két módszer által kapott érték kis mértékben tér csak el egymástól, a végső értéket a két módszer által kapott érték átlagával határoztam meg.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	21 520 000 Ft	50%	10 760 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	19 480 000 Ft	50%	9 740 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				**20 500 000 Ft**

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

20 500 000 Ft

azaz **Húszmillió-ötszázezer- Ft .**

6.2. Likvid érték meghatározása

Forgalmi érték meghatározása abban az esetben, amikor nem áll kellően hosszú idő az értékesítésre, vagy kényszerű okok miatt gyors eladást kell eszközölni. Ilyen esetekben jellemzően a kialakult piaci értéknél alacsonyabb értéken történik az eladás.
A piaci tendenciákat és az ingatlan jellegét figyelembe véve a becsült piaci forgalmi érték realizálásához a megfelelő intenzitású kínálati piacon tartás mellett minimum 6 hónap időszükségletet becsülünk.
Három hónapon belüli értékesítést célozva, ún. gyorsított értékesítést kell feltételeznünk.
Az értékelt ingatlan esetében, tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére, műszaki és funkcionális adottságaira, valamint az aktuális piaci helyzetre, egy feltételezett 3 hónapon belüli értékesíthetőség esetén a likvid értéket a piaci forgalmi érték 65%-ában határozzuk meg.

Az ingatlan likvid értéke:

Az ingatlan egyeztetett értéke: 20 500 000 Ft
Korrekció mértéke (levonás): 35%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 13 330 000 Ft

azaz **Tizenhárommillió-háromszázharmincezer- Ft .**

226

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A **HELT-Expert Kft.** által készített értékbecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készültségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét;

- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- ***ezen értékbecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.***

Alulírott LEVELEKI TÜNDE, az OKJ 53-341-01 (ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert vagyok, jó referenciákkal rendelkezem.

Budapest, 2022. április 4.

LEVELEKI Tünde 06183/2010 Ingatlanértékelési szakértő

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

HELT-EXPERT Kft.
1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10
Adószám: 29311897-1-42
Bank: 10918001-00000011-52860005

227

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

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: 8000004/126977/2022

2022.03.16

BUDAPEST VIII.KER.
Belterület 36116/0/A/5 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII.KER. Práter utca 69. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	52	0	0	373/10000	magán

Bejegyző határozat: 397150/1/2003/03.12.15

1. bejegyző határozat: 397150/1/2003/03.12.15
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 397150/1/2003/03.12.15
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246817/2003./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

228

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII. ker. Práter utca 69.

I. Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. (1084 Budapest, Őr u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest, VIII. ker., 36116 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Práter utca 69. szám alatti, a helyi önkormányzat tulajdonát képező házingatlant az 1993. évi LXXVIII. sz. tv. ill. az azt módosító 1994. évi XVII. sz. tv. és a 29/2000 (VII. 14.) önkormányzati rendelet alapján a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház neve:

Budapest VIII. kerület, Práter utca 69. Társasház.

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:
a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

I.	telek:	565 m²

Pince:

II.	lépcsőház	7,62 m²
III.	Tároló:	6,49 m²
IV.	Tároló	38,31 m²
V.	Tároló:	10,75 m²
VI.	Tároló	24,44 m²
VII.	Tároló	27,85 m²
VIII.	Tároló:	63,21 m²

229

XXXVI Szennyvíz vezeték hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékei

XXXVII Elektromos hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő óráiig, a közös használatú helyiségek elektromos vezetékei felszerelést tárgyai és szerelvényei

XXXVIII Gázbekötés alap-, és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőséges gázmérő óráig, a közös helyiségek gázvezetékei és szerelvényei

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

A társasházhoz összesen 33 db külön tulajdonú ingatlan tartozik

B.) Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiség egységek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 1. számmal jelölt, Budapest VIII ker., **36116/A/1** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII ker. **Práter utca 69.** pincében lévő **raktár 1** jelű **71,24 m2** alapterületű **nem lakás céljára szolgáló helyiség**, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból **510/10000** hányad

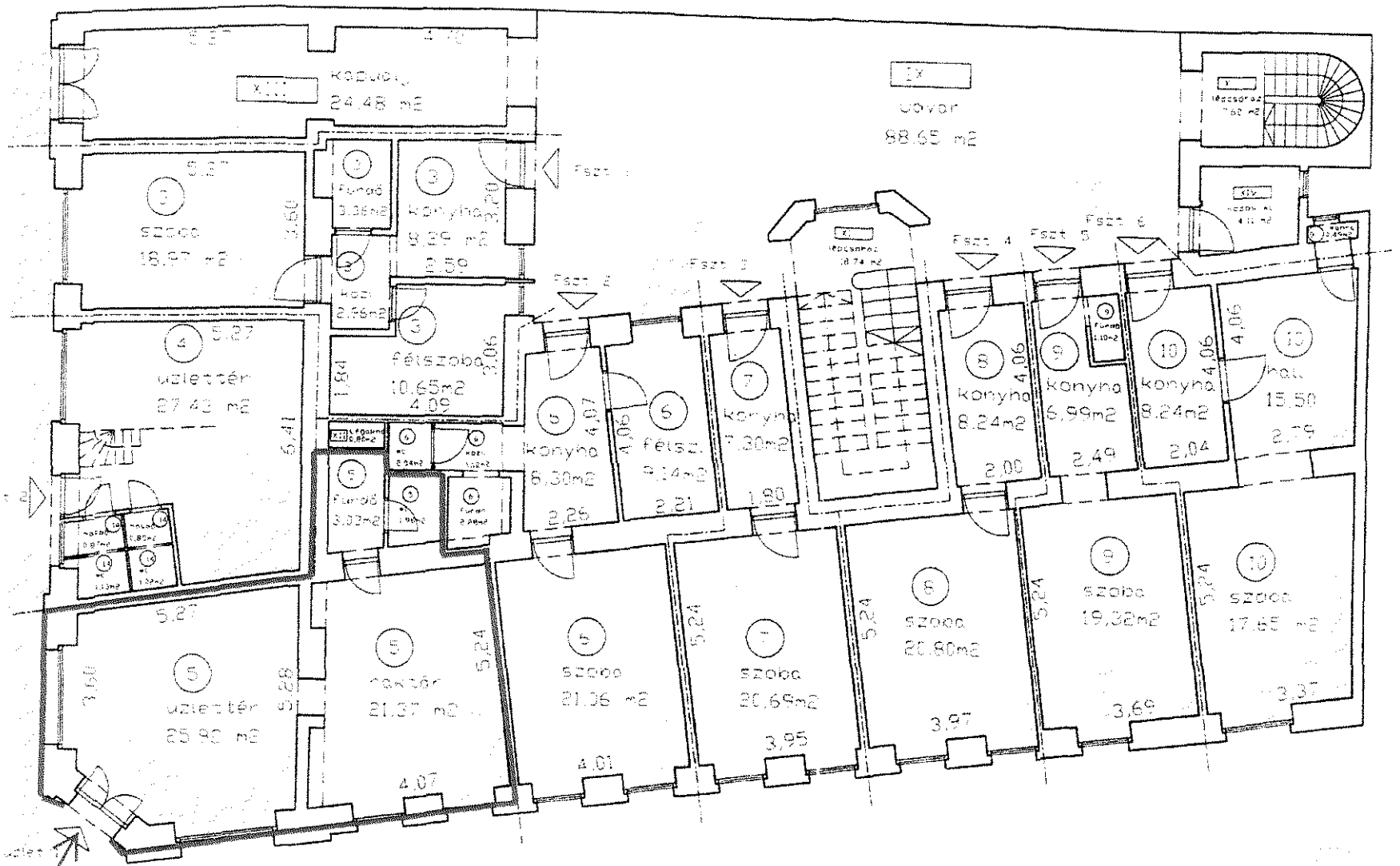
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 2. számmal jelölt, Budapest VIII ker., **36116/A/2** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII ker., **Práter utca 69.** pincében lévő **raktár 2** jelű **35,08 m2** alapterületű **nem lakás céljára szolgáló helyiség**, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból **251/10000** hányad

3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 3. számmal jelölt, Budapest VIII ker., **36116/A/3** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII ker., **Práter utca 69. földszint 1. sz.** alatti 1+1/2 szobás **44,23 m²** alapterületű **otthon lakás**, a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból **316/10000** hányad

4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 4. számmal jelölt, Budapest VIII ker., **36116/A/4** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII ker., **Práter utca 69.** földszinten lévő **üzlet 2** jelű **31,30 m2** alapterületű **nem lakás céljára szolgáló helyiség**, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból **223/10000** hányad

5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 5. számmal jelölt, Budapest VIII ker., **36116/A/5** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII ker., **Práter utca 69.** földszinten lévő **üzlet 1** jelű **52,28 m2** alapterületű **nem lakás céljára szolgáló helyiség**, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból **373/10000** hányad

230



Közös tulajdon		
JEL	MEGNEVEZÉS	TERÜLET
IX	udvar	88.65 m2
X	lépcsőház	7.62 m2
XI	lépcsőház	18.74 m2
XII	légakna	0.80 m2
XIII	kapualj	24.48 m2
XIV	közös wc	4.11 m2

Külön tulajdon		
JEL	MEGNEVEZÉS	TERÜLET
3	Félszint 1.	44.23 m2
4	üzle 2.	31.30 m2
5	üzle 1.	52.28 m2
6	Félszint 2.	43.94 m2
7	Félszint 3.	27.99 m2
8	Félszint 4.	29.04 m2
9	Félszint 5.	27.41 m2
10	Félszint 6.	41.88 m2

Dr. RUBOVSZKY GYÖRGY
ügyvéd
Iroda: 1051 Bp. Október 6. u. 19. I. 2.
Tel: (36-1) 311-38-39

Ingatlan címe: Város Kft. Kft	Rajzszám: 2
Cím: 82 VIII. ker. Práter utca 69	Helyrajzi szám: 35115
Tartalom: Földszint	Méretarány: M=1:100

23

231

L1-VIII jelű zártsorú beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai
22.§

(1) Az **L1-VIII** jelű építési övezetek területén

a) Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivételével – elérheti a 100%-ot.

b) A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.

c)[99] Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1.000 m^2 lehet.

d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.

e)[100] Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.

f)[101] alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értékének legalább 6,00 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.

(2) [102] Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 1. számú táblázat tartalmazza.

1. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett							az épület megengedett	
		legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
L1	beépítési mód	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100[1]	15 0[1]	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100[1]	15 0[1]	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00[103]	85 100[1]	15 0[1]	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s70	3,50 s 4,00	80 100[1]	20 0[1]	12,5	16,0
L1-VIII-5	Z	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70	20	12,5	19,5

[99] Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2015. április 3-tól.

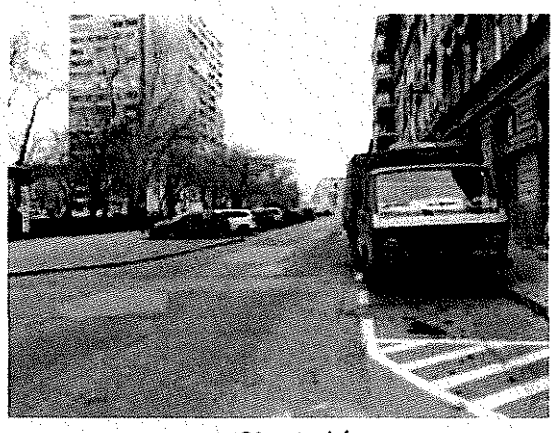
[100] Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 12.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

[101] Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (1) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

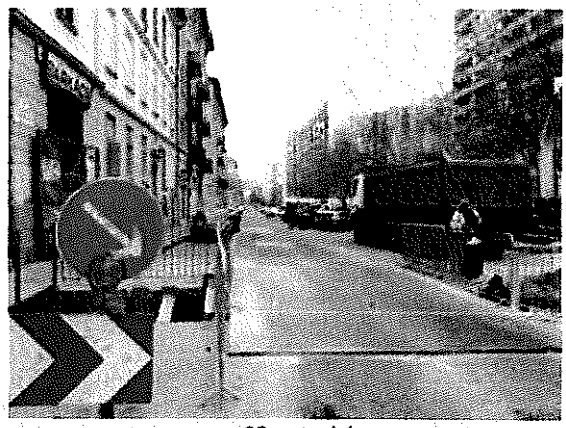
[102] Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (2) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

[103] 12/2008. (III.18) sz. önk. rendelettel módosult rész

FOTÓMELLÉKLET:	ingatlanerteke.hu tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu
1083 Budapest, Práter utca 69. fszt.	

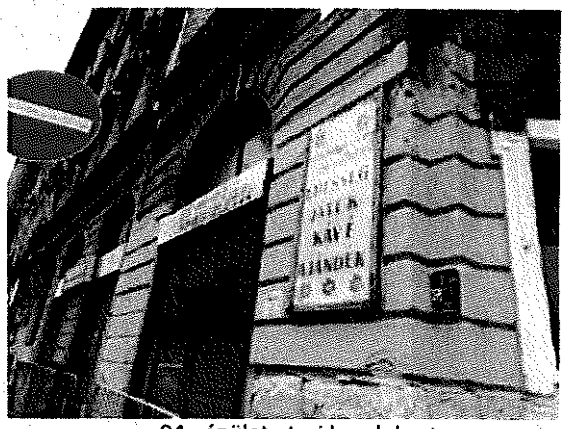


01. utcakép

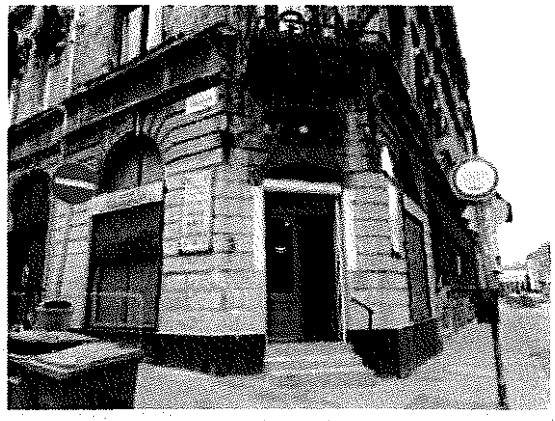


02. utcakép

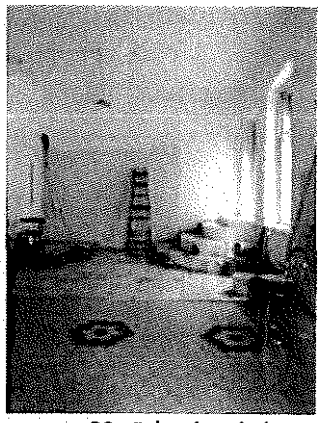
03. épület utcai homlokzata



04. épület utcai homlokzata



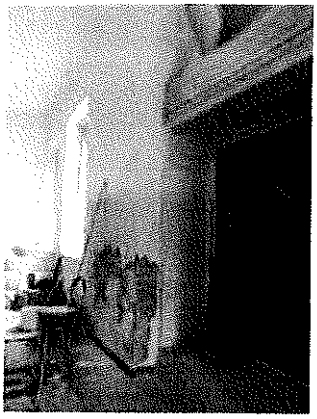
05. üzlethelyiség bejárata



06. üzlettér-raktár

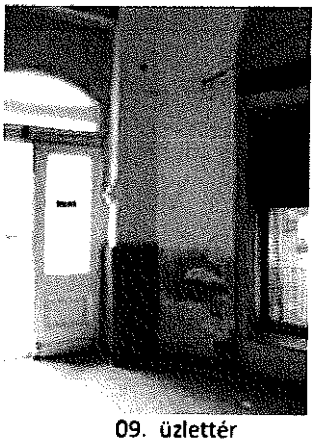
233

FOTÓMELLÉKLET:	ingatlanerteke.hu tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu
1083 Budapest, Práter utca 69. fszt.	

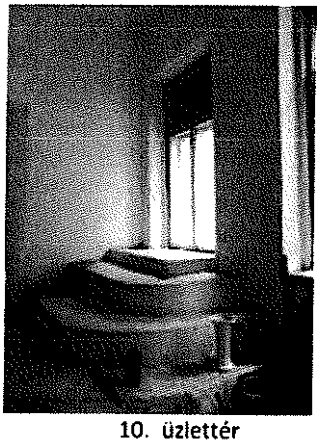


07. üzlettér-raktár

08. üzlettér-raktár

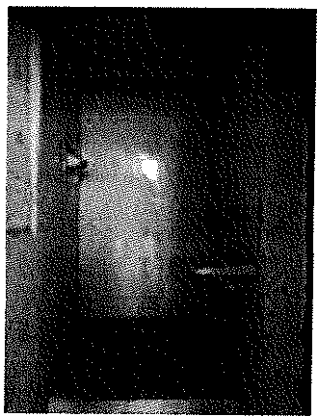


09. üzlettér



10. üzlettér

11. üzlettér-raktár

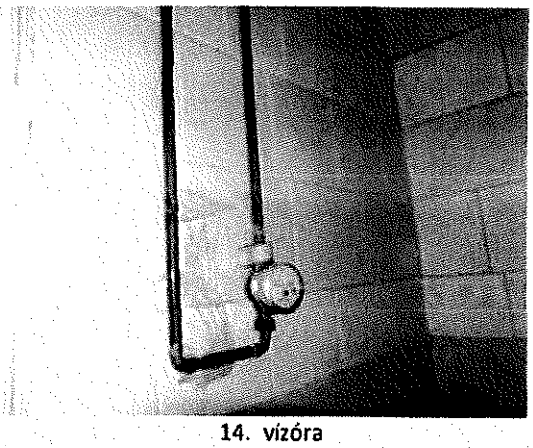


12. fürdő

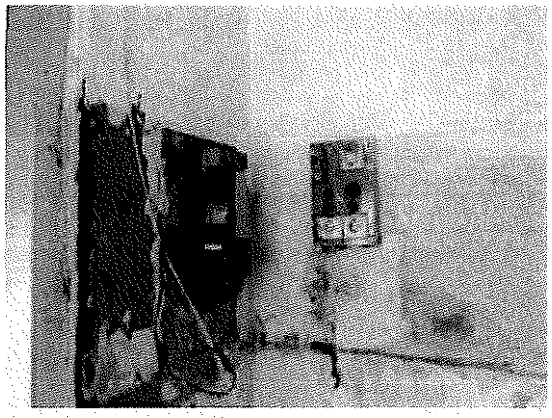
234

FOTÓMELLÉKLET:	ingatlanerteke.hu tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu
1083 Budapest, Práter utca 69. fszt.	

13. WC



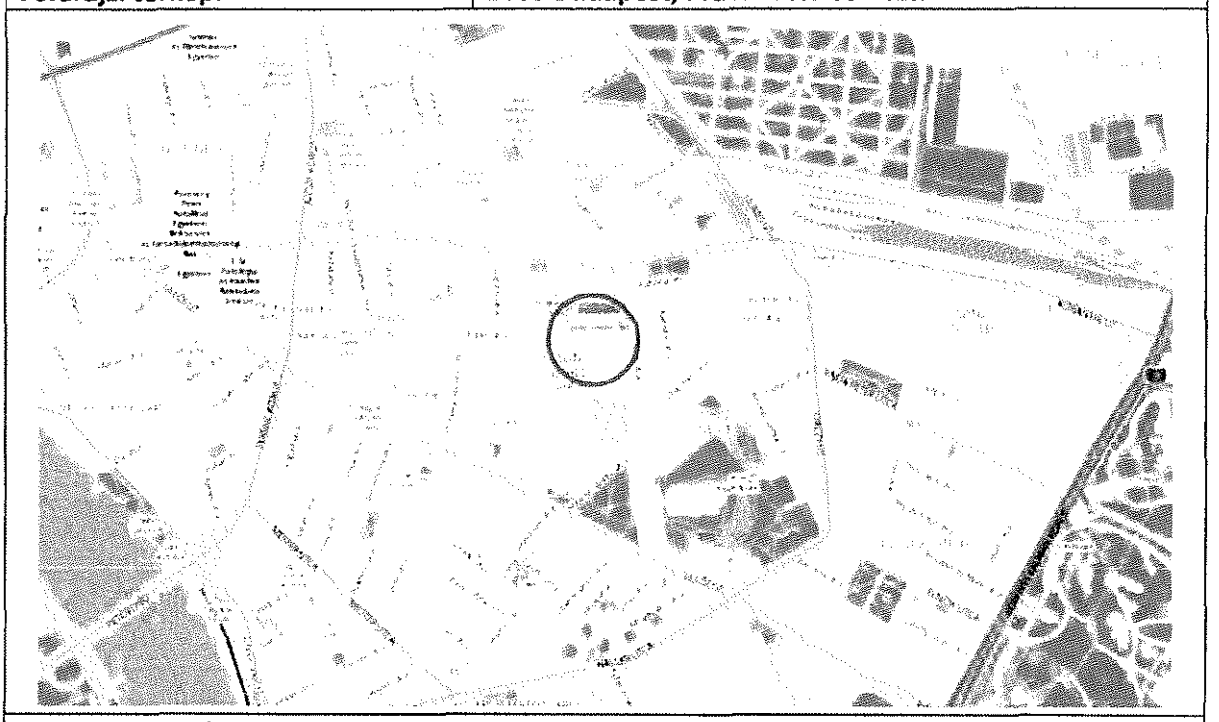
14. vízóra



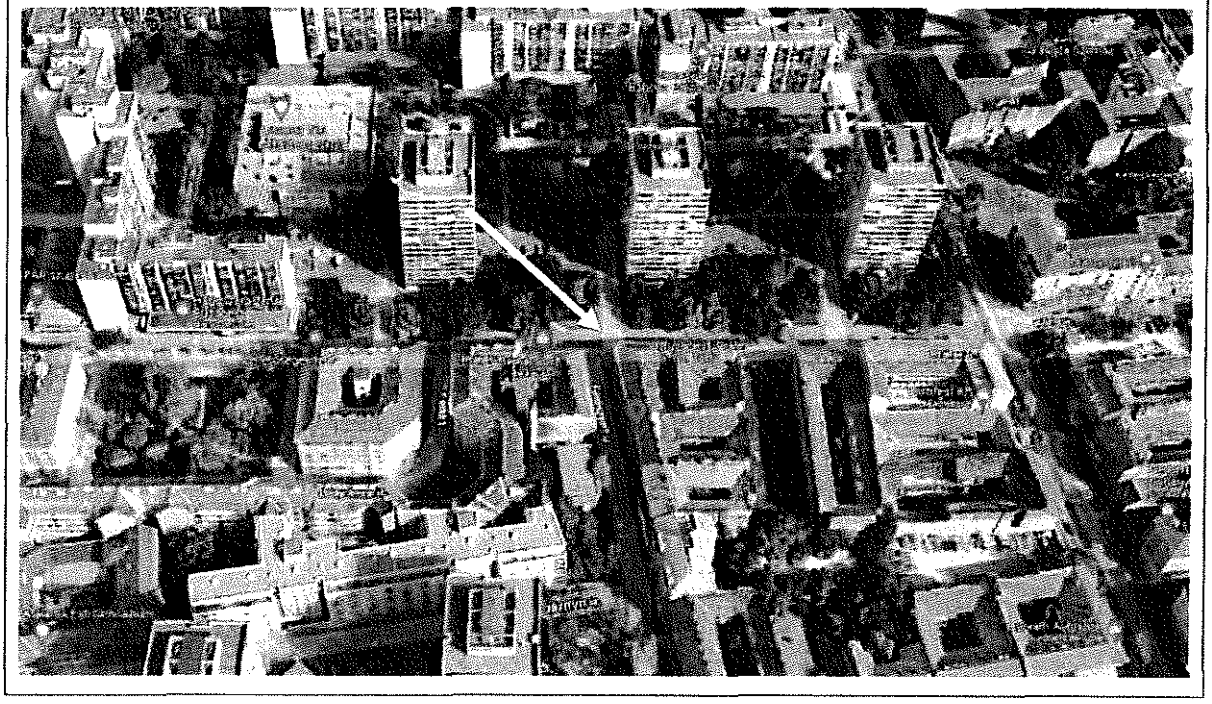
15. villanyóra

235

Földrajzi térkép:	1083 Budapest, Práter utca 69. fszt.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



236

10.sz. melléklet
HB-270/2022

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Üllői út 50.szám (hrsz.:36371/0/A/16) alatti, Önkormányzati tulajdonú földszinti üzlethelyiség forgalmi értékéről

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

Készült : **1 példányban**

Budapest, 2022. március 17.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2022 MÁRC. 30.	iktatószám: HG/462-1/2022
ügyintéző	
melléklet	

HOT

237

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	: Üllői út 50. földszint
Hrsz.	: 36371/0/A/16

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos	: VIII. Kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő	: nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	: tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG	: fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa	: üzlethelyiség
Épületen belüli elhelyezkedése	: földszint (utcai)
Közmű-ellátottság	: villany, víz, csatorna
Építési technológia	: hagyományos, tégla
Alapterület	: 75 m^2
Belmagasság	: 2,56 - 4,4 méter
Eszmei hányad	: 473/10.000
Társasház telkének területe	: 988 m^2

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja	: 2022. március 17.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve	: 552.267,-Ft/m^2
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve	**: 41.420.000,- Ft** *azaz Negyvenegymillió-négyszázhúszezer forint*
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke	: 33.400.000,- Ft *azaz Harminchárommillió-négyszázezer forint*
Az ingatlan likvidációs értéke	**: 37.470.000,- Ft** ***azaz Harminchétmillió-négyszázhetvenezer forint***

Budapest, 2022. március 17. Készítette:

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95
Adószám: 22679026-2-41
Cg. [illegible]

.....
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 **Grifton Property Kft.-t** a 1082 Budapest, Üllői út 50.szám alatti, 36371/0/A/16 hrsz-ú földszinti 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. március 07.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2022. március 02.)
- szintrajz (részlet)
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

239

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1082 Budapest, Üllői út 50. földszint
Helyrajzi szám	: 36371/0/A/16
Megnevezése	: üzlethelyiség
Terület	: 75 m^2
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerület 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, az Üllői úton, a Vajdahunyad utca és a Kisfaludy utca között lévő társasház földszintjén található. Környezetében társasházas 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 autóbuszokkal, trolibuszokkal és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben az Üllői út felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1930-as évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégla
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégla szerkezet, átlagos állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: tégla szerkezet, megfelelő állapotú
tetőszerkezet	: magastető, átlagos állapotú
héjazat	: cserép és bitumenes lemez, közepes állapotú
külső felületképzés	: kőporos vakolat, átlagos állapotú

<u>Értékelt ingatlan</u>

külső nyílászárók	: faszerkezetű portálajtó és ablakok, jó-közepes állapotúak
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtók, jó-közepes állapotúak
padozat, burkolat	: beton, járólap, pvc, burkolat, jó-közepes állapotban
belső felületképzés	: vakolt, festett, csempézett, jó-közepes állapotban
gépészet, hőleadók	: -

240

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1930-as években épült, hagyományos tégla szerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan az Üllői úton, a Vajdahunyad utca és a Kisfaludy utca között lévő társasház földszintjén helyezkedik el. Az ingatlanban gáz kivételével minden közmű adott. A vizsgált ingatlan földszint + galéria kialakítású. A földszint üzlettérre, tárolóra, vizesblokkra, a galéria öltözőre és zuhanyzóra osztott. A helyiségek belmagassága 2,6 - 4,4 méter. A faszerkezetű bejárati ajtó és ablakok jó-közepes állapotúak. Belső nyílászárók faszerkezetűek, jó-közepes állapotúak. A padozat beton, járólap, pvc burkolatú, jó-közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, közepes állapotúak. A mennyezeten elhelyezett gépészeti csöveket takaró fakeretre szerelt gipszkarton burkolat több helyen törött. Néhány helyen mennyezeti beázás nyomok láthatóak.
Elektromos áram: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.
Víz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített vízóra van.
Használati meleg víz: van.
Gáz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.
Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva.
Gyengeáramú berendezések: van, riasztó.
Az ingatlan fűtését és a használati meleg vizet házközponti kazán biztosítja, hőleadó berendezést nem találtunk. A helyszíni bejárás során gázfogyasztót nem találtunk.
A szemle során az 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
Ingatlan helyiségei	
Üzlet	37,74
Üzlet	20,45
Tároló	3,74
Mosdó	1,93
WC	0,90
Galéria	10,25
Összesen	75,01
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m^2)	**75,01**
Tulajdoni lap szerinti terület (m^2)	**75,00**

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 75,0 m^2.

241

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található 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	Üllői út 50.	Baross utca		József utca		Kálvária utca		Mátyás tér		Víg utca	
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint+galéria	földszint		földszint		földszint		földszint		földszint	
Ingatlan redukált összterülete	75	58		60		74		108		42	
Közművek	közműves	közműves		közműves		közműves		közműves		közműves	
Építés éve	1930	1959		1905		2022		1914		1910	
Szerkezet, állapot	tégla, jó-közepes állapot	tégla, felújított állapot		tégla, jó állapot		tégla, új állapot		tégla, közepes áll.		tégla, jó állapotú	
Eladási ár Ft-ban		39 900 000		59 000 000		64 900 000		68 900 000		28 700 000	
Eladás ideje		2022		2022		2022		2022		2022	
Összehasonlító adat forrása		ingatlan.com 32602191		adatbázis		ing.com:32713793		ing.com:32717834		ing.com:32726085	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m²)		687 931		983 333		877 027		637 963		683 333	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	hasonló	0%	rosszabb	5%	rosszabb	5%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		kisebb	-5%	hasonló	0%	hasonló	0%	nagyobb	5%	kisebb	-5%
használhatóság (3)		jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%
közművek (4)		azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
műszaki állapot (5)		jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-10%	hasonló	0%	jobb	-5%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
A piaci korrekció mértéke összesen		*-25%*		*-20%*		*-20%*		*-5%*		*-25%*	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m²)		515 948		786 667		701 622		606 065		512 500	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m²)	624 560										
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	46 840 000	*az Negyvenhatmillió-nyolcszáznegyvenezer forint*									
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	37 470 000	*az Harminchétmillió-négyszázhetvenezer forint*									

242

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 (m²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m²/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 Fuvaros utca	91	400 000	4 396
4. Üzlet, földszint, Nap utca	54	145 000	2 685
Átlag bérleti díj Ft/m²/hó			2 920
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m²/hó			2 920

Megnevezés	Adatok, értékek
Bevételek	
A bérletileg hasznosítható terület	75
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó	219 000
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év	2 628 000
Tervezhető kihasználtság, %	75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft	**1 971 000**
Kiadások, Ft	
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a	59 130
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a	59 130
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a	78 840
Kalkulálható költségek összesen, Ft	**197 100**
Éves üzemi eredmény, Ft	**1 773 900**
Tőkésítési ráta	6,0%
Tőkésített érték, Ft	29 565 000
Befektetési kiadások	800 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft	**28 765 000**
Hozadéki érték kerekítve, Ft	**28 770 000**

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

243

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	Üllői út 50.	Bauer Sándor utca		Bókay János utca		Rigó utca		Víg utca	
Telek területe	988	1 036		407		998		680	
Jellemzők	Vk-VIII-4 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 80 %, szinterületi mutató 5,0 m^2/m^2, maximális építménymagasság 23 méter.	L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m2/m2, maximális építménymagasság 30 méter.		L1-VIII-7 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,5 m2/m2, maximális építménymagasság 25 méter.		VK-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65%, szinterületi mutató 3,5 m2/m2, maximális építménymagasság 23 méter.		L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65%, szinterületi mutató 4,0 m2/m2, maximális építménymagasság 19 méter.	
Közművesítettség	Összközműves	összközműves		összközműves		összközműves		összközműves	
Ajánlati ár Ft-ban		665 000 000		360 000 000		1 130 000 000		235 000 000	
Ajánlat ideje		2022		2022		2022		2022	
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága		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)		hasonló	0%	kisebb	-5%	hasonló	0%	kisebb	-5%
beépíthetőség (3)		kisebb	20%	kisebb	20%	kisebb	15%	kisebb	15%
használhatóság (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 korrekció mértéke összesen		*15%*		*5%*		*5%*		*0%*	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m^2)		738 176		928 747		1 188 878		345 588	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	25%		25%		25%		25%	
rigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/	713 950								

Teleknagyság (m^2)	988	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	473	
Albetétre jutó telekhányad ($m^{2)}$	47	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m^2)	713 950	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	**33 400 000**	***azaz Harminchárommillió-négyszázezer forint***

244

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%*
	46 840 000	28 765 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	**41 420 000**	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1082 Budapest, Üllői út 50.szám (36371/0/A/16 hrsz-ú) alatti földszinti üzlethelyiség jelenlegi piaci értékét:

41.420.000 Ft-ban,
azaz
Negyvenegymillió-négyszázhúszezer forintban

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

Budapest, 2022. március 17.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-930664

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

245

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 valódiságát szavatolja.

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

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk 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 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. március 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.

246

MELLÉKLETEK

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

Nem hiteles tulajdoni lap

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: 8000004/108659/2022

2022.03.02

BUDAPEST VIII.KER.
Belterület 36371/0/A/16 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII.KER. Üllői út 50. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
iroda	75	0	0	473/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999983/1999/1999.03.17				törlő határozat: 77735/[illegible]/2009/09.03.12	
üzlethelyiség	75	0	0	473/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 77735/1/2009/09.03.12					

1. bejegyző határozat: 500008/691/1998/98.05.13
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 205975/1993/10.11.
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

III.RÉSZ

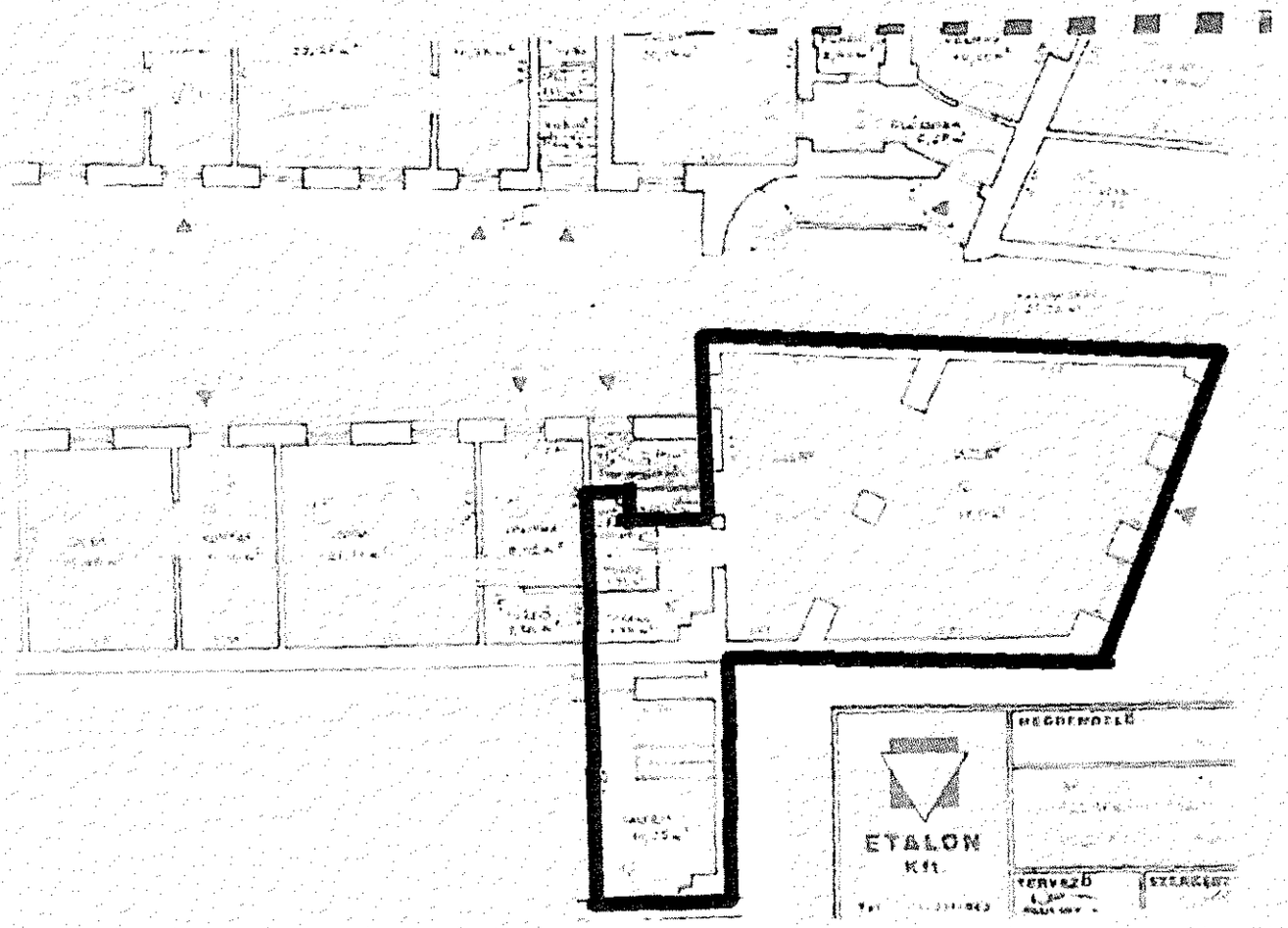
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 186804/1/199[illegible].05.18
törlő határozat: 99122/1/2009/09.04.20
Elutasítás
kezelői jog bejegyzése iránti.
jogosult:
név: ATLASZ UTAZÁSI BIZTOSÍTÓ RT.
cím : NINCS CÍM

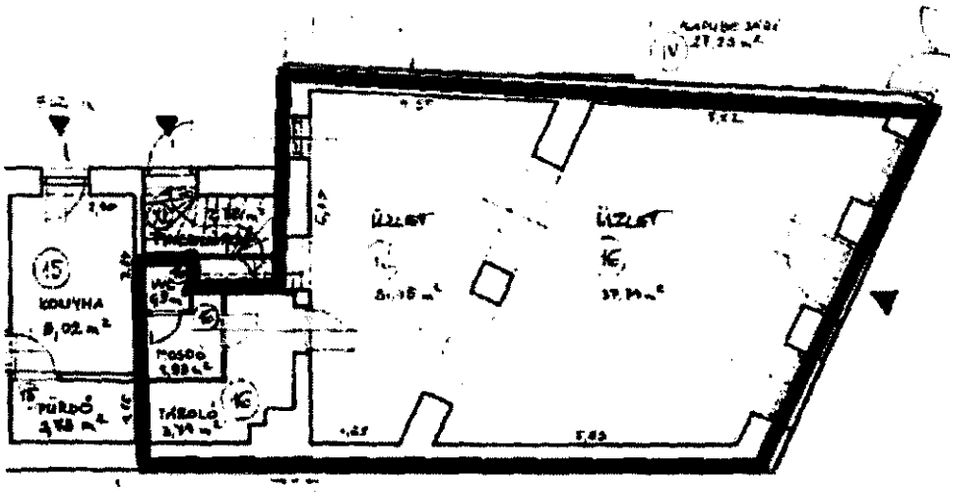
TULAJDONI LAP VÉGE

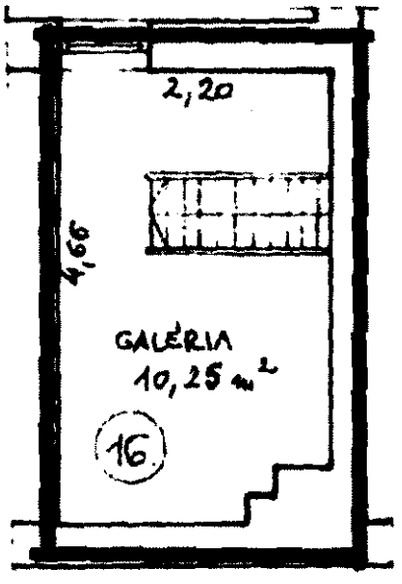
Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

248


ETALON
Kft.


15
KOUYHA
8,02 m²
WC
MOSOO
PÚRDÓ
TÁROLÓ
16
ÜZLET
ÜZLET
16


2,20
4,66
GALÉRIA
10,25 m²
16

250

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ TULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Főv. Józsefvárosi Önkormányzat /Bp. VIII. Baross u. 63-67./ tulajdonában levő Budapest, VIII. kerület 31880 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 36371 hrsz-ú 988 m² alapterületű - természetben Bp. VIII. Üllői út 50. szám alatti - ingatlant, a 32/1969. /IX.3./ Korm.sz.r. 2.par. /2/ bek. alapján - a hasznosítások elidegenítése érzékében - a mellékelt tervrajzok szerint társasházzá alakítja át.

A társasház lakással és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977.évi II.tv. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint önálló egységek /lakásként használt önkéntulajdonú helyiségek/ és nem lakás céljat szolgáló helyiségek - természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával, - a 32/1969. /IX.30./ Korm.sz.r. alapján értékesítve a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi II.tv. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az abban szerint szabályozzák.

II.

KÖZOS ÉS KÜLÖN TULAJDON
A
KÖZOS TULAJDON

A [illegible] ingatlan [illegible] közös tulajdonban maradnak az ingatlanban található [illegible] amelyek [illegible] külön tulajdonban [illegible] a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt [illegible] épületszerkezetek és tartozékaik.

1991 . 1 1

257

3.15 A 36371/A/15 hrsz. alatti, az alapító okiratban és a tervrajzon 15-ös számmal jelölt lakás, mely az épületben a földszint 10 sz. alatt található, a következő helyiségekből áll:

konyha	8,02 m²
fürdő	2,78 m²
szoba	21,11 m²
összesen	31,91 m²

3.16 A 36371/A/16 hrsz. alatti az alapító okiratban és a tervrajzon 16-os számmal jelölt albetét, mely az épületben a földszinten a kaputól balra található, a következő helyiségekből áll:

üzlet	37,74 m²
üzlet	20,45 m²
WC	0,90 m²
mosdó	1,93 m²
tároló	3,74 m²
galéria	10,25 m²
összesen	75,01 m²

3.17 A 36371/A/17 hrsz. alatti, az alapító okiratban és a tervrajzon 17-es számmal jelölt lakás, mely az épületben az I. emelet 10 sz. alatt található, a következő helyiségekből áll:

előszoba	5,95 m²
fürdő	4,50 m²
WC	1,29 m²
kamra	1,05 m²
[illegible]	14,65 m²
szoba	19,77 m²
szoba	23,23 m²
[illegible]	11,55 m²
felszoba	2,76 m²

14./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 14 számú társasházingatlanban [illegible] tartozik, az Alapító okirat és a tervrajzon 1 számmal jelölt Bp. VIII., Üllői út 50 fszt. 15/A sz. alatti 26 m2 alapterületű 1 szobás, konyhás alsó oroklakás, a közös tulajdonban levő [illegible] jelzett részre WC használati joggal, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 164/10.000-es rész tulajdoni illetőség tartozik.

15./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 15 számú társasházingatlanban [illegible] tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 15 számmal jelölt Bp. VIII., Üllői út 50. fszt. 16.sz alatti 32 m2 alapterületű 1 szobás, konyhás lakásszobák helyiségekből álló oroklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 202/10.000 es rész tulajdoni illetőség tartozik.

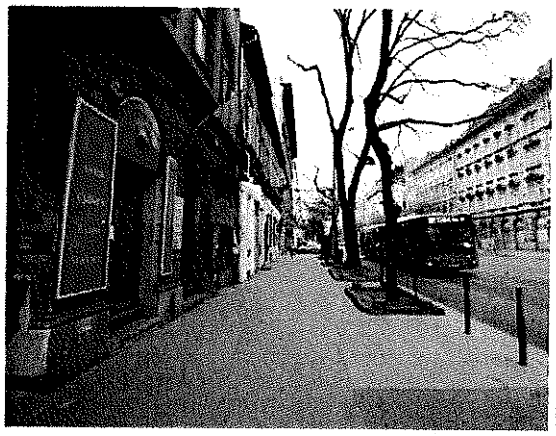
16./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 16. számú társasházingatlanban illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 16 számmal jelölt Bp. VIII., Üllői út 50. földszintjen a kapuból balra található utca felőli 75 m2 Alapterületű üzlethelyiség, üzletter, galéria, WC, mosdó, tárolóval Alsó nem lakás célját szolgáló helyiség az alapító okiratban leszármazottak [illegible], melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 473/10.000-es rész tulajdoni illetőség tartozik.

I. EMELET

1./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 1 számú társasházingatlanban [illegible] tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 1 számmal jelölt Bp. VIII., Üllői út 50. I emelet 16.sz alatti 93 m2 alapterületű [illegible]

Vh

1082 Budapest, Üllői út 50. földszint üzlethelyiség (Hrsz.: 36371/0/A/16)



Környezet

Társasház utcai homlokzata

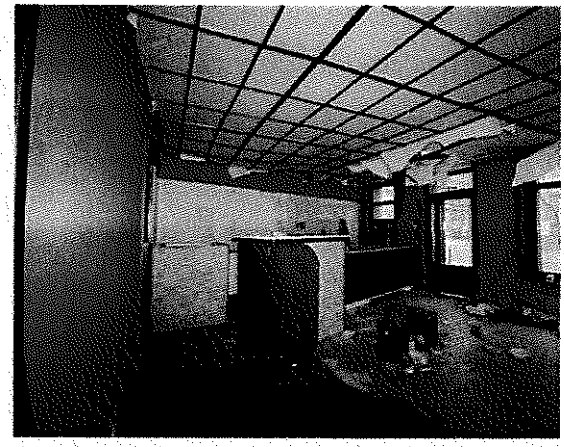
A vizsgált ingatlan utcai frontja

A vizsgált ingatlan bejárata

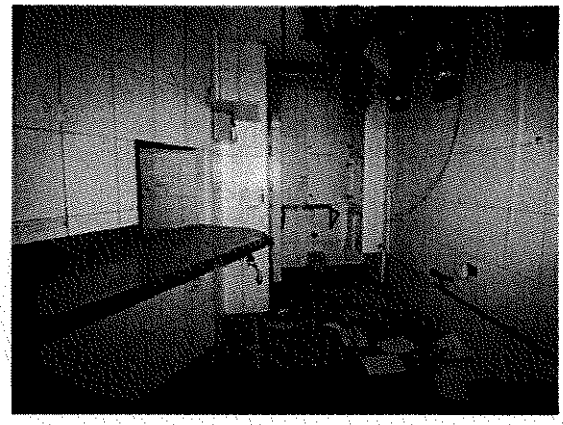
2022. március 07.

254

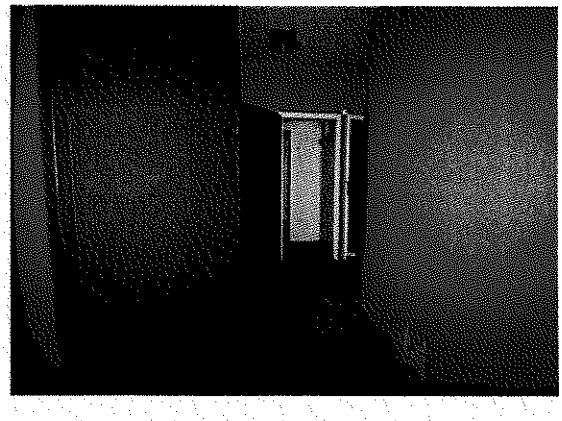
1082 Budapest, Üllői út 50. földszint üzlethelyiség (Hrsz.: 36371/0/A/16)



Üzlettér



Konyha, közlekedő



Közlekedő

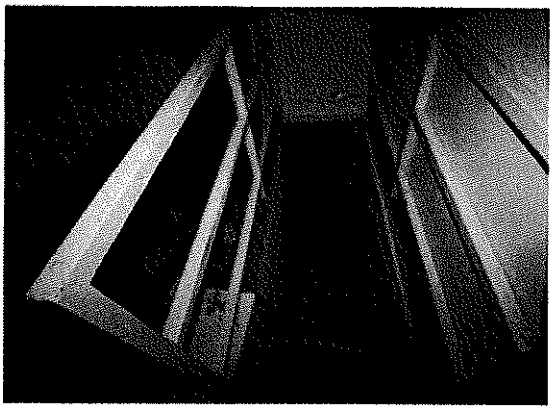
2022. március 07.

255

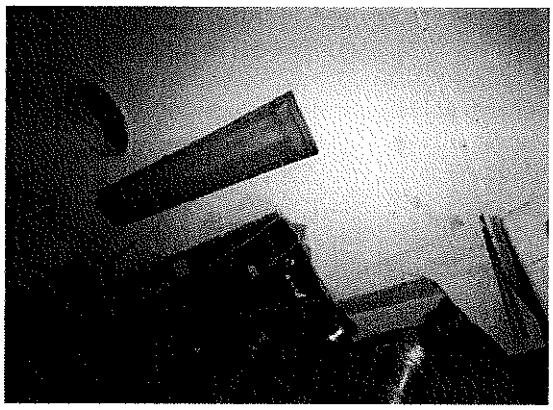
1082 Budapest, Üllői út 50. földszint üzlethelyiség (Hrsz.: 36371/0/A/16)

Mosdó

WC



Galériára vezető lépcső, galéria



Konyhai mennyezet

2022. március 07.

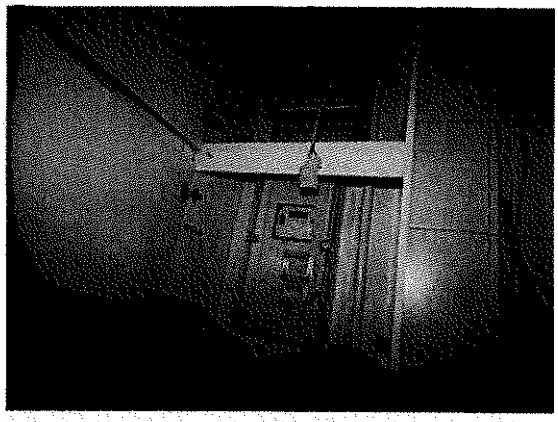
256

1082 Budapest, Üllői út 50. földszint üzlethelyiség (Hrsz.: 36371/0/A/16)

Beázás nyomok

Gázóra helye

Vízóra

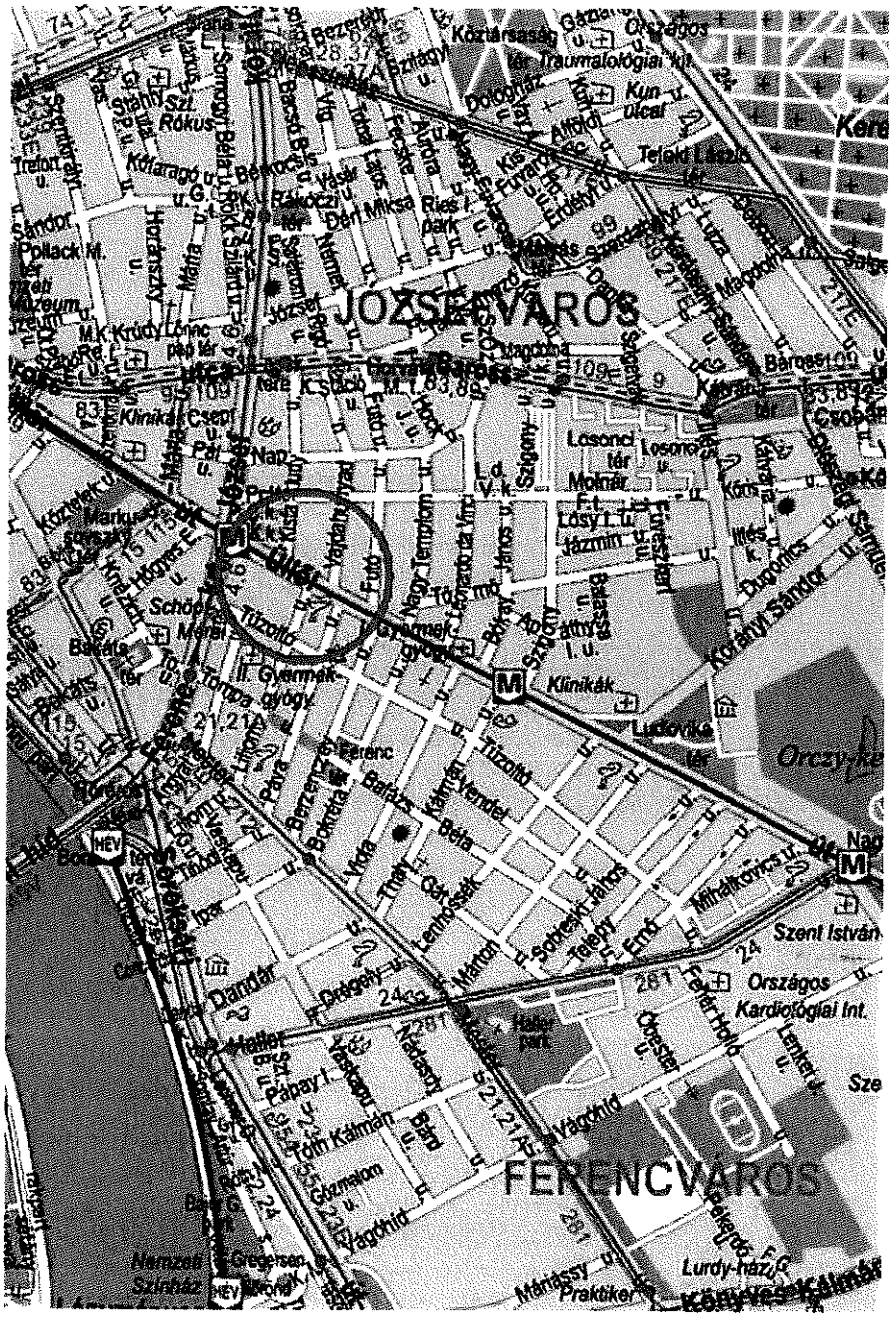


Villanyóra

2022. március 07.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Üllői út 50.


JÓZSEFVÁROS
FERENCVÁROS
Klinikák
Ludovika tér
Szent István
Orszagos Kardiológiai Int.
Vágóhíd
Dandár
Nemzeti Színház
Lurdy-ház
Praktiker
Orczy-kert
Losonci tér
Molnár
Kálvária tér
Csepel
Nap
Tűzoltó
Szigony
Bakáts tér
Ferenc
Baross
Béla
Mátyás
Szabadság
Szabadság híd
Szabadszállás
Szabadtéri Múzeum
Szabó
Szabó Ilona
Szabó Pál
Szabó Rezső
Szabó Szabó
Szabó Szabó Szabó
Szabó Szabó Szabó Szabó
Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó
Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó
Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó
Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó
Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó
Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó
Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó
Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó
Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó
Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó
Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó
Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó
Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó
Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó
Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó
Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó
Szabó Szabó
Szabó Szabó
Szabó Szabó
Szabó Szabó
Szabó Szabó
Szabó Szabó
Szabó Szabó
Szabó Szabó
Szabó Szabó
Szabó Szabó
Szabó Szabó
Szabó Szabó
Szabó Szabó
Szabó Szabó
Szabó Szabó
Szabó Szabó
Szabó Szabó
Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó Szabó

11. sz. melléklet

HG R

[redacted]

CPR-Vagyonértékelő Kft.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt	
érkeztetés dátuma:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatószám: HG / 360 - 1 / 2022
ügyintéző:	
melléklet:	

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-815

Magyar Ingatlanszövetség

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Üllői út 68. földszint.

szám alatti

36264/0/A/28 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2022. február

Független | Megbízható | Értékmérő

259

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-815	
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed	
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Üllői út 68. földszint.	
Helyrajzi száma	: 36264/0/A/28	
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség	
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított	
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz	
Tulajdoni lap szerinti méret	: 199 m²	
Redukált alapterület	: 161 m²	
Pince hasznos alapterülete	: 40 m²	Fajlagos m2 ár: 175 289 Ft/m²
Földszint hasznos alapterülete	: 121 m²	Fajlagos m2 ár: 513 711 Ft/m²
Társasház telek területe	: 967 m²	
Eszmei hányad	: 738	/ 10000
Belső műszaki állapot	: jó	
Megközelíthetősége	: vegyes	
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer	

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **69 190 000 Ft**

azaz **Hatvankilencmillió-egyszázkilencvenezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **19 980 000 Ft**

azaz **Tizenkilencmillió-kilencszáznyolcvanezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

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

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2022. február 15.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2022. február 21.

CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69
Cégszám: 22771393-2-42
Vagyonértékelő

2022 MÁRC 03.

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

260

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.
A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők:	Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1082 Budapest, Üllői út 68. földszint.
Tulajdoni lap szerinti területe:	199,0 m²
Helyrajzi száma:	36264/0/A/28
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony:	Józsefvárosi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Corvin negyedének megújuló részének közelében, a főváros egyik fő közlekedési útján fekszik, a zaj és porterhelés egész nap jelentősnek mondható. A környék infrastrukturális ellátottsága kiváló, a parkolás a közterületen fizetős, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök megállóhelyei a környéken 50-300 méterre találhatók. Környezetében jellemzően hasonló korú és kialakítású, belső udvaros társasházak helyezkednek el.

Tömegközlekedési eszközök:

☑ Villamos	☑ Autóbusz	☐ Trolibusz	☑ Metro/Földalatti	☐ Vasút

261

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A saroktelken elhelyezkedő, utcafronti beépítésű, pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású épület 1900 környékén épült, kisméretű falazótégla teherhordó falazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, a fa szerkezetű magastető cseréppel héjalt, az ereszcsatorna rendszerrel együtt biztosítja a felszíni vízelvezetést. Utcafronti homlokzata a földszinten kváderezett, egységes kőporos vakolattal ellátott, az emeleti szinteken klinkertégla burkolattal ellátott, szerkezeti és esztétikai hibáktól mentes.
Az értékelt albetét bejárata közvetlen az Üllői út felől nyílik. A 210 cm nyitási magasságú, biztonság-technikailag megfelelő, fa szerkezetű bejáraton belépve közvetlen a földszinti üzlettérbe jutunk, melynek bejárattal szembeni oldalán nyíló lépcsőházból (alaprajzon raktár), érhető el a pinceszint és a galéria. Az ingatlan alaprajzi elrendezése megegyezik a részünkre biztosított hivatalos alaprajzzal, a helyiségek padozata jellemzően magas kopásállóságú greslap (földszint és pince), valamint szőnyegpadló (galéria). A falak jelentős részben fa burkolóelemekkel takartak, a szemrevételezhető szerkezeti egységek jelentős - talaj menti vizesedés okozta - vakolathibákkal rendelkeznek, a pinceszinten a fűrészporos tapéta elvált a falazattól, a galériaszinten a teakonyhában vakolatomlás látható. Közműrendszerek közül az összes kiépített, hitelesített gáz- és villanyóra mellett nem hitelesített vízóra is megtalálható albetéten belül. A fűtést kéménybe kötött gázcirkó biztosíthatja, a fűtési hő leadása lemezradiátorokkal történik, a használati melegvíz-ellátás átfolyós gázbojlerrel megoldott. Az utcafronti üzlethelyiségben és a galérián légkondicionáló rendszer kiépített. A gépészet működőképessége a szemle során nem tesztelt. A teljes belmagasság 500 cm, a galéria alatt 250, felette 225 cm belmagassággal. Összességében kerületrészen belül forgalmas helyen elhelyezkedő, vizesedési nyomokkal rendelkező ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	1910	**Műszaki állapot**
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 4 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalap, nincs szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszsüveg födém	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserép fedéssel	közepes
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, klinker, kváderezett	jó

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett, fa burkolattal ellátott	közepes
Belső terek burkolata:	greslap, szőnyegpadló	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	greslap	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	csempézett	jó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű, hőszigetelő üvegezéssel ellátott	jó
Bejárati nyílás magassága:	210 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	500 cm (250 cm galéria alatt, 225 cm galéria felett)	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű típusajtók	jó
Fűtési rendszer:	gázcirkó biztosítja radiátorokkal, légkondicionálók	jó
Melegvíz biztosítása:	átfolyós gázbojler biztosítja	jó
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcsatorna	jó
Meglévő közmű mérőórák:	víz (nem hitelesített), villany, gáz	jó
Felújítás éve:	nincs adat	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		**jó**

Megjegyzés:

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett alapterület a galériaszint és a pinceszint 100%-ban számított alapterületével közösen került bejegyzésre. Az értékelésben a galériát 50%-al vettük figyelembe.

262

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épület homlokzata karbantartott állapotú, felújításban részesült az elmúlt időszakban. A belső homlokzat és az egyéb, közös használatban lévő ingatlanrészek állapotáról egyéb információ nem áll rendelkezésre.

Albetét:

Az ingatlan padló- és falburkolatai felújításra szorulnak. A lábazati részen és a pincében talaj menti felvizesedés okozta vakolathibák tapasztalhatók. Fűtést- és melegvíz-ellátást biztosító rendszer kiépített, működőképességük nem tesztelt. A nagy belmagasságnak (5,00 m) köszönhetően teljes értékű állógaléria kialakított, amely az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett alapterülethez 100%-ban került számításra. Elhelyezkedése miatt jó hasznosíthatósági mutatóval rendelkezik.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, nem hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Hőleadó berendezés – gázcirkó központi egység radiátoros hőleadással (működőképessége nem tesztelt)
- Melegvíz-ellátás – átfolyós gázbojlerrel megoldott (működőképessége nem tesztelt)
- Gyengeáramú berendezések – riasztórendszer kiépített (működőképessége nem tesztelt)

Bérlői megjegyzés:

Az elmúlt időszakban nem volt bérbe adva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó alapterület	Korrekció	Redukált alapterület
Pince:					
raktár	greslap	vakolt, meszelt	10,10 m²	100%	10,10 m²
raktár	greslap	vakolt, meszelt	29,84 m²	100%	29,84 m²
					0,00 m²
					0,00 m²
					0,00 m²
Pince össz:					***39,94 m²***
Földszint:					
üzlethelyiség	greslap	lambéria+festett	59,81 m²	100%	59,81 m²
raktár (lépcsőház)	greslap	festett	19,84 m²	100%	19,84 m²
mosdó	greslap	csempe+festett	3,59 m²	100%	3,59 m²
WC	greslap	csempe+festett	1,60 m²	100%	1,60 m²
galéria	szőnyegpadló	lambéria+festett	76,00 m²	50%	38,00 m²
mérési korrekció			-1,78 m²	100%	-1,78 m²
					0,00 m²
Földszint össz:				***100%***	***121,06 m²***
mérési korrekció					
Összesen:			199,00 m²		161,00 m²
Összesen, kerekítve:			**199 m²**		**161 m²**

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

263

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becsérték. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:
- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2022 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapir hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-infláció.
3,5%+2,5-8,5%+1,5%+1,5%-5% = lakások: 4,0-6,0 %, egyéb: 6,0-10,0%.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

204

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2020. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:
a.) fizikai romlás,
b.) funkcionális avulás és
c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.
Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:
- városi tégla épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.
b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.
c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.
Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Corvin negyed	
Társasház telek területe:	967 m²	
Eszmei hányad:	738	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	71,36 m²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	**19 980 000 Ft**	**, Tizenkilencmillió-kilencszáznyolcvanezer- Ft**

265

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Üllői út 68. földszint.	VIII. kerület, Bacsó Béla utca	VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Rákóczi tér környéke	VIII. kerület, Bacsó Béla utca 12.	VIII. kerület, Víg utca 20.
megnevezése:	pince	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m^2):	40	**52**	**229**	**150**	**342**	**81**
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		**12 700 000**	**68 700 000**	**32 500 000**	**51 000 000**	**16 200 000**
kínálat /adásvétel ideje (év):		2022	2022	2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m^2):		219 808	270 000	195 000	134 211	180 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	4%	2%	6%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-10%	-25%	-10%	-10%	-10%
általános műszaki állapot		0%	-10%	0%	0%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		**-10%**	**-26%**	**-8%**	**1%**	**-9%**
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m2):		198 357	199 209	179 792	135 608	163 478
Fajlagos átlagár:		**175 289 Ft/m^2**				
Ingatlan becsült piaci értéke:		**7 001 043 Ft**				
Ingatlan értéke kerekítve:		**7 000 000 Ft**				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat:	Csarnoknegyed, utcafronti, beton padozatos, nyers falakkal rendelkező raktár, villany közművel, ingatlan.com/32668791
2. adat:	Belső udvaron található, földszintes önálló épületben található raktár, részben felújítandó, részben közepes állapotban, ingatlan.com/32707261
3. adat:	Csarnoknegyed, utcafronti, beton padozatos, nyers falakkal rendelkező raktár, villany és víz közművel, ingatlan.com/32402469
4. adat:	Csarnoknegyed, utcafronti, beton padozatos, nyers falakkal rendelkező raktár, villany közművel, ingatlan.com/21731671
5. adat:	Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó állapotú, száraz pince, villany közművel, ingatlan.com/32671501

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

7 000 000 Ft

azaz **Hétmillió- Ft .**

266

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Üllői út 68. földszint.	VIII. kerület, Baross utca	VIII. kerület, Déri Miksa utca	VIII. kerület, Mátyás tér	VIII. kerület, Üllői út	VIII. kerület, Baross utca
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
alapterület (m^2):	121	**163**	**147**	**108**	**100**	**134**
kínálat K / tényl.adásvétel T		**K**	**K**	**K**	**K**	**K**
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		**78 900 000**	**79 000 000**	**68 900 000**	**53 900 000**	**79 000 000**
kínálat /adásvétel ideje (év):		2022	2022	2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m^2):		435 644	483 673	574 167	485 100	530 597
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		8%	5%	-3%	-4%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		10%	10%	5%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	5%	5%
általános műszaki állapot		-5%	-5%	-5%	-5%	-15%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		**13%**	**10%**	**-3%**	**-4%**	**-2%**
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m2):		493 968	532 950	559 169	464 668	517 799
Fajlagos átlagár:		**513 711 Ft/m^2**				
Ingatlan becsült piaci értéke:		**62 189 854 Ft**				
Ingatlan értéke kerekítve:		**62 190 000 Ft**				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat:	földszinti elhelyezkedésű, jelenleg irodaként üzemelő, vizes blokkal rendelkező üzlet, ingatlan.com/32278162
2. adat:	két utca sarkán elhelyezkedő, utcafronti bejáratos, közepes állapotú, utcafronti bejáratos üzlethelyiség, ingatlan.com/32013892
3. adat:	közepes állapotú, utcafronti portállal rendelkező üzlet, kialakított vizesblokkal, ingatlan.com/32717834
4. adat:	részebn lakásként hasznosított, földszinti, utcai/belső udvari tájolású, két bejárattal rendelkező ingatlan, ingatlan.com/31811880
5. adat:	jó műszaki állapotú, belső kétszintes (földszint + szuterén), utcafronti üzlet, ingatlan.com/31214725

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

62 190 000 Ft

azaz **Hatvankettőmillió-egyszázkilencvenezer- Ft .**

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Üllői út 68. földszint.	VIII. kerület, Józsefváros - Népszínháznegyed	VIII. kerület, Vay Ádám utca	VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 14.
ingatlan megnevezése:	pince	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m^2):	40	**87**	**66**	**70**
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		**150 000**	**135 000**	**95 000**
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2022	2022	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó):		1 552	1 841	1 221
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		5%	3%	3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-10%
Összes korrekció:		**5%**	**3%**	**3%**
Korrigált fajlagos alapár:		1 625 Ft/m2/hó	1 889 Ft/m2/hó	1 258 Ft/m2/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**1 591 Ft/m2/hó**		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat:	kerámialap padozatos, utcafronti bejáratos, megfelelő állapotú, utcafronti bejáratos raktár, vizes blokkal, ingatlan.com/32691887
2. adat:	utcafronti bejáratos raktár, egyéb információ nem áll rendelkezésre, ingatlan.com/32438678
3. adat:	Belső udvaron elhelyezkedő, földszintes, önálló felépítmény, ingatlan.com/31896746

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	1 591 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***610 028 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	30 501 Ft
Igazgatási költségek:	2%	12 201 Ft
Egyéb költségek:	5%	30 501 Ft
Költségek összesen:		***73 203 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		536 824 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		***6 320 000 Ft***

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

6 320 000 Ft

azaz **Hatmillió-háromszázhúszezer- Ft .**

268

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Üllői út 68. földszint.		VIII. kerület, Rákóczi út 75.	VIII. kerület, Baross utca
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m^2):	121	**190**	**132**	**120**
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		**641 052**	**379 000**	**300 000**
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó):		3 037	2 584	2 250
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		7%	1%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		**-13%**	**-9%**	**0%**
Korrigált fajlagos alapár:		2 639 Ft/m2/hó	2 354 Ft/m2/hó	2 248 Ft/m2/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**2 413 Ft/m2/hó**		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat:

2. adat: utcafronti bejáratos, nagy utcafronti portállal rendelkező üzlet, ingatlan.com/31753491

3. adat: utcafronti bejáratos, átlagos állapotú, ingatlan.com/32724582

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 413 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***3 154 872 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	157 744 Ft
Igazgatási költségek:	2%	63 097 Ft
Egyéb költségek:	5%	157 744 Ft
Költségek összesen:		***378 585 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		2 776 287 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		***39 660 000 Ft***

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

39 660 000 Ft

azaz **Harminckilencmillió-hatszázhatvanezer- Ft .**

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	**Számított érték [Ft]**	**Súly [%]**	**Súlyozott érték [Ft]**
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	69 190 000 Ft	100%	69 190 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	45 980 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			**69 190 000 Ft**

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

69 190 000 Ft

azaz, **Hatvankilencmillió-egyszázkilencvenezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvénytelenítheti a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbizó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

270

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe:		**1082 Budapest, Üllői út 68. földszint.**
Ingatlan piaci forgalmi értéke:		**69 190 000 Ft**
	azaz	**Hatvankilencmillió-egyszázkilencvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja	:	2022. február 15.
Szakvélemény érvényessége	:	180 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Budapest, 2022. február 21.

TARTALOMJEGYZÉK

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415 Iktató: 171

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 6000034 0794/2022

2022. 02. 04.

BUDAPEST VIII KER.

Belterület 36264/0/A/28 helyrajzi szám.

1082 BUDAPEST VIII KER. Üllői út 68. földszint "felújításalat alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m²	szobák száma egész/fél	közös tulajdoni hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	199	0 0	993/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat 999879/1999/1999 03 08			törlő határozat 166451/2/2006/06 06 16	
üzlethelyiség	199	0 0	7011/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat 166451/2/2006/06 06 16			törlő határozat 207570/2/2007/06 06 27	
üzlethelyiség	199	0 0	738/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat 207570/2/2007/06 06 27				

2. bejegyző határozat: 500060/019/1997/97 10 17
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 05594/1994/1994 02 15
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 212704/1993/1993 11.01.
jogcím: eredeti felvétel 05594/1994/1994 02 15
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1080 BUDAPEST VIII KER. Baross tér 6[illegible]

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 331677/1/2005/05 12 22
törlő határozat: 157804/1/2006/06 11 22
Társasház bejegyzése iránti kérelem elutasítása
jogosult:
név: SANTOBIN 95 KFT. torzszám: 71821[illegible]
cím: 2141 Csó Deák F

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Köv. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 1979 sz. tulajdon. lapon nyilvántartott 36264 hrsz-u 967 m2 alapterületű - természetben **Bp. VIII. Üllői út 68.** szám alatti - ingatlant, a 32/1969. /IX.7./ Kormr.sz.r. 2. par. /2/ bek. alapján - a lakóingatlanok elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

társasházzá

alakítja.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977.évi II.sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint önálló egységek /lakásként használt önkormányzati helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek - természetben megosztva a közös tulajdonban maradó telek részek, épület részek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, - a 32/1969. /IX.30./ Kormr.sz.r. alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi II. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak az ingatlanok mindenkori részei, amelyek minősülnek külön tulajdonban, tekintettel a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és szám felsorolt telek, épületrészek és berendezések

27

[illegible] tulajdonat képező [illegible] [illegible] tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 28. számmal jelölt Bp. VIII. Üllői 68. épület [illegible] telkének [illegible] bejárata /pince lépcső, gyalogos/ csatornán 199 m2 alapterületű pincében /fszt 1 helyiségből álló lépcsőn megközelíthető/ a raktár /39 m2/ lent egy [illegible], raktár, WC, kézmosó, /84 m2/ galérian 2 raktár, iroda, teakonyhával. /76 m2/ külön nem lakás célját szolgáló helyiségcsoport, /az alapító okirat kézirásokkal bővítve/, melyben a közösségben maradó vagyontárgyakból 893/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

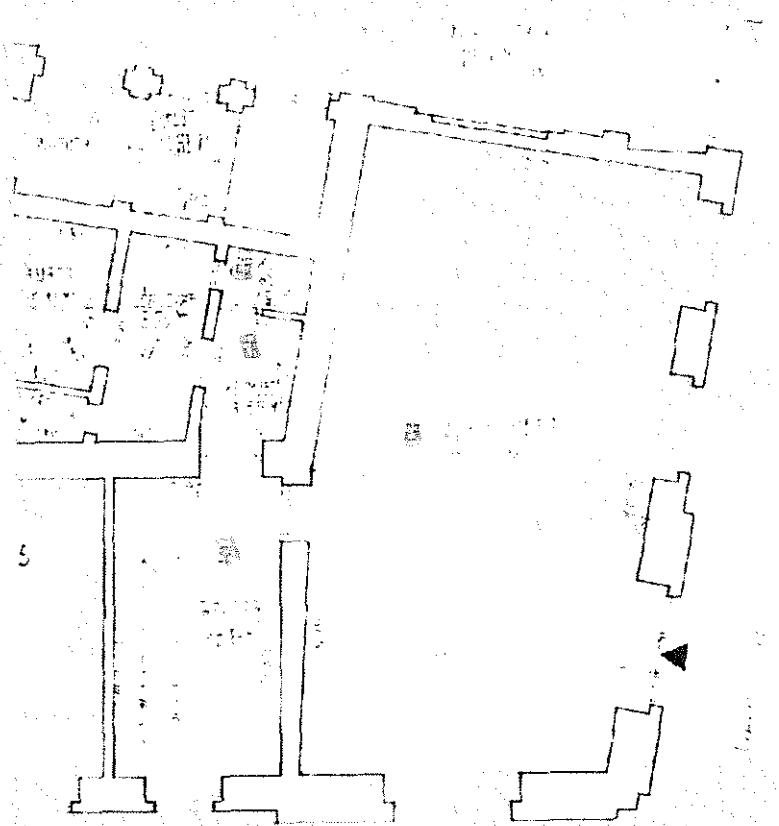
29./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 29. számú társasházat illetően illetőséggel tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 29. számmal jelölt Bp. VIII., Üllői út 68. az épület pinceszintjén a Leonardo da Vinci utca felőli oldalon utcai lépcsőn 63 m2 alapterületű 1 helyiségből álló, nem lakás célját szolgáló helyiség, /az alapító okirat kézirásokkal játékterem/, melyben a közösségben maradó vagyontárgyakból 283/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

30./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 30. számú társasházat illetően illetőséggel tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 30. számmal jelölt Bp. VIII., Üllői út 68. Az épület pinceszintjén a Leonardo da Vinci utca felőli oldalon, utcai lépcsőn 57 m2 alapterületű étterem, [illegible], raktár, [illegible], 2 WC, a csőtér, szelfűnek, a fő [illegible] célját szolgáló helyiség, /az alapító okirat kézirásokkal bővítve/, melyben a közösségben maradó vagyontárgyakból 256/10.000 ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

274

ALAPRAJZ

földszint



pince

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

01. térkép

01. ingatlan környezete

03. utcafronti homlokzat

04. utcafronti homlokzat

05. utcafronti homlokzat

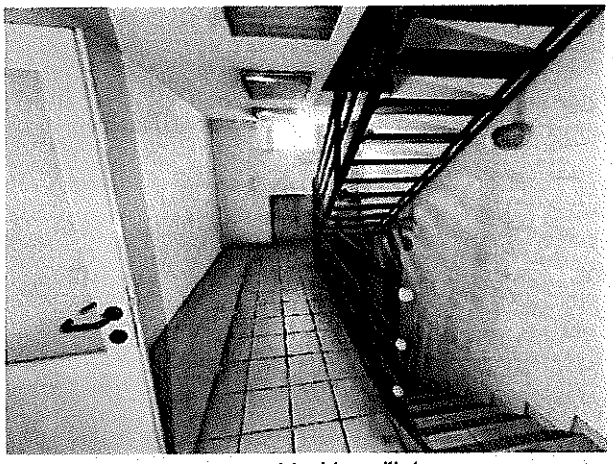
276

06. ingatlan bejáratának környéke

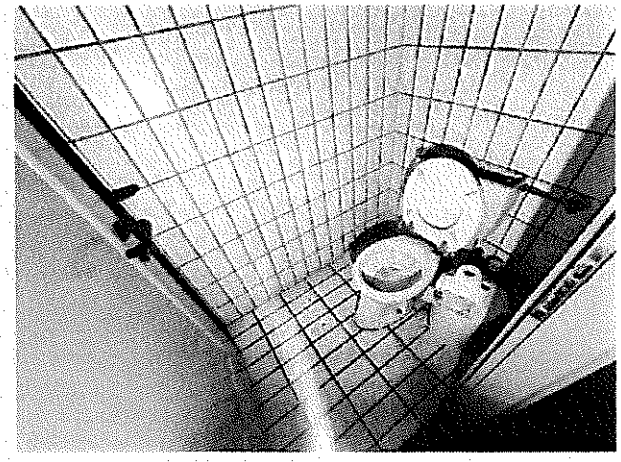
07. üzlettér

08. üzlettér

09. üzlettér



10. lépcsőház

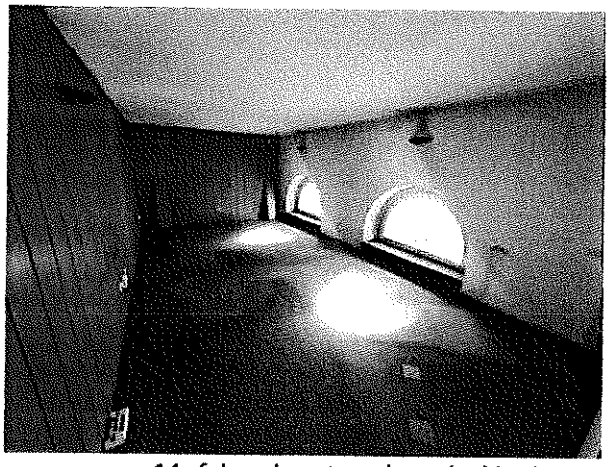


11. WC

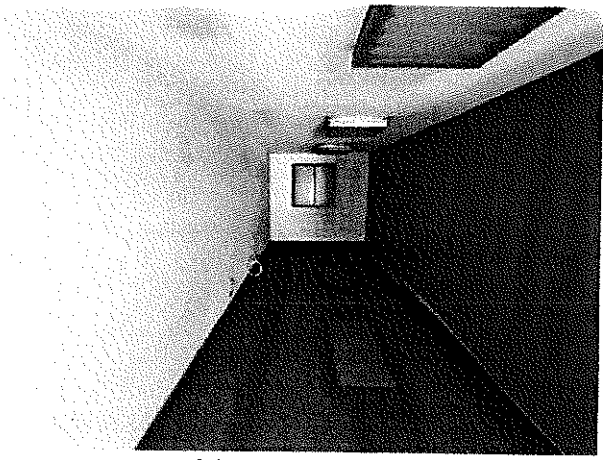
27

12. mosdó

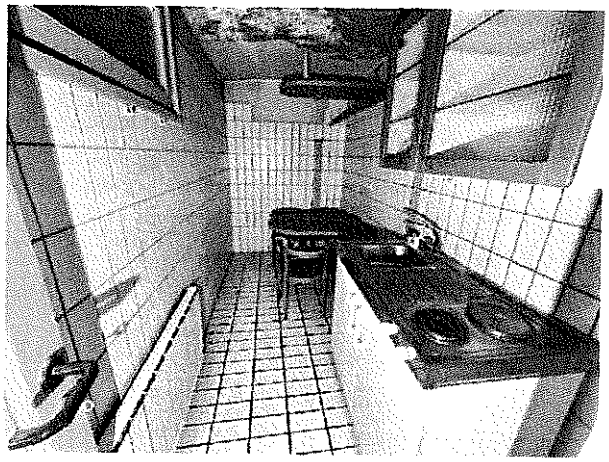
13. lépcsősor a szintek között



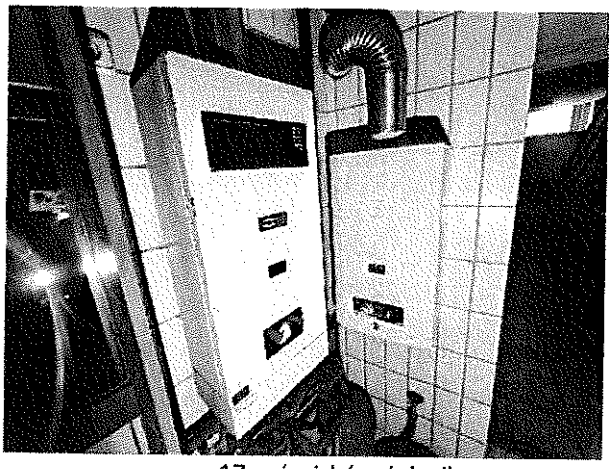
14. falszerkezet, padozat (galéria)



15. falszerkezet, padozat (galéria)

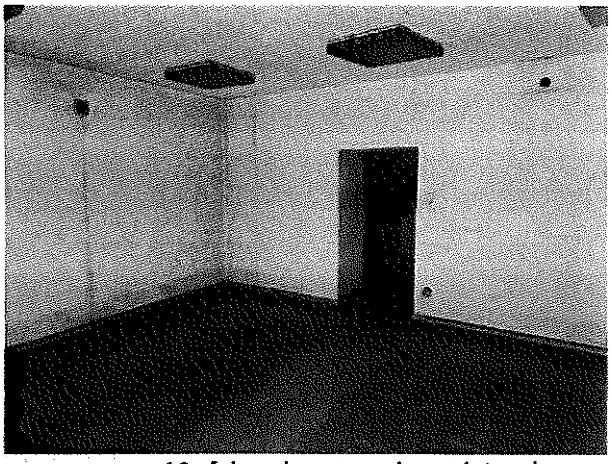


16. teakonyha (galéria)

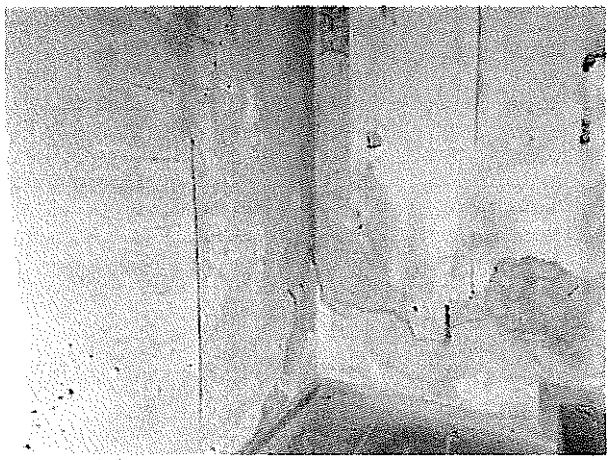


17. gázcirkó, gázbojler

18. falszerkezet, padozat (pince)



19. falszerkezet, padozat (pince)



20. vakolathibák a falszerkezeten

21. vakolathibák a falszerkezeten

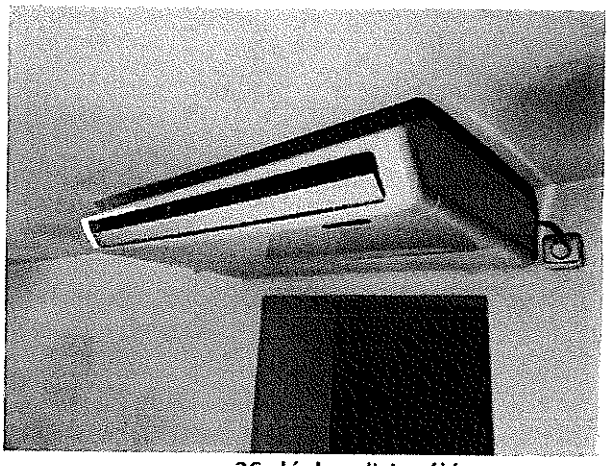
22. vakolathibák a födémszerkezeten

23. vakolathibák a födémszerkezeten

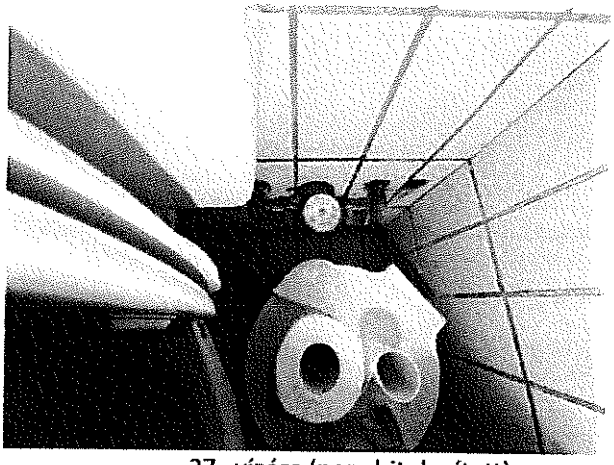
27°

24. ablakszerkezet

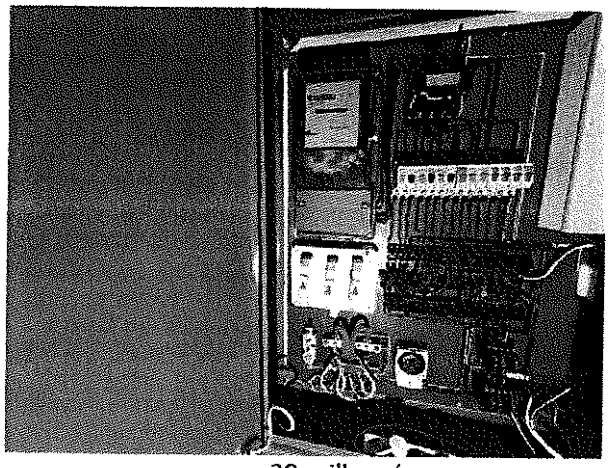
25. árurakodó ajtó a társasházi közös helyiségekbe



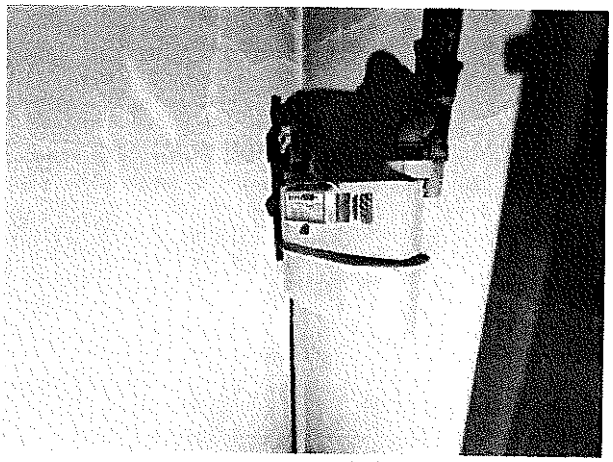
26. légkondicionáló



27. vízóra (nem hitelesített)



28. villanyóra



29. gázóra

280

12. sz. melléklet

R

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Vajda Péter utca 7-13. szám (hrsz.:38793/7/A/139) alatti, Önkormányzati tulajdonú földszint 1. iroda forgalmi értékéről

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

Készült : **1 példányban**

Budapest, 2022 március 18.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2022 MÁRC 30	iktatószám: HE/322-5/2022
ügyintéző	
melléklet	

281

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. Tisztviselőtelep
Utca, házszám, emelet, ajtó	: Vajda Péter utca 7-13. földszint 1.
Hrsz.	: 38793/7/A/139

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos	: VIII. Kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő	: nincs
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, tégla
Alapterület	: 66 m^2
Belmagasság	: 2,9 méter
Eszmei hányad	: 708/100.000
Társasház telkének területe	: 6.864 m^2

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja	: 2022 március 18.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve	: 556.970,-Ft/m^2
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve	**: 36.760.000,- Ft** *azaz Harminchatmillió-hétszázhatvanezer forint*
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke	: 17.400.000,- Ft *azaz Tizenhétmillió-négyszázezer forint*
Az ingatlan likvidációs értéke	**: 28.480.000,- Ft** ***azaz Huszonnyolcmillió-négyszáznyolcvanezer forint***

Budapest, 2022 március 18. Készítette:

2022 MÁRC 2 9.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. A becsült forgalmi értékke' EGYEZTETVE Budapest, 20.. Bartha László igazságügyi szakértő

Grifton Property Kft. 1139 Budapest, Váci út 95 Adószám: 22079026-2-41 Cg. 01-09-908694

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

282

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság** (1066 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a **Grifton Property Kft.-t** a 1089 Budapest, Vajda Péter utca 7-13. szám alatti, 38793/7/A/139 hrsz-ú földszint 1. iroda 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. március 07.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2022. 03. 02.)
- szintrajz (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	: 1066 Budapest, Vajda Péter utca 7-13. földszint 1.
Helyrajzi szám	: 38793/7/A/139
Megnevezése	: iroda
Terület	: 66 m^2
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerületi Önkormányzat, 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: –

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Tisztviselőtelep elnevezésű városrészben, a Vajda Péter utcában, az Orczy út és a Delej utca között lévő társasház földszintjén található. Környezetében társasházas 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 autóbuszokkal és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben az Orczy út közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1911-ben
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégla
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégla szerkezet, átlagos állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: tégla szerkezet, megfelelő állapotú
tetőszerkezet	: magastető, átlagos állapotú
héjazat	: cserép, jó állapotú
külső felületképzés	: kőporos vakolat, átlagos állapotú

<u>Értékelt ingatlan</u>

külső nyílászárók	: fémszerkezetű portálajtók és ablakok, nyitható és fix fémráccsal védettek, közepes állapotúak
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtók, közepes állapotúak
padozat, burkolat	: beton, járólap burkolat, jó-közepes állapotban
belső felületképzés	: vakolt, festett, csempézett falak, közepes állapotban
gépészet, hőleadók	: légkondicionáló berendezés

284

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület 1911-ben épült, hagyományos tégla szerkezettel, pince + földszint + 5 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Vajda Péter utcában, az Orczy út és a Delej utca között lévő társasház földszintjén helyezkedik el. Az ingatlanban gáz kivételével minden közmű adott. A vizsgált ingatlan több helyiségre (üzlettér, iroda, konyha, vizesblokk), osztott, melyek belmagassága 2,9 méter. Az üveg portálajtók és ablakok fémszerkezetűek, nyitható és fix fémráccsal védettek, közepes állapotúak. Belső nyílászárók faszerkezetűek, közepes állapotúak. A padozat beton, járólap burkolatú, jó-közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, közepes állapotúak. A vizsgált ingatlan álmennyezettel szerelt.
Elektromos áram: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.
Víz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített vízórát nem találtunk.
Használati meleg víz: nincs.
Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva.
Gyengeáramú berendezések: riasztó
Hőleadó berendezésként egy darab légkondicionáló berendezést találtunk.
A szemle során az ingatlan üres volt.
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	
Eladótér	48,50
Konyha	3,40
Iroda	4,20
WC	6,90
Közlekedő	3,00
Összesen	66,00
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m^2)	**66,00**
Tulajdoni lap szerinti terület (m^2)	**66,00**

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 66,0 m^2.

285

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	**Üzlet / Iroda**	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	**Vajda Péter utca 7-13. fsz.1.**	Diószegi Sámuel utca		Dobozi utca		Fiumei út		Orczy tér		Visi Imre utca	
Épületen belüli elhelyezkedés	**földszint**	földszint		földszint		földszint		földszint		földszint	
Ingatlan redukált összterülete	**66**	56		42		70		55		106	
Közművek	**közműves**	közműves		közműves		közműves		közműves		közműves	
Építés éve	**1911.**	1887		2018		1880		2006		1907	
Szerkezet, állapot	**tégla, közepes állapot**	tégla, felújítandó állapot		tégla, jó állapot		tégla, közepes állapot		tégla, újszerű áll.		tégla, jó állapotú	
Eladási ár Ft-ban		40 000 000		37 500 000		39 900 000		34 300 000		79 000 000	
Eladás ideje		2022		2022		2022		2022		2022	
Összehasonlító adat forrása		ingatlan.com 32382042		ing.com:32722385		ing.com:32598159		ing.com:32522724		ing.com:32647105	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m²)		**714 286**		**892 857**		**570 000**		**623 636**		**745 283**	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	jobb	-5%	rosszabb	5%
ingatlan mérete (2)		hasonló	0%	kisebb	-5%	hasonló	0%	hasonló	0%	nagyobb	5%
használhatóság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közművek (4)		azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
műszaki állapot (5)		rosszabb	5%	jobb	-5%	hasonló	0%	jobb	-10%	jobb	-5%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
A piaci korrekció mértéke összesen		*-5%*		*-20%*		*-10%*		*-25%*		*-5%*	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m²)		**678 571**		**714 286**		**513 000**		**467 727**		**708 019**	
A figyelembe vett súlyszámok	**100%**	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m²)	**616 321**										
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	**40 680 000**	***azaz Negyvenmillió-hatszáznyolcvanezer forint***									
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	**28 480 000**	***azaz Huszonnyolcmillió-négyszáznyolcvanezer forint***									

286

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 3.190 Ft/m^2/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	52	170 000	3 269
2. Üzlet, földszint, Kis Fuvaros utca	31	99 000	3 194
3. Üzlet, földszint, Lujza utca	34	110 000	3 235
3. Üzlet, földszint, Népszínház utca	41	140 000	3 415
4. Üzlet, földszint, Orczy tér	55	155 000	2 818
Átlag bérleti díj Ft/m^2/hó			3 190
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m^2/hó			3 190

Megnevezés	Adatok, értékek
Bevételek	
A bérletileg hasznosítható terület	66
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó	210 540
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év	2 526 480
Tervezhető kihasználtság, %	75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft	**1 894 860**
Kiadások, Ft	
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a	56 846
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a	56 846
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a	75 794
Kalkulálható költségek összesen, Ft	**189 486**
Éves üzemi eredmény, Ft	**1 705 374**
Tőkésítési ráta	6,0%
Tőkésített érték, Ft	28 422 900
Befektetési kiadások	800 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft	**27 622 900**
Hozadéki érték kerekítve, Ft	**27 620 000**

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	Vajda Péter utca 7-13.	Bauer Sándor u.		Karácsony S. utca		Kis Fuvaros utca		Lujza utca	
Telek területe	6 864	1 036		752		1 284		901	
Jellemzők	Ln-2/T-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 55 %, szinterületi mutató 3,0 m^2/m^2, maximális építménymagasság 21 méter.	Lf-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m2/m2, maximális építménymagasság 30 méter.		Lf-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m2/m2, maximális építménymagasság 19 méter.		Lf-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65%, szinterületi mutató 4,0 m2/m2, maximális építménymagasság 19 méter.		Lf-VIII-5 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 50%, szinterületi mutató 3,5 m2/m2, maximális építménymagasság 16 méter.	
Közművesítettség	Összközműves	összközműves		összközműves		összközműves		összközműves	
Ajánlati ár Ft-ban		665 000 000		317 500 000		750 000 000		240 000 000	
Ajánlat ideje		2022		2022		2022		2022	
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága		ing.com/32327404		ing.com/26880165		ing.com/32758042		ing.com/32640006	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m^2)		641 892		422 207		584 112		266 371	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	rosszabb	5%	jobb	-5%	rosszabb	5%
ingatlan mérete (2)		kisebb	-20%	kisebb	-25%	kisebb	-20%	kisebb	-20%
beépíthetőség (3)		kisebb	20%	kisebb	15%	kisebb	20%	hasonló	0%
használhatóság (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 korrekció mértéke összesen		*-10%*		*-15%*		*-15%*		*-25%*	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m^2)		577 703		358 876		496 495		199 778	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	25%		25%		25%		25%	
rigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/	358 269								

Teleknagyság (m^2)	6 864	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	100 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	708	
Albetétre jutó telekhányad (m^2)	49	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m^2)	358 269	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	**17 400 000**	***azaz Tizenhétmillió-négyszázezer 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%*
	40 680 000	27 622 900
Elfogadásra javasolt érték, Ft	**36 760 000**	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1089 Budapest, Vajda Péter utca 7-13. szám (38793/7/A/139 hrsz-ú) alatti földszint 1. iroda jelenlegi piaci értékét:

36.760.000 Ft-ban,
azaz
Harminchatmillió-hétszázhatvanezer forintban

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

Budapest, 2022 március 18.

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

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

289

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 valódiságát szavatolja.

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

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk 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 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. március 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.

290

MELLÉKLETEK

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

291

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

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: 8000004/108673/2022

2022.03.02

BUDAPEST VIII.KER.
Belterület 38793/7/A/139 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII.KER. Vajda Péter utca 7-13. földszint. ajtó:1. "felújításra alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		arányos hányad	tulajdoni forma
iroda	66	0	0	708/100000	állami
Bejegyző határozat: 999993/1999/				törlő határozat: 185762/1/1997/97.11.10	
iroda	66	0	0	708/100000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 185762/1/1997/1997.11.10					

2. bejegyző határozat: 88775/1992/1992.04.01
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pitó okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 185762/1/1997/97.11.10
bejegyző határozat, érkezési idő: 88775/1992/1992.04.01
törlő határozat: 185762/1/1997/97.11.10
jogcím: eredeti felvétel 9/1969.Korm.r. 16001/1865/
jogcím: eredeti felvétel 88775/1992/1992.04.01
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

2. hányad: 0/1 törlő határozat: 185762/1/1997/97.11.10
bejegyző határozat, érkezési idő: 10085/1974/1974.01.18
törlő határozat: 185762/1/1997/97.11.10
jogcím: -
jogállás: kezelő
név: VIII. KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT
cím: 1082 BUDAPEST,VIII.KER. Kisfaludy utca 18

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 185762/1/1997/97.11.10
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

III.RÉSZ

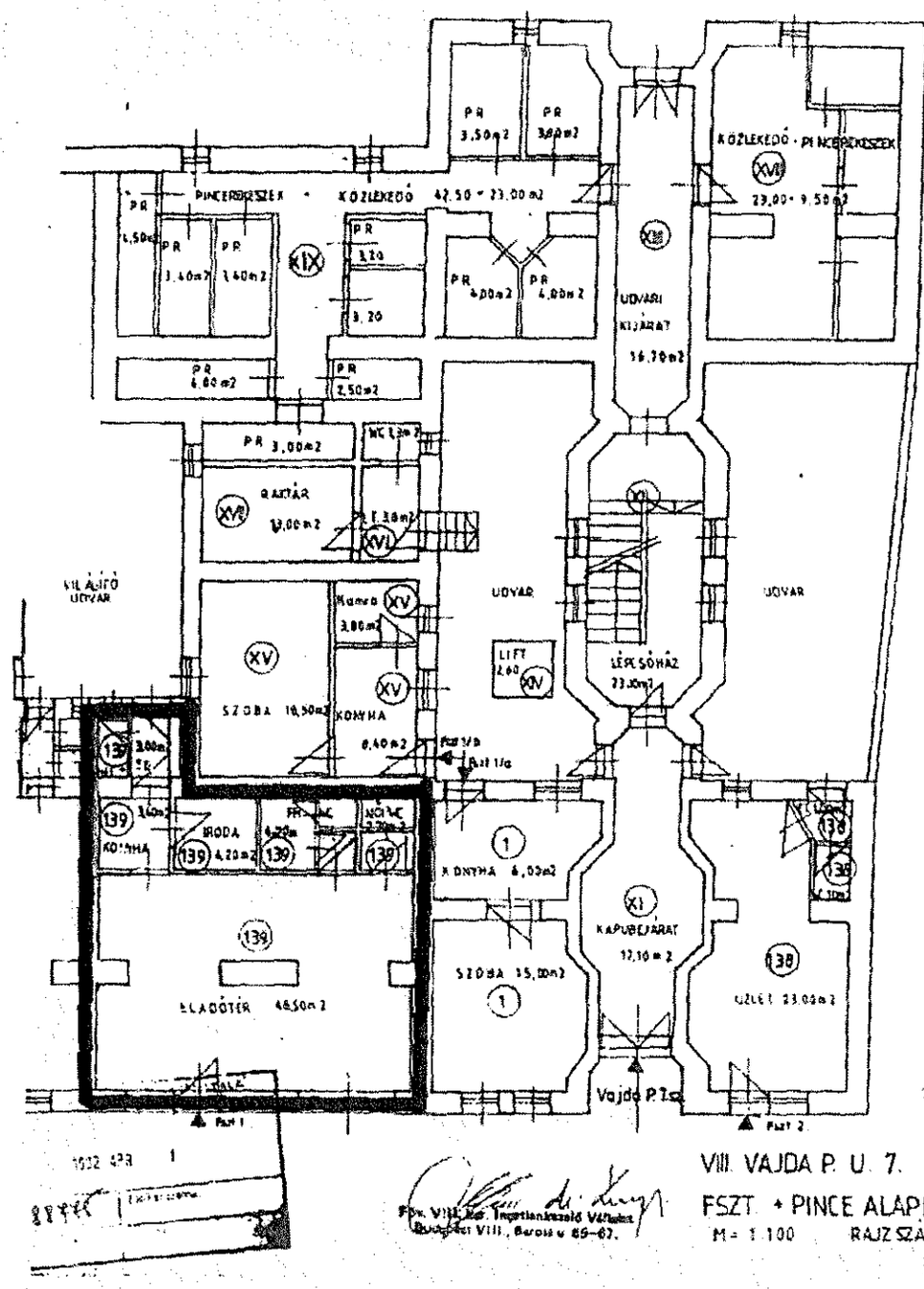
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

292



Fővárosi Vízmű Rt. Ingatlankezelő Vállalat
Budapest VIII., Baross u. 89–97.

VIII. VAJDA P. U. 7.

FSZT. + PINCE ALAPRAJZ

M = 1:100 RAJZSZÁM:

292

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL
1998-02-13 Szám: 15h3/97
Melléklet: Osztály: Előszám:

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

Alulirott Fővárosi VIII. ker. Ingatlankezelő Vállalat /8p. VIII. ker.Baross u. 65-67./ mint a Budapest, VIII. ker. 2349. sz. tulajdoni lapon 38793/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. ker. Vajda Péter u. 7-13. sz. alatti, 6864 m2 területű, a Magyar Állam kizárólagos tulajdonát képező ingatlan kezelője a módositott 32/1969. Korm. sz. r. 2. § /2/ bek. alapján a fent körülirt ingatlant az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései szerint a mellékelt alaprajznak megfelelően

t á r s a s h á z z á

alakitja.

A Magyar Állam a társasházban lévő és tulajdonát képező lakásokat, valamint egyéb helyiségeket a jelen alapitó okirat rendelkezéseinek megfelelően természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó épületrészek közös használatának jogával együtt - a vevő személyi tulajdonába kivánja adni.

II/A

Közös tulajdonba kerülő vagyonrészek:

Közös tulajdonba kerülnek a I-LVII. sorszám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések a következők szerint:

I. Telek: 6864 m2.
II. Kerítés: 35 fm téglakerítés.
Gépkocsi bejárati kapú: 1 db. vasrácsos.
III. Épületszerkezetek: alapok, főfalak, födémek, lakás-elválasztó válaszfalak, valamint a födémek hanggátló és hőszigetelő anyaga.
Külső utcai, belső udvari homlokzatok, azok burkolata, valamint a közösségi helyiségek fal- és padlóburkolatai, azok berendezési és felszerelési tárgyai.
IV. Tetőszerkezet: Nyeregtetős, fagerendás, két állószékes, palafedéssel.
V. Kémények, kéményszegélyek.
VI. Az összes víz elleni szigetelések.
VII. Az épületen lévő csapadékvízcsatornák, valamint az alapvezeték a telek határig.
Szennyvízcsatorna alap- és ejtővezetékek külön tulajdoni illetőségű helyiségekbe történő leágazásoktól a telekhatárig.
VIII. Vízvezetékhálózat a vízmérőtől - ennek hiányában az utcai vízelzárótól - a külön tulajdoni illetőségű helyiségekbe történő leágazásokig.

IX. Elektromos vezetékek a főelosztótól a külön tulajdoni illetőségű helyiségek fogyasztásmérő órájáig, valamint a közösségi helyiségek vezeték hálózata és szerelvényei. /ide tartozik a kerti, illetve udvari világitás vezetékei, szerelvényei./

X. Gázvezetékek az utcai elzárótól a külön tulajdoni illetőségű helyiségek fogyasztásmérő órájáig.

Vajda Péter u. 7.

XI.	Kapu bejárat		17,10 m2
XII.	Lépcsőház szintenként 6x23,0 m2	=	138,00 m2
XIII.	Udvari kijárat		16,70 m2
XIV.	Lift		2,60 m2
XV.	Házfelügyelői lakás /földszint 1/B, komfort nélküli szoba, konyha, kamra/		31,00 m2
XVI.	Előtér WC-vel 3,80+1,30	=	5,10 m2
XVII.	Raktár /volt mosókonyha/		13,00 m2
XVIII.	Pincerekesz + közlekedő 23,00+9,50 m2	=	32,50 m2
XIX.	Pincerekesz+közlekedő 42,50+23,00	=	65,50 m2
XX.	Függőfolyosó szintenként 4x7,30+4x8,40+16,70+19,10	=	98,60 m2
XXI.	Lift gépház		9,90 m2
XXII.	Padlástér		157,60 m2

Vajda Péter u. 9.

XXIII.	Kapubejárat		17,10 m2
XXIV.	Lépcsőház szintenként 6 x 23,00 m2	=	138,00 m2
XXV	Udvari kijárat		16,70 m2
XXVI	Lift		2,60 m2
XXVII	Előtér WC-vel 1,10 + 1,00	=	2,10 m2
XXVIII.	Előtér WC-vel, 210 + 1,10	=	3,20 m2
XXIX	Raktár		10,50 m2
XXX.	Pince,rekeszek+ közlekedők 45,30+46,00+30,20+23,60	=	145,10 m2
XXXI.	Függőfolyosó szintenként 4x3,70+4x8,40+24,20+25,70	=	171,10 m2
XXXII	Lift gépház		9,90 m2
XXXIII.	Padlástér		275,50 m2

Vajda Péter u. 11.

XXXIV.	Kapubejárat	17,10 m2
XXXV.	Lépcsőház 6x23,00 =	138,00 m2
XXXVI.	Udvari kijárat	16,70 m2
XXXVIII.	Szolgálati lakás /fszt. 94. komf.nélk.szoba,konyha, kamra/	30,30 m2
XXXIX.	WC előtérrel 1,00+1,00 m2	2,00 m2
XL	Pince, rekesz + közlekedők 44,10+23,00+45,90+23,00 =	136,00 m2
XLI.	Függőfolyosó szintenként 3x4x7,30+4x8,40+24,20+25,70 =	171,10 m2
XLII.	Mosókonyha+ előtér 7,80+4,00 =	11,80 m2
XLIII.	Lift gépház	9,90 m2
XLIV.	Padlástér	275,50 m2

Vadja Péter u. 13.

XLV	Kapubejárat	17,10 m2
XLVI.	Lépcsőház 6x23,00 =	138,00 m2
XLVII.	Udvari kijárat	16,70 m2
XLVIII	Lifjt	2,60 m2
XLIX.	WC előtérrel 1,00+1,00 m2	2,00 m2
L	pincerekeszek + közlekedők 44,10+23,00+45,90+23,00 =	136,00 m2
LI.	Függőfolyosó szintenként 3x4x7,30+4x8,40+24,20+25,70 =	171,10 m2
LII	Lift, gépház	9,90 m2
LIII.	Padlástér	275,50 m2
LIV.	Szükséglakás /Vajda P.u.9.fszt.91/A. szoba, WC+ előtér/	29,00 m2
LV.	Lépcsőfeljáró	10,00 m2

Udvaron

LVI.	Hidroforház	25,00 m2
LVII.	Tüzelőtárolók / 51,00 + 159,00 /	210,00 m2

A közös tulajdon 100 000/100 000.-ed eszmei tulajdoni hányadból áll

Üzletek

Vajda Péter u. 7.

138./ 2349/138 sz. társasházi különlapon, 38793/7/Ü/138. hrsz. alatti, fszt. 2. ajtószámú, a tervrajzon 138. számmal jelölt üzlet, előtér, WC helyiségekből álló 25 m2 területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakból 295/100.000-ed, azaz: Kettőszázkilencvenöt-százezred eszmei tulajdonból áll.

139. 2349/139 sz. társasházi különlapon 38793/7/Ü/139. hrsz. alatti, fszt. 1. ajtószámú, a tervrajzon 139. számmal jelölt iroda, előadótér, konyha, előtér, WC helyiségekből álló, 66 m2 területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakból 708/100.000-ed, azaz: Hétszáznyolc-százezred eszmei tulajdonból áll.

Vajda Péter u. 9.

140./ 2349/140. sz. társasházi különlapon, 38793/7/Ü/140 hrsz. alatti, fszt. 2. ajtószámú, a tervrajzon 140. számmal jelölt, üzlet, öltöző, előtér, WC helyiségekből álló 33 m2 területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakból 379/100.000-ed azaz: Háromszázhetvenkilenc-százezred eszmei tulajdonból áll.

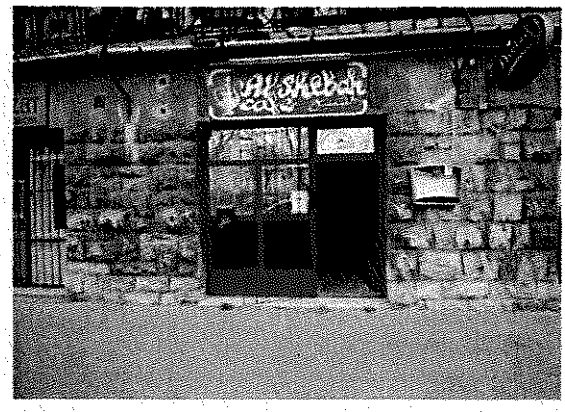
141./ 2349/141. sz. társasházi különlapon, 38793/7/Ü/141. hrsz. alatti, fszt. 3. ajtószámú, a tervrajzon 141 számmal jelölt 1 db. üzlethelyiségből álló 27 m2 nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakból 315/100.000-ed, azaz: Háromszáztizenöt-százezred eszmei tulajdonból áll.

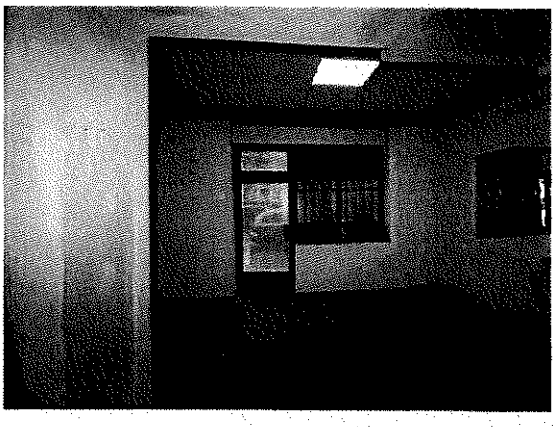
1089 Budapest, Vajda Péter utca 7-13. földszint 1. üzlet (Hrsz.: 38793/7/A/139)

Környezet, utca

Társasház utcai homlokzata

A vizsgált ingatlan utcai frontja

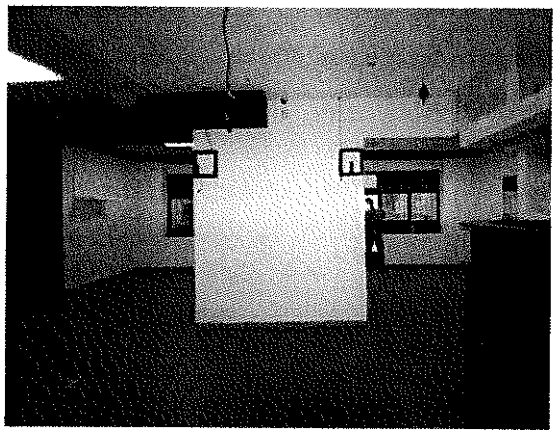


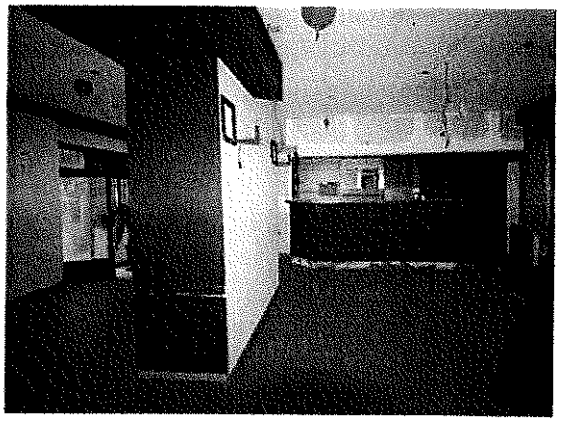


A vizsgált ingatlan bejárata

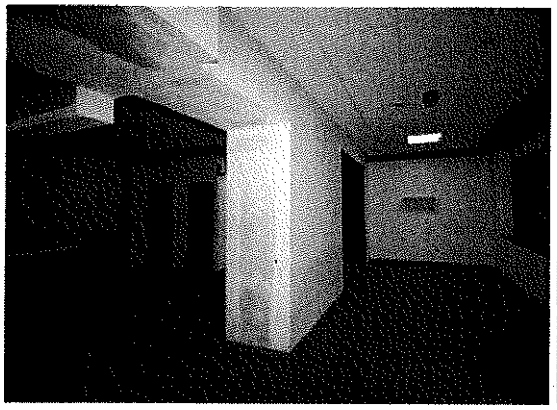
2022. március 07.

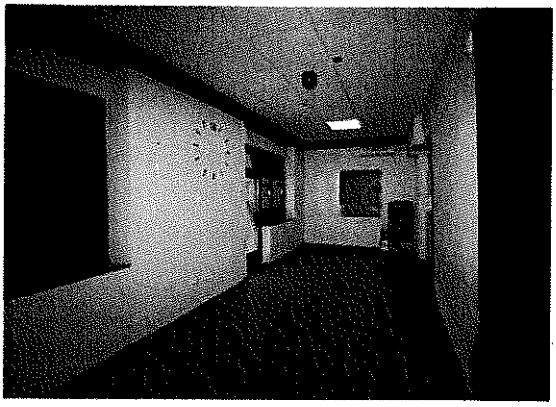
1089 Budapest, Vajda Péter utca 7-13. földszint 1. üzlet (Hrsz.: 38793/7/A/139)



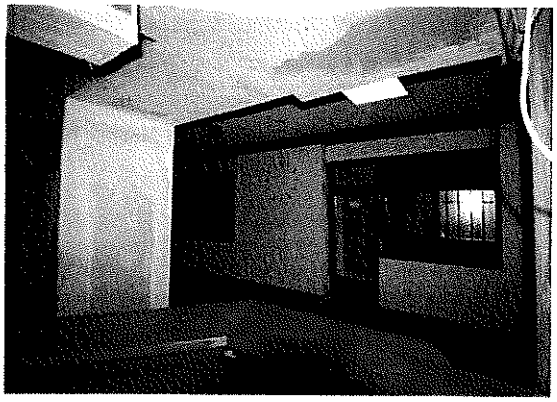


Üzlettér





Üzlettér

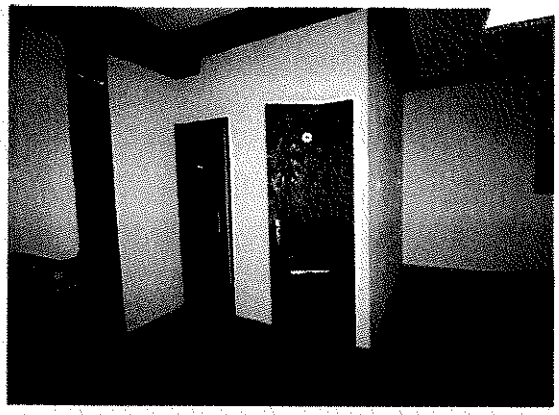


Üzlettér

2022. március 07.

300

1089 Budapest, Vajda Péter utca 7-13. földszint 1. üzlet (Hrsz.: 38793/7/A/139)



WC-k

Mosdó+wc

Légkondicionáló

Villanyóra

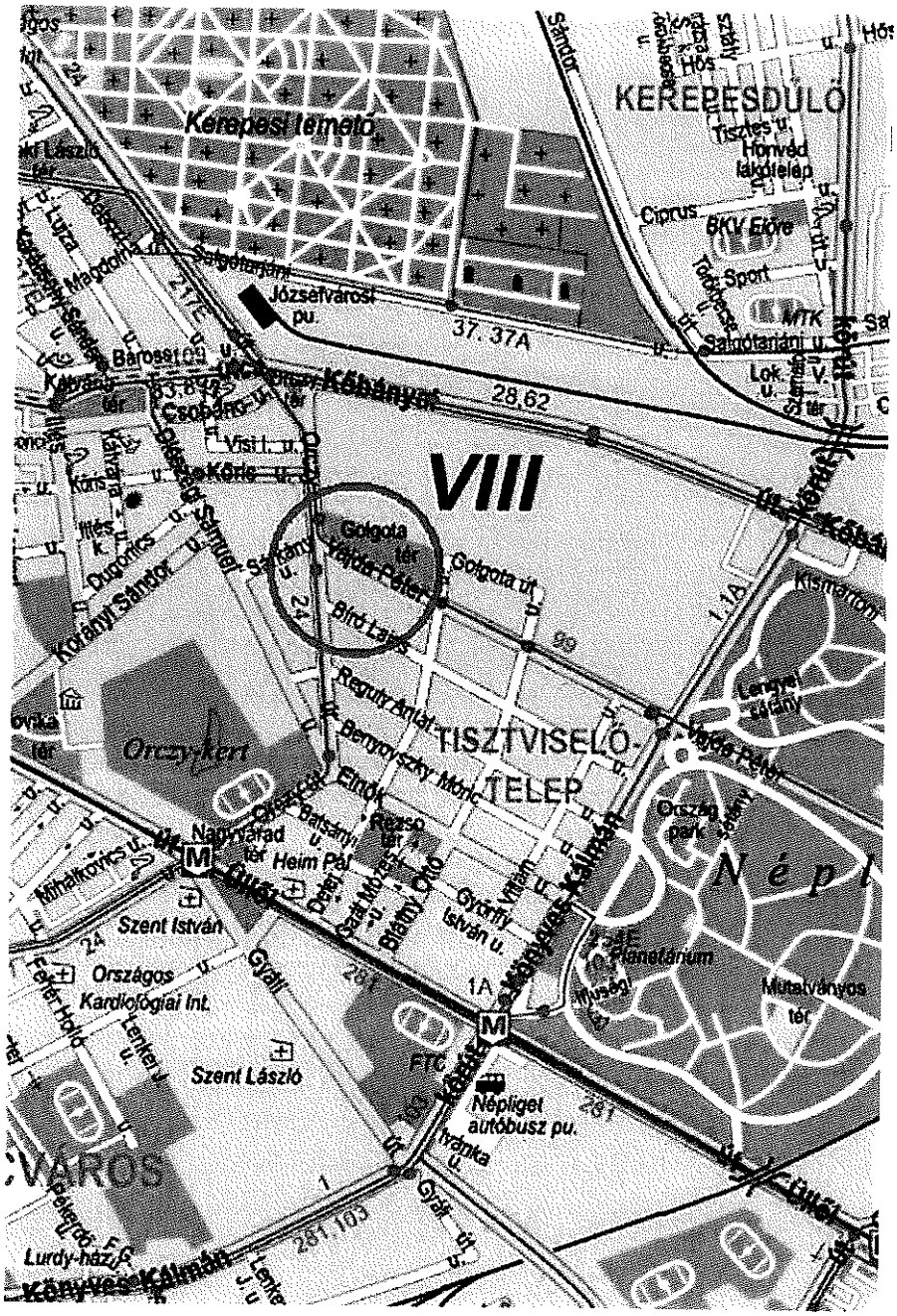
2022. március 07.

Vk

201

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Vajda Péter utca 7-13.



302

13.22. melléklet

PÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága **.../2022. (VI.22.)** számú határozata alapján nyilvános, egyfordulós pályázatot hirdet a tulajdonát képező **Budapest** VIII. kerület, ... számú ..... m^2 alapterületű, ... helyrajzi számú utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására.

A Kiíró jogosult a versenyeztetési eljárást annak bármely szakaszában indokolás nélkül visszavonni, és erről köteles hirdetményt kifüggeszteni. A versenyeztetési eljárás visszavonása esetén – amennyiben a dokumentációt az ajánlattevő ellenérték fejében kapta meg – a Kiíró köteles az ellenértéket visszafizetni, ha az ajánlattevő a dokumentációt visszaadja. A pályázati dokumentáció ellenértékét a Kiíró ezen kívül semmilyen más esetben nem fizeti vissza.

1. A pályázati kiírás adatai

A pályázat kiírója:	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
A pályázat Bonyolítója:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr u. 8.)
A pályázat jellege:	nyilvános egyfordulós pályázat
A pályázat célja:	Bérbeadás
A pályázati dokumentáció ára:	20.000,- Ft + ÁFA, bruttó 25.400,- Ft átutalással fizetendő a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-22229762 számú számlájára (megjegyzés rovat: helyiség címe, megvásárló neve (cégnév))
A pályázati dokumentáció megvásárlásának helye, ideje:	pályázati dokumentáció árának átutalása után, az átutalási bizonylat bemutatását és a képviseleti jogosultság igazolását követően Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda 1084 Budapest, Őr u. 8. I. emelet **2022. [...]-tól ügyfélfogadási időben**
Az ajánlati biztosíték összege:	bruttó [...], - Ft. Az ajánlati biztosíték befizetése csak magyar forintban teljesíthető, értékpapírral, garanciaszerződéssel, zálogtárggyal nem helyettesíthető.
Az ajánlati biztosíték befizetésének módja:	**átutalás**

303

Számlaszám:	a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-22229762 számú számlájára

Az ajánlati biztosíték befizetésénél a közlemény rovatba a következőt kell beírni: ajánlati biztosíték

Az ajánlati biztosíték befizetés beérkezésének határideje:	**2022. [...]. 24^{00} óráig**
A pályázat leadásának határideje:	**2022. [...]. 10^{00} óráig**
A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető:	Helyiséggazdálkodási iroda Tel.: 06 1 216 6962
A pályázattal érintett ingatlan megtekinthető:	**2022. [...]. és 2022. [...]. között előzetes egyeztetés szükséges** a Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 2. szám alatti Irodában, vagy a 06 1 210 4928, 210 4929 telefonszámokon
A pályázat bontásának várható időpontja:	**2022. [...]. 10^{00} órától**
A pályázatok bontásának helye:	1084 Budapest, Őr u. 8. I. emelet. Az ajánlattevő a pályázat bontásán jelen lehet.
A pályázat eredményét megállapító szervezet:	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének tulajdonosi joggyakorló bizottsága
A pályázat elbírálásának határideje, és a várható eredményhirdetés:	**2023. április 30.**

2. A pályázattal érintett ingatlan

Címe:	[...]
Helyrajzi száma:	[...]
Megnevezése:	[...]
Alapterülete:	[...]
Minimum nettó bérleti díj:	[...]
Ajánlati biztosíték összege:	[...]

A Kiíró kiköti, hogy a fenti helyiségre nem adható be olyan ajánlat, amely a Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának 8. a) pontja szerinti a 25 %-os bérleti díj kategóriába tartozó (italbolt, dohányárusítás, játékterem, szexshop), kölcsönző, nyilvános internet szolgáltatás (internet kávézó, call center, stb), raktározási és műhely tevékenység végzésére vonatkozik.

304

A Kiíró kiköti, hogy a fenti helyiségre csak olyan ajánlat adható be, amely szeszárusítás nélküli tevékenység végzésére vonatkozik.

Kiíró kiköti, hogy a bérleti szerződés megkötését követően a közművek felülvizsgálata a bérlő feladata.

Kiíró kiköti, hogy amennyiben a nyertes pályázó határozott időre köt bérleti szerződést, az a bérbeadó ilyen irányú döntése esetén a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseire figyelemmel meghosszabbítható.

3. A pályázat célja, tartalma

A bérbeadásra kerülő nem lakás céljára szolgáló helyiség a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi, bérbeadásukra a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI tv., a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) számú önkormányzati rendelet, a Képviselő-testület 45/2019. (II.21.) számú határozata (Versenyeztetési szabályzat), és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet vonatkozik.

A Kiíró a 2. pontban körülírt helyiséget adja bérbe a nyertes ajánlattevő részére határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével. Amennyiben az ajánlattevő ettől eltérő bérleti jogviszony időtartamot (pl.: határozott idő, 5 évre) kíván létesíteni, azt a pályázatában az ajánlati összesítőn jeleznie kell. Határozott idő esetén a maximális időtartam 15 év lehet. A bérleti szerződés a nemzeti vagyonról szóló törvényben foglaltaknak megfelelően és a bérbeadó ilyen irányú döntése esetén meghosszabbítható.

A bérleti szerződésben foglalt bérleti díj évente, az adott év január 1-től a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja 2023. január hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

A helyiség bérleti díja a 2. alatt található. Kiíró óvadék megfizetését köti ki, melynek mértéke a havi bruttó bérleti díj háromszorosa. Az ajánlati biztosíték összege az óvadék összegébe beszámításra kerül.

Kiíró kiköti, hogy a bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat aláírása, melynek költségét a Bérlő viseli.

A helyiség átalakítása, átépítése, felújítása esetére is a fent hivatkozott jogszabályok az irányadók, melyhez a bérbeadó nevében a tulajdonosi hozzájárulást a tulajdonosi joggyakorló adja ki a munkálatok megkezdése előtt. Eszerint a helyiségben folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban a helyiséget magában foglaló társasház és az engedélyező hatóságok, szakhatóságok, és közüzemi szolgáltatók nyilatkozatait a bérlőnek kell beszereznie. A bérbeadás során az Önkormányzat nem szavatolja, hogy bérlő a helyiségekben az általa kívánt tevékenységet folytathatja.

A Kiíró kiköti, hogy jogosult a pályázatot érvénytelennek nyilvánítani, amennyiben olyan tevékenység végzése érdekében történő bérbevételi ajánlat érkezik, amelyet az Önkormányzat nem enged.

4. A pályázaton történő részvétel feltételei

Az ajánlattevő részt vehet a pályázaton amennyiben:

a) megvásárolja a Pályázati dokumentációt, és az erről szóló igazolást csatolja,

b) az ajánlati biztosíték összegét megfizeti és az határidőn belül beérkezik,

c) az ajánlatok leadásának határidejéig az ajánlatát benyújtja.

305

5. Az ajánlat tartalmi követelményei

A versenyeztetési eljárás nyelve a magyar.

Az ajánlattevőnek:

a.) az ajánlatban közölnie kell a nevét/cégnevét, székhelyét, adószámát, adóazonosító számát, cég esetében cégszámát, képviselőjének nevét és elérhetőségét, bankszámla számát, az elektronikus levelezési címét, ha ilyennel rendelkezik.

b.) az ajánlathoz csatolni kell az ajánlati biztosíték befizetését igazoló visszavonhatatlan átutalás teljesítését igazoló bankszámla kivonatot.

c.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy a pályázó vállalja a Pályázati dokumentációban, illetve mellékleteiben leírt szerződéskötési és egyéb feltételeket, továbbá a pályázat céljának megvalósítását. Az ajánlattevőnek ajánlatában meg kell jelölnie a bérbevétel időtartamát.

d.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy adó és adók módjára behajtható köztartozása nincs. E nyilatkozat mellé kell csatolnia a NAV igazolását arról, hogy nem áll fenn köztartozása.

e.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy Kiíróval szemben adó és bérleti díj tartozása nincs, továbbá a Kiíróval szemben szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége nincs,

f.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy ellene végrehajtási eljárás nincsen folyamatban.

Ha az ajánlattevő egyéni vállalkozó, fentieken túl

g.) az ajánlatához csatolni kell a vállalkozói nyilvántartásba vételről szóló igazolás 30 napnál nem régebbi hiteles másolatát

Ha az ajánlattevő nem egyéni vállalkozó, fentieken túl

h.) az ajánlatához csatolni kell a társaság 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonatát és a társaság képviseletére jogosultak aláírási címpéldányának eredeti példányát vagy hiteles másolatát.

i.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy nem áll végelszámolás alatt, ellene csőd-, felszámolási és végrehajtási eljárás nincs folyamatban.

Az ajánlattevőnek nyilatkoznia kell arról és igazolnia kell, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezet, melyet az eredeti, 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonattal vagy végzéssel a szervezet bejegyzéséről tud megtenni. Amennyiben ezen okirat alapján nem igazolhatók a törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feltételek, további okiratok becsatolása szükséges (pl: több mint 25%-os tulajdonnal bíró jogi személy 30 napnál nem régebbi 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonata, külföldön bejegyzett cég esetén annak hiteles fordítása is).

Amennyiben az ajánlattevő nem egyéni vállalkozó, a versenyeztetési eljárás során benyújtott ajánlatát, továbbá az ajánlat mellékleteként benyújtott valamennyi nyilatkozatát cégszerű aláírással kell ellátnia. Cégszerű aláírás során a cég képviseletére jogosult személy/személyek a társaság kézzel vagy géppel írt, előnyomott, vagy nyomtatott cégneve alá nevét/nevüket önállóan/együttesen írja/írják alá hiteles cégaláírási nyilatkozatuknak megfelelően.

A Bonyolító az ajánlattevőt – az összes ajánlattevő számára azonos feltételekkel – elektronikus formában 5 munkanapos határidő kitűzésével felszólítja az ajánlattal kapcsolatos formai vagy tartalmi hiányosságok pótlására, amennyiben a szükséges nyilatkozatokat, igazolásokat nem

306

megfelelően, ill. nem teljes körűen csatolta. Amennyiben az ajánlattevő a felhívás kézhezvételét követően az abban megjelölt határidőre a hiányt nem, vagy nem teljes körűen pótolja, úgy ajánlata a hiánypótlási határidő elteltének napját követő naptól érvénytelennek minősül, és a pályázat további részében nem vehet részt.

A Bonyolító a hiánypótlási felhívásban pontosan megjelölt hiányokról és a hiánypótlási határidőről egyidejűleg, közvetlenül, írásban köteles tájékoztatni az összes ajánlattevőt.

A hiánypótlás nem terjedhet ki az ajánlat módosítására.

Nincs helye hiánypótlási felhívás kibocsátásának, és az ajánlattevő ajánlata érvénytelennek minősül, amennyiben

a.) az ajánlati biztosíték összege a pályázati dokumentáció 1. pontjában meghatározott határidőn belül nem kerül jóváírásra a Kiíró bankszámláján.

b.) nem jelöl meg bérleti díjat.

6. Az ajánlat formai követelményei

A pályázó pályázatát zárt, jelzés nélküli borítékban, **1 példányban köteles** az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidőben és helyen, az adott pályázatra utaló jelzéssel, a pályázati felhívásban meghatározott módon benyújtani.

Az ajánlat minden oldalát folyamatos számozással kell ellátni és össze kell fűzni. Az oldalak sorrendjét a 16. sz. melléklet tartalmazza.

Az iratot lezárt, sértetlen borítékban, személyesen lehet benyújtani. A borítékra kizárólag a pályázat tárgyát kell ráírni, az alábbiak szerint:

„Budapest VIII. kerület, [...] szám alatti helyiség bérbevétele"

A Bonyolító lezáratlan vagy sérült borítékot nem vesz át.

A Bonyolító az ajánlattételi határidő lejárta után csak abban az esetben vesz át ajánlatot, ha az ajánlattevő vagy meghatalmazottja az ajánlattételi határidő előtt az ajánlattételi felhívásban megjelölt helyen megjelent, de azt méltányolható okból a Bonyolító érdekkörében felmerült okból nem tudta időben benyújtani (pl.: sorban állás). A Bonyolító minden ajánlattételi határidőn túl benyújtott ajánlatot érvénytelennek nyilvánít.

Amennyiben az ajánlattevő a versenyeztetési eljárás bármelyik szakaszában meghatalmazott útján jár el, a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás eredeti példányát is mellékelni kell az ajánlathoz. A Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 325. §-a szerint a teljes bizonyító erejű magánokiratnak az alábbi feltételek valamelyikének kell megfelelnie:

a) a kiállító az okiratot saját kezűleg írta és aláírta,
b) két tanú igazolja, hogy az okirat aláírója a részben vagy egészben nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük saját kezű aláírásának ismerte el; igazolásként az okiratot mindkét tanú aláírja, továbbá az okiraton a tanúk nevét és - ha törvény eltérően nem rendelkezik - lakóhelyét, ennek hiányában tartózkodási helyét olvashatóan is fel kell tüntetni,
c) az okirat aláírójának aláírását vagy kézjegyét az okiraton bíró vagy közjegyző hitelesíti,
d) az okiratot a jogi személy képviseletére jogosult személy a rá vonatkozó szabályok szerint megfelelően aláírja,

307

e) ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos az általa készített okirat szabályszerű ellenjegyzésével bizonyítja, hogy az okirat aláírója a más által írt okiratot előtte írta alá vagy aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte el.

Amennyiben az ajánlattevő egyéni vállalkozó, a versenyeztetési eljárás során nevében nyilatkozatot maga vagy meghatalmazottja útján tehet. Amennyiben az ajánlattevő jogi személy vagy egyéb szervezet, a versenyeztetési eljárás során nevében nyilatkozatot a képviseleti joggal rendelkező személy, vagy e jogi személy/szervezet meghatalmazottja tehet.

7. Az ajánlat módosítása

Az ajánlattevő az ajánlattételi határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja pályázati ajánlatát, az ajánlattételi határidő lejártát követően azonban a benyújtott ajánlatok nem módosíthatók.

Az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik.

8. Ajánlati kötöttség

Az ajánlattevő 60 napig terjedő ajánlati kötöttséget köteles vállalni, amely az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik. Az ajánlattevő köteles nyilatkozni, hogy amennyiben a Kiíró az ajánlatok bírálatára vonatkozó határidőt elhalasztotta, úgy vállalja az ajánlati kötöttség ugyanannyi nappal történő meghosszabbítását.

Az ajánlati kötöttség tartalmának meghatározására a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései irányadóak, különös tekintettel a 6:64. §-ra.

Az ajánlat olyan megállapodást, kezdeményező nyilatkozatot jelent, amely legalább a törvény alapján lényegesnek tekintett szerződéses elemeket tartalmazza, s egyértelműen kitűnik belőle, hogy az abban foglaltak ügyletkötési akaratot tükröznek, tehát a nyilatkozó – elfogadás esetén – azt magára nézve kötelezőnek ismeri el.

Az ajánlati kötöttség azzal jár, hogy ha a másik fél az adott időhatáron belül az ajánlatot elfogadja, a szerződés a törvény rendelkezése folytán létrejön. Az ajánlat megtételével tehát függő helyzet alakul ki, mely az ajánlati kötöttség leteltével ér véget.

Amennyiben az ajánlattevő az ajánlati kötöttségének ideje alatt ajánlatát visszavonja, a befizetett ajánlati biztosítékot elveszti.

A Kiíró az ajánlati biztosítékot a felhívás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére köteles a közléstől számított 15 munkanapon belül visszafizetni. A Kiíró az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja.

9. A pályázatok bontása

A pályázati ajánlatokat tartalmazó zárt borítékok felbontását a Bonyolító végzi a pályázati felhívásban megjelölt időpontban. Az ajánlatok felbontásán, a Bonyolítón kívül megbízott jogi képviselőjének is jelen kell lennie, továbbá jelen lehetnek az ajánlattevők, valamint az általuk írásban meghatalmazott személyek. A képviseleti jogosultságot megfelelően igazolni kell (személyi igazolvány, meghatalmazás).

Az ajánlattevők a bontás időpontjáról külön értesítést nem kapnak. Az ajánlatok felbontásán jelen lévők jelenlétük igazolására jelenléti ívet írnak alá.

308

Az ajánlatok felbontásakor a Bonyolító ismerteti az ajánlattevők nevét, lakóhelyét (székhelyét), az általuk felkínált bérleti díj ajánlatot, az ingatlanban végezni kívánt tevékenységet, az egyéb vállalásokat.

Az ajánlattevő a fenti adatok ismertetését nem tilthatja meg.

A Bonyolító az ajánlatok felbontásáról, az ajánlatok ismertetett tartalmáról jegyzőkönyvet készít, amelyet az ajánlattevőknek erre vonatkozó igény esetén átad, illetve megküld. A jegyzőkönyvet a Bonyolító képviselője és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és a bontáson megjelent ajánlattevők közül felkért személyek aláírásukkal hitelesítik.

10. Az ajánlat érvénytelenségeinek esetei

A Bonyolító érvénytelennek nyilvánítja az ajánlatot, ha

a.) a felhívásban megjelölttől eltérő módon (elektronikus úton) kézbesítették,

b.) az ajánlattevő az ajánlattételi határidőn túl nyújtotta be ajánlatát, vagy az ajánlat az ajánlattételi határidőn túl érkezik be,

c.) azt olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki az Önkormányzattal szembeni korábbi fizetési kötelezettségét (helyi adó, bérleti díj, stb.) nem teljesítette,

d.) a pályázatot nem a Kiíró által jóváhagyott tartalmú nyomtatványnak megfelelő formában és adatokkal nyújtotta be,

e.) az ajánlattevőnek a pályázati dokumentációban szereplő iratokat, igazolásokat nem, vagy nem az előírásnak megfelelően csatolta, ideértve, ha az ajánlattevő nem csatolta arról szóló nyilatkozatát, hogy nincs köztartozása, (adó, vám, társadalombiztosítási járulék és egyéb, az államháztartás más alrendszereivel szemben fennálló fizetési kötelezettsége), ha ezek csatolását a pályázati kiírás előírta,

f.) az ajánlat nem felel meg a pályázati dokumentációban meghatározott feltételeknek, vagy az ajánlattevő nem tett a pályázati dokumentációban foglaltaknak megfelelő ajánlatot,

g.) az ajánlattevő valótlan adatot közölt,

h.) az ajánlattevő a hiánypótlási felhívásban foglaltaknak a rendelkezésére álló határidőn belül nem vagy nem teljeskörűen tett eleget,

i) amennyiben az ajánlatban foglalt tevékenységi kör végzését magasabb szintű jogszabály kizárja.

j) biztosítékadási kötelezettség esetén a biztosítékot a pályázó nem bocsátotta, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta a kiíró rendelkezésére,

k) a pályázó az ajánlatát nem egyértelműen határozta meg, vagy más ajánlatához vagy feltételhez kötötte, továbbá ha a megajánlott vételár, bérleti díj mértéke a minimum árat nem éri el,

l) a pályázó nem tett részletes és kötelező erejű jognyilatkozatot az ajánlatával kapcsolatban, és nem vállalt ajánlati kötöttséget,

m) a pályázat az előző esetekben felsoroltakon túlmenően nem felel meg a pályázati kiírásban, a jogszabályokban, valamint a jelen eljárási rendben foglaltaknak,

n) olyan pályázó nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázati eljáráson.

Az eljárás további szakaszában nem vehet részt az, aki érvénytelen pályázati ajánlatot tett.

309

11. A pályázati ajánlatok elbírálása, az elbírálás szempontjai

A Bonyolító a pályázati dokumentációban igényelt iratokon és adatokon túlmenően is jogosult megvizsgálni az ajánlattevők alkalmasságát a szerződés teljesítésére, és ennek során a csatolt dokumentumok eredetiségét is ellenőrizheti.

A benyújtott ajánlatok alapján a Bonyolító értékeli a pályázatokat, meghatározza a benyújtott pályázatok sorrendjét, és javaslatot tesz a Kiírónak a pályázat eredményének megállapítására.

A pályázatok eredményét a Kiíró állapítja meg. A pályázati ajánlatok eredményét Kiíró a bontástól számított 60 napon belül állapítja meg. Az eredmény megállapításának határideje egy alkalommal legfeljebb 30 nappal meghosszabbítható. Az új határidőről, illetve annak függvényében az ajánlati kötöttség időtartamának meghosszabbításáról a Bonyolító köteles hirdetményi úton tájékoztatni az érintetteket.

A Kiíró a pályázati dokumentációban meghatározott értékelési szempontok alapján állapítja meg a pályázat eredményét és rangsorolja a pályázati ajánlatokat. A pályázat nyertese az, aki a pályázati dokumentációban rögzített feltételek teljesítése mellett a meghatározott értékelési szempontok alapján legjobb ajánlatott tette.

A Kiíró jogosult a pályázat eredményét a benyújtott ajánlatban foglaltaktól eltérő feltétellel megállapítani.

A Kiíró a Ptk. 6:74 § (2) bekezdése alapján kiköti, hogy a pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelő, legkedvezőbb ajánlattevővel szemben is fenntartja a jogát arra, hogy ne kössön bérleti szerződést.

Az elbírálás fő szempontja:

A pályázat bírálati szempontja: **-a bérleti díj összege (súlyszám: 9)**

-a pályázók által vállalt bérleti díj előre, egy összegben történő megfizetése, min. 1 hó – max. 10 hó (súlyszám: 1)

Az értékelés módszere:

Az értékelés során adható pontszám minden részszempont esetén: 1-10 pont. Részszempontonként a legkedvezőbb megajánlás kapja a maximális pontszámot (10 pontot), a többi megajánlás ehhez képest arányosan kap kevesebb pontot az egyszerű arányosítás módszere szerint. A minimálisan adható pontszám nem lehet kevesebb 1-nél. Az egyes megajánlásra adott értékelési pontszámot Kiíró megszorozza a hozzá tartozó súlyszámmal, a szorzatokat pedig ajánlatonként összeadja.

Az egyes részszempontok:

1.) bérleti díj (nettó Ft/hó)

Kiíró előírja Pályázó számára, hogy ajánlatában az ajánlott bérleti díjat nettó Ft/hó mértékegységben, és az ÁFA feltüntetésével kell megadni.

A Pályázó ajánlatában megjelölt bérleti díj legalább [...] + ÁFA. A részszempont súlyszáma: 9.

Kiíró az ajánlott bérleti díjakat nettó összegük alapján hasonlítja össze egymással. A legmagasabb bérleti díj a legkedvezőbb Kiíró számára, ez kapja a 10 pontot.

2.) a pályázók által vállalt bérleti díj előre, egy összegben történő megfizetése, min. 1 hó – max. 10 hó

310

Kiíró a Pályázó által előre megfizetni vállalt bérleti díjak tekintetében annyi pontot ad (max. 10 pont), ahány hónap bérleti díj egyösszegű megfizetését vállalja a Pályázó. A részszempont súlyszáma: 1.

A pályázati ajánlatok elbírálása során a Kiíró írásban felvilágosítást kérhet a pályázati ajánlattevőtől az ajánlatban foglaltak pontosítása érdekében. A Kiíró a felvilágosítás kéréséről és annak tartalmáról haladéktalanul írásban értesíti a többi pályázati ajánlattevőt is.

12. Összeférhetetlenség

A versenyeztetési eljárás során összeférhetetlenséget kell megállapítani, ha a versenyeztetési eljárás bonyolításában vagy az ajánlatok elbírálásában olyan személy vesz részt, aki maga is ajánlattevő, vagy

a.) annak közeli hozzátartozója (Ptk.: 8:1. § (1) bekezdés 1. pontja),

b.) annak munkaviszony alapján felettese vagy alkalmazottja,

c.) akitől bármely oknál fogva nem várható el az ügy elfogulatlan megítélése.

13. A pályázati eljárás érvénytelenségének és eredménytelenségének esetei

A Kiíró érvénytelenné nyilvánítja a versenyeztetési eljárás, ha

a.) az összeférhetetlenségi szabályokat megsértették,

b.) valamelyik ajánlattevő az eljárás tisztaságát vagy a többi ajánlattevő érdekeit súlyosan sértő cselekményt követ el.

A Kiíró eredménytelennek nyilvánítja az eljárást, ha

a.) nem érkezett ajánlat,

b.) az ajánlattevők kizárólag érvénytelen ajánlatot nyújtottak be,

c.) az ajánlatok bírálata során a Bonyolító az összes ajánlatot érvénytelenné irányította,

d.) a Kiíró eredménytelennek nyilvánítja

Eredménytelen eljárás esetén a Kiíró dönt a további vagyonügyleti eljárásról.

14. Eredményhirdetés, szerződéskötés

A pályázat eredményéről a Kiíró legkésőbb **2022. április 30.** napjáig dönt, amelyről Bonyolító 5 napon belül valamennyi ajánlattevőt értesíti.

A Bérbeadó a pályázat nyertesével a döntés átvételét követően az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 18. §-ában foglalt határidőn belül bérleti szerződést köt. A nyertes ajánlattevő visszalépése esetén a bérbeadó jogosult a pályázati eljárás soron következő helyezettjével bérleti szerződést kötni, amennyiben a pályázat eredményének megállapításakor a második legjobb ajánlat meghatározásra került.

A nyertes ajánlattevő esetében a befizetett ajánlati biztosíték a fizetendő óvadék összegébe beszámításra kerül, azonban, ha a szerződés megkötése az ajánlattevőnek felróható, vagy érdekkörében felmerült más okból hiúsul meg, az ajánlati biztosítékot elveszti. Az elvesztett ajánlati biztosíték a Kiírót illeti meg.

15. Egyéb rendelkezések

Az ingatlanok megtekinthetők a dokumentáció 1. pontjában megjelölt időpontban, azonban a megtekintés időpontjáról a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. munkatársával.

311

Az ajánlattevő az ajánlatok felbontásig köteles titokban tartani az ajánlatának tartalmát, és a Kiíró által a részletes dokumentációban vagy bármely módon rendelkezésére bocsátott minden tényt, információt, adatot köteles bizalmasan kezelni, arról tájékoztatást harmadik személynek nem adhat. Ez a tilalom nem terjed ki a finanszírozó bankkal és konzorciális ajánlat esetén a résztvevőkkel való kapcsolattartásra. Ha az ajánlattevő vagy az érdekkörében álló más személy a pályázat titkosságát megsértette, a Bonyolító az ajánlatát érvénytelennek nyilvánítja.

A Bonyolító az ajánlatok tartalmát a pályázat lezárásáig titkosan kezeli, tartalmukról felvilágosítást sem kívülállóknak, sem a pályázaton résztvevőknek nem adhat.

A Kiíró az ajánlatokat kizárólag elbírálásra használhatja fel, más célú felhasználás esetén az ajánlattevővel külön meg kell arról állapodnia.

A Kiíró a pályázati eljárás során készített jegyzőkönyveket, dokumentumokat köteles 5 évig megőrizni, továbbá ilyen jellegű ellenőrzés esetén az ellenőrzést végző szerv, személyek rendelkezésére bocsátani.

A jelen dokumentációban nem szabályozott kérdésekben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2019. (II.21.) határozata, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Budapest,

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
nevében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Nováczki Eleonóra s.k.
vagyongazdálkodási igazgató

312

Mellékletek:

1. számú melléklet:	Jelentkezési lap egyéni vállalkozók számára
2. számú melléklet:	Jelentkezési lap jogi személyek és egyéb szervezetek számára
3. számú melléklet:	Ajánlati összesítő
4. számú melléklet:	Nyilatkozat végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról, végrehajtási eljárásról
5. számú melléklet:	Nyilatkozat a pályázati feltételek elfogadásáról, szerződéskötésről, szerződéskötési képességről, ajánlati kötöttségről
6. számú melléklet:	Nyilatkozat Kiíróval szemben fennálló tartozásról, továbbá adó és adók módjára behajtható köztartozásról
7. számú melléklet:	Nyilatkozat pénzügyi alkalmasságról
8. számú melléklet:	Nyilatkozat a bankszámlaszámról
9. számú melléklet:	Nyilatkozat a szervezet átláthatóságáról
10. számú melléklet:	Bérleti szerződés tervezet
11. számú melléklet:	Bérleti szerződést érintő módosítási javaslatok és nyilatkozat
12. számú melléklet:	Bérbeszámítási tájékoztató
13. számú melléklet:	Bérbeszámítási kérelem
14. számú melléklet:	Bérbeszámításhoz szükséges tételes költségvetés
15. számú melléklet:	Bérbeszámítási megállapodás
16. számú melléklet:	Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről

313

1. számú melléklet

a Budapest VIII. kerület, [...] szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

Jelentkezési lap

egyéni vállalkozók számára

Az ajánlattevő neve:	
Székhelye:	
Telefonszáma:	
Nyilvántartási száma:	
E-mail címe:	
Adószáma:	
Számlavezető bankjának neve:	
Bankszámlaszáma:	
Meghatalmazott neve[1]:	
Telefonszáma:	
E-mail címe:	

Budapest, ...

.....

ajánlattevő aláírása

[1] Meghatalmazott esetén

314

2. számú melléklet

a Budapest VIII. kerület, [...] szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

Jelentkezési lap

jogi személyek és egyéb szervezetek számára

Jogi személy/szervezet neve, cégformája:	
Székhelye:	
Postacíme:	
Telefonszáma:	
E-mail címe:	
Statisztikai számjel:	
Cégnyilvántartási/nyilvántartási száma:	
Adószáma:	
Számlavezető bankjának neve:	
Bankszámlaszáma:	
Képviselőjének neve, beosztása:	
Meghatalmazott neve[2]:	
Telefonszáma:	
E-mail címe:	

Budapest, ...

.....

cégszerű aláírás

[2] Meghatalmazott esetén

315

3. számú melléklet

a Budapest VIII. kerület, [...] szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ

Alulírott.....(név/jogi személy/ szervezet neve) a Budapest VIII. ..... szám alatti, .../.../... helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására kiírt pályázatra ajánlatomat az alábbiakban foglalom össze:

Nettó havi bérleti díj ajánlat: .....Ft

Bérbevétel időtartama*: határozatlan / határozott idő: .....év

A *-gal megjelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzandó.

A bérbevétel célja/ helyiségben végzendő tevékenység:

.....

.....

Szeszesitalt *kívánok forgalmazni / nem kívánok forgalmazni.

(A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez szükséges TEÁOR körrel rendelkezni kell.)

Egyéb vállalások:
A **-gal megjelölt résznél kérjük feltüntetni, hogy a Pályázó a bérleti díj előre, egy összegben történő megfizetését hány hónapra tudja vállalni, min. 1 hó – max. 10 hó

**.....

.....

.....

.....

Budapest, ...

.....

ajánlattevő aláírása/cégszerű aláírás

316

4. számú melléklet

a Budapest VIII. kerület, [...] szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

NYILATKOZAT

Végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról, végrehajtási eljárásról

Alulírott..... (név) kijelentem, hogy az egyéni vállalkozásom ellen végrehajtás eljárás folyamatban *van/nincs

Budapest, ...

.....

ajánlattevő aláírása

Alulírott.....
(jogi személy/szervezet neve) képviseletében kijelentem, hogy a társaság/szervezet

- végelszámolás alatt *áll/nem áll
- ellen csődeljárás folyamatban *van/nincs
- ellen felszámolási eljárás folyamatban *van/nincs.
- végrehajtási eljárás folyamatban *van/nincs.

Budapest, ...

.....

cégszerű aláírás

A *-gal megjelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzandó.

317

5. számú melléklet

a Budapest VIII. kerület, [...] szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

NYILATKOZAT

a pályázati feltételek elfogadásáról,

szerződéskötésről,

szerződéskötési képességről,

ajánlati kötöttségről

Alulírott.....
.....(név/jogi személy/szervezet neve) kijelentem, hogy a pályázat tárgyát részletesen megismertem, az ajánlattétel feltételeit, a pályázati kiírást magamra nézve kötelezően elfogadom.

Nyilatkozom, hogy a helyiséget megtekintettem, az állapotát megismertem és azt elfogadom.

A Pályázathoz mellékelt bérleti szerződés szövegét megismertem és elfogadom.

Kijelentem, hogy Magyarországon bérleti jogviszony létesítésére jogosult vagyok.

Kijelentem, hogy a pályázati dokumentációban szereplő 60 napos ajánlati kötöttséget vállalom. Amennyiben a Kiíró az ajánlatok bírálatát elhalasztotta, úgy vállalom az ajánlati kötöttség ugyanannyi nappal történő meghosszabbítását.

Kijelentem, hogy a bérbeszámítás feltételeit megismertem, azzal teljes mértékben tisztában vagyok. Tudomásul veszem, hogy amennyiben a pályázatban bérbeszámítási igénnyel élek, és a bérbeszámítási igényem részben vagy egészben elutasításra kerül az elbírálásban illetékességgel bíró Ingatlanszolgáltatási Iroda, vagy a tulajdonosi bizottság részéről, úgy a havi bérleti díjjal szemben beszámításra nem vagyok jogosult. Már most kijelentem, hogy amennyiben a bérbeszámítási igényem részben vagy egészben elutasításra kerül, úgy az ajánlati kötöttségemtől *elállok */ nem állok el.* *

Hivatkozással az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (02.21.) számú Képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) 46. pont c) alpontjának értelmében, tudomásul veszem, hogy az ajánlati biztosíték az ajánlati kötöttségtől való elállás esetén nem jár vissza.

A *-gal megjelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzandó.

Budapest, ...

.....

ajánlattevő aláírása / cégszerű aláírás

318

6. számú melléklet

a Budapest VIII. kerület, [...] szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

N Y I L A T K O Z A T

Kiíróval szemben fennálló tartozásról, továbbá adó és adók módjára behajtandó köztartozásról

Alulírott ..... (mint a .....

..... (jogi személy/szervezet neve) vezető tisztségviselője) kijelentem, hogy az ajánlattevőnek,

- Kiíróval szemben bérleti/használati-, kapcsolódó közüzemi- és különszolgáltatási díj tartozása * van/ nincs;
- Kiíróval szemben szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége * van/ nincs;
- Kiíróval szemben adótartozása * van/ nincs;
- Kiíróval szemben egyéb jogcímen fennálló tartozása * van/ nincs,

melyeket az alábbi okiratokkal igazolok:

1. .....

2. .....

3. .....

továbbá kijelentem, hogy adó és adók módjára behajtandó köztartozásom nem áll fenn, melyet a 30 napnál nem régebbi NAV által kiállított nullás igazolással igazolok.

Budapest, ...

.....

ajánlattevő aláírása/cégszerű aláírás

A *-gal jelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzandó.

319

7.számú melléklet

a Budapest VIII. kerület, [...] szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

N Y I L A T K O Z A T

Pénzügyi alkalmasságról

Alulírott ..... (mint a .....

..... (jogi személy/szervezet neve) vezető tisztségviselője,) kijelentem, hogy a pályázat tárgyát képező ingatlan bérleti díjának megfizetésére képes vagyok/az általam képviselt jogi személy/szervezet képes, a bérleti-, közüzemi és különszolgáltatási díj megfizetéséhez szükséges anyagi eszközök a rendelkezésre állnak.

A számlavezető banknál az elmúlt 1 évben sorban állás nem volt, amelyeket az alábbi okiratokkal igazolok:

.....

.....

.....

.....

.....

Budapest, ...

.....

ajánlattevő cégszerű aláírása

320

8.számú melléklet

a Budapest VIII. kerület, [...] szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

N Y I L A T K O Z A T

a bankszámlaszámról

A pályázati felhívás visszavonása, a pályázati eljárás eredménytelenségének megállapítása, illetőleg – az ajánlatok elbírálását követően – más ajánlattevő nyertessége esetén kérem az általam/ a jogi személy/szervezet által befizetett ajánlati biztosíték összegét az alábbi bankszámlaszámra visszautalni:

Bankszámlavezető pénzintézet:.....

Bankszámlaszám:.....

Bankszámlával rendelkezni jogosult: .....

(név, lakcím vagy székhely)

Budapest, ...

.....

ajánlattevő aláírása/cégszerű aláírás

321

9. számú melléklet

a Budapest VIII. kerület, [...] szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

NYILATKOZAT

Alulírott ..... (név), mint a .....

..... (jogi személy/szervezet neve) vezető tisztségviselője kijelentem, a társaság/szervezet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1.) pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.

Átlátható szervezetnek minősül:

b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

ba) – a nyilvánosan működő részvénytársaság kivételével – tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,

bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,

bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,

bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a *ba), bb)* és *bc)* alpont szerinti feltételek fennállnak;

c) az a civil szervezet és a vízi társulat, amely megfelel a következő feltételeknek:

ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,

cb) a civil szervezet és a vízi társulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,

cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban, részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van.

Fentieket az alábbi okiratokkal igazolok:

1. Eredeti, 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonat vagy végzés a szervezet bejegyzéséről,
2. .....

Kijelentem, a fenti ingatlan bérlete időszakában a jogi személy/szervezet tekintetében nem tervezünk olyan változást, amely miatt a jogi személy/szervezet már nem minősülne átlátható szervezetnek.

Tudomásul veszem, hogy amennyiben bármiféle változás miatt a jogi személy/szervezet már nem minősülne átlátható szervezetnek, a bérbeadó a bérleti szerződést jogosult felmondani.

Budapest, ...

.....

ajánlattevő aláírása/cégszerű aláírása

322

10. számú melléklet

Helyiség bérleti szerződés határozatlan időre

/egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes/

amely egyrészről:

a **Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószáma: 15735715-2-42) (a továbbiakban: Önkormányzat), mint a bérlemény tulajdonosa és bérbeadó nevében eljáró **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (1084 Budapest, Őr utca 8.; cégszáma: 01-10-048457; adószáma: 25292499-2-42; képviseli: Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató) (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről:

Székhely:
Cégjegyzékszám:
Adószáma:
Képviselő neve:
Anyja neve:
Születési helye és ideje:
Telefonszám:
Lakcím:
Személyigazolvány szám:
Lakcímkártya szám:
Elektronikus címe:
mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

(a bérbeadó és bérlő a továbbiakban együtt: szerződő felek) között jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

Szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzatot illetik meg a jelen bérleti szerződésből eredő bérbeadói jogok – ezen belül a bérleti közmű díj – és terhelik a bérbeadói kötelezettségek. A Bérbeadó a bérbeadás tekintetében az Önkormányzat megbízása alapján, helyette és a nevében jár el. A szerződésből eredő igények érvényesítésére bíróságok és hatóságok előtt az Önkormányzat jogosult.

I. A Bérleti szerződés tárgya:

1. A **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** tulajdonát képezi a Budapest VIII., kerület ..... helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a **Budapest VIII., kerület .....szám** alatt található .....m^2 alapterületű, [...] nem lakás céljára szolgáló helyiség (tulajdoni lapon: .....) (a továbbiakban: bérlemény).

323

2. Az Önkormányzat ..... Bizottsága a ..... számú határozatában döntött a bérlemény bérbeadására kiírt nyilvános pályázat eredményéről, valamint, hogy a pályázat nyertese a Bérlő, továbbá a bérleménynek – **üres helyiségként** - a **Bérlő** részére történő **bérbeadásáról határozatlan időre.** Erre tekintettel a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződéssel bérbe adja, a **Bérlő** pedig **megtekintett** állapotban bérletbe veszi az 1. pontban meghatározott bérleményt.

II. A Bérleményben folytatott tevékenység:

3. A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** a bérleményt **..... tevékenység** céljára veszi bérbe. A **Bérlő** kijelenti, hogy a Bérleményt kizárólag a jelen pontban megjelölt tevékenység végzése céljából veszi igénybe.

4. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleményben folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban az engedélyező hatóságok, szakhatóságok és közüzemi szolgáltatók (a továbbiakban együtt: hatóságok) nyilatkozatát, illetve a jogszabály szerinti tulajdonosi hozzájárulást neki kell megszereznie. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy ha a hozzájárulást nem kapja meg, úgy **Bérbeadóval** szemben kártérítési igényt nem érvényesíthet. Erre tekintettel a **Bérbeadó** nem szavatolja, hogy a **Bérlő** a helyiségben az általa kívánt tevékenységet folytathatja. Amennyiben a jelen pontban meghatározott tevékenység a **Bérlőnek** nem felróható okból, az előbbi hatóságok elutasító döntése miatt nem végezhető, a **Felek** a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.

5. **Bérlő** tudomásul veszi és elfogadja, hogy a tevékenysége megkezdése előtt a jelen bérleti szerződésben megállapított helyiség használati módja megváltoztatásához a társasház beleegyező nyilatkozata szükséges lehet. Ha a beleegyezést nem kapja meg, a bérbeadóval szemben kár- vagy megtérítési igénnyel nem léphet fel. Ez esetben a **Felek** a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.

6. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a bérleményt a **Bérbeadó** felhívása ellenére nem használja a 3. pontban meghatározott célra, a **Bérbeadó** jogosult a bérleti jogviszonyt felmondani. **Bérbeadó** tudomásul veszi továbbá, hogy a bérlemény tényleges használatának ideiglenes vagy tartós, egyoldalú és önkéntes hiánya nem érinti a jelen szerződésből eredő **Bérlői** fizetési kötelezettségek fennállását, továbbá **Bérbeadó** mentesül minden olyan kár megtérítése alól, amelynek bekövetkezte a tényleges **Bérlői** használat hiányával, őrizetlenül hagyásával összefüggésben áll.

III. A bérleti jogviszony kezdete és időtartama:

7. A **Bérbeadó** az 1. pontban meghatározott bérleményt határozatlan időre adja bérbe a **Bérlőnek.**

A bérleti jogviszony kezdete: **a szerződés hatályba lépésének napja**

A bérleti díjfizetési kötelezettség kezdete: **2022.....**

A bérleti jogviszony vége: **határozatlan idejű, 30 napos felmondási idővel.**

IV. A Bérlemény birtokának átruházása:

8. A **Bérbeadó** a bérleményt átadás – átvételi eljárással adja birtokba, amennyiben a **Bérlő** a jelen szerződés hatályba lépéséhez szükséges feltételeket teljesítette. A **Felek** az átadás-átvételi eljárás során jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a bérlemény állapotát, a mérőórák állását, valamint minden, a bérlettel kapcsolatosan rögzíteni szükséges körülményt.

324

9. Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat ..... Bizottsága a **..../2022. (.....)** számú határozatában foglaltak alapján **Bérlő** ... havi bruttó bérleti díjat .....,- Ft-ot, azaz ..... forintot előre egy összegben teljesített **Bérbeadó** 1178400-22229669 számú OTP Bank Nyrt.-nél vezetett bankszámlájára, amely összegről a **Bérbeadó** egyösszegben, 2021. .....-..... hónapokra állít ki számlát, és 2021. ..... hónaptól havi bérleti díj számlázásra áll át.

10. A **Bérlő** kijelenti, a bérleményt megtekintette, az állapotát ismeri, azt elfogadja.

V. Bérlő fizetési kötelezettségei:

11. A **Szerződő felek** a bérleti jogviszony kezdetén a **bérleti díjat .....- Ft/hó + ÁFA**, azaz ..... forint/hó + ÁFA összegben határozzák meg. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleti díj évente, az adott év január 1-től a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja **2023. január** hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

12. A **Bérlő** a havi bérleti díjat havonta előre, a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni, a **Bérbeadó** nevében kiállított számla alapján, a számlán szereplő bankszámlára. A bankszámla száma a bérleti szerződés megkötésének időpontjában 11784009-22229669 (OTP Bank Nyrt.). A bankszámla száma a bérleti szerződés időszaka alatt változhat, amelyről a **Bérbeadó** tájékoztatja a **Bérlőt.** A **Bérlőt** a bérleti díj az 7. pontban szereplő időponttól terheli. A **Bérlő** a bérleti díjat abban az esetben is köteles havonta megfizetni, ha a havi számlát valamilyen okból nem kapja kézhez. Ez esetben a bérleti díjat az előző havi számlán levő bankszámlára köteles átutalni. A bérleti díjfizetés akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgyhónap 20. napjáig a **Bérbeadó** bankszámláján jóváírásra kerül. Amennyiben a **Bérlő** a fizetési kötelezettséget helytelen számlára fizeti be, az nem számít teljesítésnek. A **Bérlő** késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

13. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a 50. pontban foglalt kiürítési kötelezettségének nem tesz eleget, a bérleti szerződés megszűnését követő naptól a helyiség tényleges kiürítéséig a jogcím nélküli használat után havonta, a bérleti jogviszony megszűnésének időpontjában irányadó bérleti díjjal azonos összegű használati díjat kell megfizetnie. A használati díjról a **Bérbeadó** nem állít ki havonta számlát, csak utólag, a használati díj megfizetése után. A használati díjat havonta előre, minden hónap 15. napjáig kell megfizetni a bérleti díj megfizetésére szolgáló – a bérleti díjról kiállított utolsó havi számlán levő – bankszámlára történő átutalással. Amennyiben a bankszámlaszám változik a **Bérbeadó** erről tájékoztatást ad. A használati díj akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgyhónap 20. napjáig a **Bérbeadó** bankszámláján jóváírásra kerül. A használati díj késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

14. A **Bérlő** egyéb fizetési kötelezettségei:

Víz és csatornadíj /változó/	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
Üzemeltetési közös költség díja:	A szerződés kötésekor **.....,- Ft/hó + ÁFA**, évente a társasház közgyűlése által meghatározott összegre változik, amelyet a **Bérbeadó** közöl a **Bérlő** felé. Amennyiben a **Bérlő** a vízóra hitelesítési vagy vízdíj fizetési kötelezettségének nem tesz eleget és a Szolgáltató a vízórát törli a nyilvántartásából, a közös költség mértéke a társasház közgyűlése által meghatározott vízóra nélküli közös költség

325

	összegére változik, amelynek összege a szerződéskötés időpontjában ....., - Ft/hó + ÁFA.
Áramdíj /változó/	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
Gáz szolgáltatás díja /változó/	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
Fűtésszolgáltatás /változó/	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő Amennyiben a Társasházban házközponti fűtés kerül kialakításra, úgy a közgyűlési határozat alapján Társaságunk a fűtés díjat ÁFÁ-val terhelten havonta kiszámlázza.

A fizetési kötelezettség összege a vonatkozó rendeletek változása esetén módosul.

A **Bérlő** az előbbi fizetési kötelezettségek teljesítését vállalja.

15. Ha a külön szolgáltatások díját a **Bérbeadó** számlázza a **Bérlő** felé, azt a **Bérlőnek** a számlán szereplő határidőig kell átutalnia a megjelölt számlára. A fizetéssel és késedelemmel kapcsolatosan egyebekben a bérleti díjra vonatkozóak az irányadóak.

16. A **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy a helyiség birtokba adását követő 8 napon belül, amennyiben a helyiség rendelkezik közmű ellátottsággal, kezdeményezi a helyiségben a saját költségén a vízóra felszerelését/hitelesítését, lejáró vízóra cseréjét (a cserével kapcsolatos költségeket), vagy a nevére történő átírását valamint valamennyi, a bérlemény használatához a **Bérbeadó** szerint szükséges szolgáltatási szerződés megkötését (a továbbiakban: szolgáltatási szerződés) a Fővárosi Vízművek Zrt.-vel, a Díjbeszedő Zrt.-vel, az ELMŰ Zrt.-vel, a FŐTÁV Zrt.-vel, a Gázművek Zrt.-vel és egyéb szolgáltatóval (a továbbiakban: Szolgáltató), és a szolgáltatási szerződés megkötését a **Bérbeadó** felé 90 napon belül a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával igazolja. Bérlő tudomásul veszi, hogy a közművek üzemképességének állapotát felül kell vizsgáltatnia használatbavétel előtt.

17. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a **Bérbeadó** a bérleti jogviszony fennállása alatt kíván közmű mérőórát felszereltetni a bérleményben, azt tűrni köteles, és a mérőóra felszerelését követő 8 napon belül a saját nevében a szolgáltatási szerződést meg kell kötnie, a megkötés tényét pedig a szolgáltatási szerződés egy másolatának megküldésével kell igazolnia a **Bérbeadó** felé.

18. A **Bérlő** vállalja, hogy a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony – jelen szerződés 7. pontjában szereplő – kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltatók részére rendszeresen megfizeti.

19. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy bérleti díj, közüzemi díj, használati díj és egyéb hátralék esetén – ha a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget – a **Bérbeadó** a jelen szerződésben szereplő adatait követeléskezelő cégnek kiadja.

20. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben vele szemben bérleti díj, közmű díj, késedelmi kamat vagy a követelés beszedésével kapcsolatos költség merül fel, az általa a **Bérbeadónak** befizetett összeget a **Bérbeadó** előbb a költségekre, majd a kamatokra, ezután a bérleti díj, majd a közüzemi díjtartozásra számolja el.

VI. Óvadék:

21. A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** a korábbi pályázati eljárás során, a **Bérbeadó** által megállapított bankszámlára .....,- Ft ajánlati biztosítékot megfizetett. A **Bérlőnek** a jelen szerződés kapcsán .....,- Ft óvadék fizetési kötelezettsége áll fenn. A 45/2019. (II.21.) Képviselő-testületi határozat 24. pontja szerint a befizetett pályázati biztosíték az óvadék

326

összegébe beszámít. Szerződő felek rögzítik, hogy a **Bérlő** a **Bérbeadó** által megállapított bankszámlára .....,-Ft összegű óvadékfeltöltést teljesített.

22. A **Bérbeadó** az óvadékot a **Bérlő** által meg nem fizetett bérleti díj, a közüzemi díj vagy károkozás esetén a kártalanítás kiegyenlítésére, valamint ezek kamataira és költségeire szabadon, a **Bérlő** hozzájárulása nélkül felhasználhatja. Ez esetben a **Bérlő** köteles az óvadékot az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül kiegészíteni.

23. A befizetett óvadék, annak a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamattal növelt összegben a bérleti szerződés megszűnése kapcsán a helyiség **Bérbeadónak** történő visszaadását követő 30 napon belül visszajár a **Bérlőnek**, ha ekkor nincs semmiféle hátraléka és a bérleményt újra hasznosítható állapotban adja vissza birtokba a **Bérbeadónak.** Amennyiben a helyiség visszaadásakor a **Bérlőnek** az Önkormányzat, vagy a **Bérbeadó** felé a bérleménnyel kapcsolatosan lejárt tartozása van, a tartozást a **Bérbeadó** az óvadékösszegéből levonhatja.

VII. Bérlő egyéb jogai, kötelezettségei:

24. A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** által a bérleménybe történő befogadáshoz, albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez, a bérleti jog átruházásához a bérbeadó írásbeli hozzájárulása, valamint a **Bérbeadó** és **Bérlő** ezzel kapcsolatos írásos megállapodása (bérleti szerződésmódosítás) szükséges.

A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a további használatba (albérletbe) adás kapcsán kizárólag természetes személlyel, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont szerinti átlátható szervezettel köthet szerződést. Tudomásul veszi továbbá, amennyiben a vele szerződött fél tulajdonosi szerkezetében, vagy egyéb okból olyan változás áll be, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek, köteles vele szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani. E tényt a használatba /albérletbe/ adásról szóló szerződésben rögzítenie kell. Az előbbiek elmaradása esetén a **Bérbeadó** a **Bérlővel** szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. A bérlemény bérleti joga kizárólag a **Bérbeadó** hozzájárulása mellett ruházható át másra vagy cserélhető el természetes személlyel, vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésben meghatározott átlátható szervezettel.

25. A **Bérlő** köteles a bérleményt és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni, valamint gondoskodni a berendezési tárgyakban, - ideértve az épület szerkezeti elemeiben, vezetékekben, épület-felszerelési tárgyakban - mind a kizárólagosan használt, mind a közösen használt helyiségekben a saját, vagy a bérlemény használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről.

26. A **Bérlő** köteles az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő karbantartási, javítási munkákat saját költségén elvégezni. A bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a bérlemény berendezéseinek, a portálnak az üzlethomlokzatnak a karbantartásával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a **Bérlő** köteles. Ettől a felek külön megállapodásban eltérhetnek.

27. A **Bérlő** az épületben levő többi bérlő, a szomszédok, valamint a lakók nyugalmát és munkáját zavaró tevékenységet nem folytathat. A **Bérlő**, a tagjai, dolgozói, üzleti partnerei sem tanúsíthatnak olyan magatartást, amely a többi bérlő, a szomszédok, valamint a lakók nyugalmát vagy munkáját zavarja.

28. A **Bérlő** köteles a bérlemény közvetlen környezetében akár a **Bérlő** vagy tagja, dolgozói, üzleti partnerei, ügyfelei által tanúsított, a közösségi együttélés követelményeivel kirívóan

327

ellentétes magatartásokat, az önkormányzat közterület felügyeletét ellátó szerve felé haladéktalanul bejelenteni.

29. A **Bérlő** a bérleményben kizárólag az általa beszerzett, a tevékenységhez szükséges engedélyek (pl. működési engedély, építési engedély, használati módváltoztatás – beleértve az energia igényt is) birtokában kezdheti meg tevékenységét. A bérleményben csak a szerződésben foglalt tevékenység ellátásához szükséges gépeket és berendezéseket üzemeltetheti. Az üzemeltetés a saját kockázatára, felelősségére és terhére történik.

30. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a tulajdonában álló, a bérleményben levő vagyontárgyakra, valamint a tevékenységből eredő károkért **Bérbeadó** nem felel, ezen károkra a **Bérlő** jogosult biztosítást kötni.

31. A **Bérlő** saját költségén köteles gondoskodni:

a) a bérlemény, a bérleményhez tartozó eszközök, berendezések állagának megőrzéséről,
b) az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, ha ez a **Bérlő** tevékenysége miatt válik szükségessé,
c) a tevékenységével kapcsolatban keletkezett háztartási és ipari hulladék elszállításáról,
d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a **Bérlő** kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
e) a helyiségekhez esetlegesen tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
f) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,

   működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzéséről, valamint

g) ha a bérlemény előtt járda van, annak a tisztán tartásáról.
h) a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírások maradéktalan betartásáról.
i) mindarról, amit jogszabályok előírnak.

32. A **Bérlő** a bérleményben csak a **Bérbeadó** előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet bármiféle átalakítást, beleértve tevékenységéhez szükséges saját költségén végzendő átalakításokat is.

33. Az átalakítási munkálatokhoz szükséges hozzájárulások és hatósági engedélyek (településképi bejelentési eljárás) beszerzése a **Bérlő** kötelessége.

34. A **Bérlő** tudomásul veszi, bármiféle átalakítási, felújítási, karbantartási munka – beleértve a bérlemény szerződéskötéskor megismert állapotához képest szükséges állagmegóvó, javító és karbantartási munkákat is – ellenértékének bérleti díjba történő beszámítására, külön igénylésére, illetve emiatt a bérleti díj csökkentésére csak a munka megkezdését megelőzően a **Bérbeadóval** előzetesen történt írásbeli megállapodás alapján van helye.

35. A **Bérlő** értéknövelő beruházásait jogosult – a **Bérbeadóval** ezekre történő megegyezés hiányában pedig köteles - a szerződés megszűnésekor a bérlemény szerződés megszűnésekor fennálló állagának sérelme nélkül leszerelni, illetve köteles a leszereléssel okozott állagsérelmet a **Bérbeadónak** megtéríteni, az eredeti állapotot helyreállítani. A **Bérbeadó** a **Bérlő** értéknövelő beruházásainak megtérítésére akkor köteles, illetve abban az esetben köteles jogalap nélküli gazdagodás címén a **Bérlő** részére pénzösszeg megfizetésére, ha a beruházáshoz vagy értéknövelő munkához előzőleg a **Bérbeadó** hozzájárult, és abban a felek írásban megállapodtak. A **Bérlő** ilyen címen bérleti díjba történő beszámításra csak akkor jogosult, ha a **Bérbeadó** ehhez előzőleg hozzájárult.

328

36. A **Bérlő** köteles azon tevékenységek esetén, melyek településképi bejelentési eljárás kötelesek, a szükséges hatósági engedély beszerzésére irányuló eljárást kezdeményezni. Ezen felül a **Bérlő** az épület homlokzatán- a társasházban lévő helyiség esetén a társasház közgyűlése, tiszta önkormányzati tulajdonú házban lévő helyiség esetén a **Bérbeadó** előzetes engedélyével és az általa jóváhagyott helyre és kivitelben – csak olyan cégtáblát, emblémát, reklámot, légkondicionáló berendezést, szellőző kivezetést helyezhet el, amely a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő. Az építési engedély- vagy településképi bejelentési eljárás köteles cégtábla, embléma, reklám, légkondicionáló berendezés szellőző kivezetést kihelyezése jogerős építési engedély vagy településképi bejelentési eljárásban történt hozzájárulás birtokában helyezhető el. A társasház vagy a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély vagy településképi bejelentési eljárásban történt jóváhagyó határozat nélkül kihelyezett dolog esetén a **Bérbeadó** a bérleti szerződést felmondhatja.

37. A tiszta önkormányzati tulajdonú házban lévő helyiség estén **Bérbeadó** a reklám engedélyezését bérleti díjhoz kötheti.

38. A **Bérlő** kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötése időpontjában a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont b. alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül. Ezt a tényt a **Bérbeadónak** átadott cégkivonattal igazolja. Vállalja, hogy a bérleti szerződés tartama alatt a tulajdonosi szerkezetén nem változtat olyan módon, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek. Tudomásul veszi, hogy amennyiben a tulajdonosi szerkezetében történt változás miatt vagy egyéb okból már nem minősül átlátható szervezetnek, a **Bérbeadó** a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

39. **Bérlő** a székhelyében, a cégjegyzésében, vagy képviseletében bekövetkező változást köteles a cégbírósági változásjelentési kérelem benyújtását követő **15** napon belül a **Bérbeadónak** bejelenteni. Hasonlóképpen közölni kell a szerződésben szereplő bankszámlája megszűnését és az új bankszámla számát. Az ennek elmulasztásából eredő károkért a **Bérlő** felel.

40. A **Bérlő** a tudomásra jutástól számított 8 napon belül köteles bejelenteni a **Bérbeadónak,** ha vele szemben felszámolási vagy csődeljárás indult, vagy a végelszámolását határozta el.

VIII. Bérbeadó jogai, kötelezettségei:

41. A **Bérbeadó** szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a helyiségre vonatkozó olyan joga, amely a **Bérlőt** a helyiség birtokbavételében, zavartalan használatban akadályozza, vagy korlátozza.

42. A bérlet tartama alatt a **Bérbeadó** gondoskodik a **Bérlő** tűrési kötelezettsége mellett, az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a **Bérbeadót** terhelő hibák kijavításáról. A **Bérlő** e munkálatok elvégzését a bérbeadóval történt írásbeli megállapodás alapján átvállalhatja. **Bérlő** haladéktalanul köteles a **Bérbeadó** vagy megbízottja felé írásban bejelenteni, ha a bérleményben a **Bérbeadót** terhelő munkálat elvégzése válik szükségessé. A bejelentés elmulasztásából, vagy késedelméből eredő, vagy azzal összefüggő károkért **Bérlő** felelős.

IX. A kézbesítés szabályai:

43. Az értesítéseket a **Szerződő Feleknek** a szerződésben rögzített székhelyére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postán. A felek rögzítik, amennyiben a **Bérlő** a

329

székhelyében bekövetkezett változást a **Bérbeadónak** nem jelenti be, a **Bérbeadó** által az utolsó ismert címre küldött leveleket a **Bérlő** által kézhezvettnek kell tekinteni.

44. A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a postai úton megküldött küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadja. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át /az „nem kereste", „elköltözött" vagy „ismeretlen helyre költözött" jelzéssel érkezett vissza/ az iratot annak visszaérkezése napján kell kézbesítettnek tekinteni.

X. A Bérleti szerződés megszűnése:

45. A **Szerződő Felek** bármelyike jogosult a bérleti szerződést rendes felmondás útján, indokolás nélkül 30 napos felmondási idővel felmondani. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat.

46. A **Bérlő** rendkívüli felmondással szüntetheti meg a jogviszonyt, ha a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit súlyosan megszegi.

47. A szerződő felek rögzítik, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 25. §-a szerint a bérleti jogviszony **Bérbeadó** részéről történő a **Bérlő** szerződésszegésére alapozott rendkívüli felmondásának van helye a következő esetekben és módon:

a) Ha a **Bérlő** a bérleti díj fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a **Bérbeadó** további nyolc napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

b) Ha a **Bérlő** magatartása szolgál a felmondás alapjául, a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutásától számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásáról vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

48. A 47. pontban meghatározott jogszabályi rendelkezésekre tekintettel **Bérbeadó** a **Bérlő** szerződésszegő magatartására alapozott rendkívüli felmondással szüntetheti meg a bérleti jogviszonyt különösen akkor, ha a **Bérlő**

a) A bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg a tevékenységet.
b) A bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy másnak a **Bérbeadó** hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi, vagy arra a **Bérbeadó** hozzájárulásához kötött bármilyen szerződést köt, hozzájárulás nélkül.
c) A **Bérbeadó** részére fizetendő bérleti díj, közüzemi díj, kártérítés, illetve egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, és a **Bérbeadó** írásos – a felmondás kilátásba helyezését is tartalmazó - felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget.
d) A bérleti szerződés megkötését követő 8 napon belül nem kezdeményezi, vagy a **Bérbeadó** felhívását követő 8 napon belül nem intézi a vízóra nevére történő átírását, valamint nem köti meg a bérlemény használatához szükséges valamennyi szolgáltatási szerződést, vagy a szolgáltató felhívásában szereplő határidőn belül a szolgáltatási szerződések szükség szerinti módosítását, vagy ezek megkötését az előbbi határidőn belül a **Bérbeadó** felé a szerződések

330

egy másolatának leadásával nem igazolja. Meghiúsítja, ill. akadályozza az új mérőóra beszerelését.

e) A szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltató részére nem fizeti meg.

f) A befizetett óvadék részbeni vagy egészbeni felhasználása esetén azt az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül nem egészíti ki.

g) A bérleményt és berendezési tárgyait nem rendeltetésszerűen használja, az ezekben általa okozott hibákat a **Bérbeadó** felhívására, 8 napon belül nem javítja meg, ill. a kárt nem téríti meg a bérbeadónak.

h) A **Bérbeadó** felhívása ellenére nem végzi el az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat.

i) A bérleményben a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül végez átalakítást vagy bővítést. A társasház vagy a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély nélkül helyez ki reklámot, illetve cégtáblát, légkondicionáló berendezést, szellőző kivezetést.

j) A bérleményt úgy használja, a **Bérlő,** a tagjai, a dolgozói, az üzleti partnerei olyan magatartást tanúsítanak, amely az épületben levő másik bérlőt, lakókat, szomszédokat, a tevékenységében zavarja vagy veszélyhelyzetet, teremt, és ezt a magatartását a **Bérbeadó** felszólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg.

k) A **Bérlő** a bérlemény közvetlen környezetében akár a bérlő vagy tagja, dolgozói, üzleti partnerei, ügyfelei által tanúsított, a közösségi együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartásokat neki felróható okból az önkormányzat közterület felügyeletét ellátó szerve felé nem jelenti be.

l) A bérleményt a **Bérbeadó** felhívása ellenére sem használja, illetve nem rendeltetésszerűen használja.

m) A hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírásokat a **Bérbeadó** felhívása ellenére nem tartja be.

n) A székhelyében, lakcímében bekövetkezett változást nem jelenti be a **Bérbeadónak**

o) Nem engedi be a **Bérbeadó** képviselőjét a bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a **Bérbeadót** terhelő felújítási munkák végzése érdekében, illetve ezek végzésében akadályozza.

p) A jelen szerződésben egyes pontjaiban foglalt esetekben.

49. A bérleti jogviszony egyebekben az 54. pontban hivatkozott jogszabályok által szabályozott esetekben szűnik meg.

50. A bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a bérleményt kiürítve, tisztán, az átvételkori felszereltséggel, a **Bérbeadó** képviselőjének átadni. A **Felek** az átadott bérleményről állapotfelvételt és helységleltárt, tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül ingóságaitól kiürítve nem hagyja el a bérleményt, a **Bérbeadó**, illetve képviselője jogosulttá válik arra, hogy a helyiséget felnyissa, az ingóságokat a **Bérlő** költségére elszállítsa, és a bérleményt birtokba vegye. A **Bérbeadó** az ingóságokon törvényes zálogjogot szerez a hátralékos bérleti és használati díj, valamint a járulékai erejéig. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérlemény visszaadása csak a jelen pont szerinti eljárás lefolytatásával joghatályos, ennek megtörténtéig használati díjat köteles fizetni **Bérbeadó** felé. A bérlemény visszaadására irányuló eljárás lefolytatását **Bérlő** köteles írásban kezdeményezni **Bérbeadónál**. A birtok visszaadásának időpontját, a **Felek** azzal kapcsolatos jognyilatkozatait az eljárásról felvett jegyzőkönyv tartalmazza hiteles módon.

331

51. Ha a bérlemény korábban a **Bérlő** székhelyeként vagy telephelyeként, fióktelepként a cégbíróságon bejelentésre került, a bérleti jogviszony megszűnését követő 15 napon belül a **Bérlő** köteles azt töröltetni, és ezt a **Bérbeadó** felé igazolni.

52. A **Bérlő** a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén csere helyiségre nem tarthat igényt. Kártalanításra abban az esetben tarthat igényt, ha a bérleti jogviszony – részéről történő – felmondására a **Bérbeadó** szerződésszegése miatt került sor.

XI. Vegyes rendelkezések:

53. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy a **Bérbeadó** a jelen szerződésben szereplő adatait nyilvántartsa.

54. A jelen bérleti szerződében nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet mindenkori vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

55. **Szerződő Felek** az esetleges jogvitájukat elsődlegesen peren kívüli megállapodással kísérlik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a bérlemény helye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

56. A **Bérlő** kijelenti, hogy a jelen szerződésben foglalt kötelezettségei vállalására közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot ír alá. Ez alapján bírósági végrehajtásnak van helye. A bérlő tudomásul veszi, amennyiben az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot a jelen bérleti szerződés aláírását követő 5 munkanapon belül nem írja alá, az Önkormányzatnak, illetve a **Bérbeadónak** a **Bérlő** kijelöléséről szóló jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik, a jelen bérleti szerződés nem lép hatályba.

57. A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló bérleti díj, közmű díj és egyéb tartozás mértékét a **Bérbeadó** számlái, nyilvántartásai, könyvei alapján készült közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítvány igazolja, amelynek elfogadására a **Felek** jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak.

58. A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a **Bérbeadó** a közjegyzőtől a teljesítés kötelezettség lejárta, a bérleti jogviszony megszűnése megállapításának ténytanúsítványba foglalását is kérheti, amennyiben a bírósági nemperes eljáráshoz erre szükség van.

59. A **Szerződő Felek** a felkért közjegyzőnek a titoktartási kötelezettsége alól a felmentést megadják, abból a célból, hogy a fenti egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot, ill. a ténytanúsítványt elkészítse.

60. A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat és a ténytanúsítvány költségei a bérlőt terhelik.

61. A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 11/A. § (1) bekezdése és a 95. § (2) bekezdése értelmében 2016. január 1. napjától a **Bérbeadó** a nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a jogszabályban meghatározott energiahatékonysági tanúsítvány másolati példányát a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles az új bérlőnek bemutatni és azt a szerződés megkötésével egyidejűleg a **Bérlő** részére átadni.

332

A **Bérlő** jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy HET-..... azonosító számmal ellátott energiahatékonysági tanúsítvány eredeti példányát megtekintette, továbbá az azzal mindenben megegyező másolati példányt átvette.

62. A jelen bérleti szerződés akkor lép hatályba, ha a **Bérlő** a közjegyzőnél az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírta.

63. A jelen bérleti szerződés megkötésével a **Szerződő felek** között a bérlet tárgyában korábban esetlegesen létrejött szóbeli vagy írásbeli megállapodások a hatályukat veszítik, kivéve azokat, amelyek a jelen szerződés mellékletét képezik.

64. A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a bérleti szerződés aláírására jogosultak. E kijelentésükért, valamint a bérleti szerződésben leírt adatok helyességéért teljes anyagi felelősséget vállalnak.

65. A jelen szerződés mellékletét képezi a **Bérlő** cégkivonata, aláírási címpéldánya, a képviselője személyi igazolványának és lakcímkártyájának másolata.

Jelen szerződés [...] (...) számozott oldalból áll és 5 (öt) eredeti példányban készült. A bérleti szerződést a **Szerződő Felek** elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest,

.....	.....
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat bérbeadó képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató	**Bérlő / képviselője**

333

Helyiség bérleti szerződés
határozott időre

/egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes/

amely egyrészről:

a **Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószáma: 15735715-2-42) (a továbbiakban: Önkormányzat), mint a bérlemény tulajdonosa és bérbeadó nevében eljáró **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (1084 Budapest, Őr utca 8.; cégszáma: 01-10-048457; adószáma: 25292499-2-42; képviseli: Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató) (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről:

Székhely:
Cégjegyzékszám:
Adószáma:
Képviselő neve:
Anyja neve:
Születési helye és ideje:
Telefonszám:
Lakcím:
Személyigazolvány szám:
Lakcímkártya szám:
Elektronikus címe:

mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

(a bérbeadó és bérlő a továbbiakban együtt: szerződő felek) között jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

Szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzatot illetik meg a jelen bérleti szerződésből eredő bérbeadói jogok – ezen belül a bérleti közmű díj – és terhelik a bérbeadói kötelezettségek. A **Bérbeadó** a bérbeadás tekintetében az Önkormányzat megbízása alapján, helyette és a nevében jár el. A szerződésből eredő igények érvényesítésére bíróságok és hatóságok előtt az Önkormányzat jogosult.

I. A Bérleti szerződés tárgya:

1. A **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** tulajdonát képezi a Budapest VIII., kerület .....helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a **Budapest VIII., kerület .....szám** alatt található **..... m²** alapterületű, [...], nem lakás céljára szolgáló helyiség (tulajdoni lapon: .....) (a továbbiakban: bérlemény).

2. Az Önkormányzat ..... Bizottsága a ..... számú határozatában döntött a bérlemény bérbeadására kiírt nyilvános pályázat eredményéről, valamint, hogy a pályázat

334

nyertese a Bérlő, továbbá a bérleménynek – **üres helyiségként** - a **Bérlő** részére történő **bérbeadásáról határozott időre.** Erre tekintettel a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződéssel bérbe adja, a **Bérlő** pedig **megtekintett** állapotban bérletbe veszi az 1. pontban meghatározott bérleményt.

II. A Bérleményben folytatott tevékenység:

3. A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** a bérleményt .....céljára veszi bérbe. A **Bérlő** kijelenti, hogy a Bérleményt kizárólag a jelen pontban megjelölt tevékenység végzése céljából veszi igénybe.

4. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleményben folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban az engedélyező hatóságok, szakhatóságok és közüzemi szolgáltatók (a továbbiakban együtt: hatóságok) nyilatkozatát, illetve a jogszabály szerinti tulajdonosi hozzájárulást neki kell megszereznie. Bérlő tudomásul veszi, hogy ha a hozzájárulást nem kapja meg, úgy Bérbeadóval szemben kártérítési igényt nem érvényesíthet. Erre tekintettel a **Bérbeadó** nem szavatolja, hogy a **Bérlő** a helyiségben az általa kívánt tevékenységet folytathatja. Amennyiben a jelen pontban meghatározott tevékenység a **Bérlőnek** nem felróható okból, az előbbi hatóságok elutasító döntése miatt nem végezhető, a felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.

5. Bérlő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a tevékenysége megkezdése előtt a jelen bérleti szerződésben megállapított helyiség használati módja megváltoztatásához a társasház beleegyező nyilatkozata szükséges lehet. Ha a beleegyezést nem kapja meg, a bérbeadóval szemben kár- vagy megtérítési igénnyel nem léphet fel. Ez esetben a **Felek** a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.

6. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a bérleményt a **Bérbeadó** felhívása ellenére nem használja a 3. pontban meghatározott célra, a **Bérbeadó** jogosult a bérleti jogviszonyt felmondani. **Bérbeadó** tudomásul veszi továbbá, hogy a bérlemény tényleges használatának ideiglenes vagy tartós, egyoldalú és önkéntes hiánya nem érinti a jelen szerződésből eredő **Bérlői** fizetési kötelezettségek fennállását, továbbá **Bérbeadó** mentesül minden olyan kár megtérítése alól, amelynek bekövetkezte a tényleges **Bérlői** használat hiányával, őrizetlenül hagyásával összefüggésben áll.

III. A bérleti jogviszony kezdete és időtartama:

7. A **Bérbeadó** az 1. pontban meghatározott bérleményt határozott időre adja bérbe a **Bérlőnek.**

A bérleti jogviszony kezdete: **a szerződés hatályba lépésének napja**

A bérleti díjfizetési kötelezettség kezdete: **2022.....**

A bérleti jogviszony vége: **.....,**

Bérlő a bérleti jogviszony határozott idejének lejárata előtt közölt írásbeli kérelmével jogosult kezdeményezni a Feleknek a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítására irányuló megállapodásuk létrehozását. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbításához Bérbeadó – azt kizáró jogszabályi rendelkezés hiányában – a Bérbeadó tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló, a Felek jogviszonyára alkalmazandó önkormányzati rendeletének feltételei szerint járul hozzá.

Amennyiben a Bérlőnek nincs a Bérbeadó önkormányzattal, vagyonkezelőjével vagy a bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása (függetlenül az esetleges részletfizetési megállapodás fennállásától), úgy Bérlő a bérbeadó szervezettel kötött megállapodás útján a

335

jelen szerződésben foglalt azonos feltételek mellett – ide értve a bérleti jogviszony időtartamát is – jogosult a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítására, ettől eltérő esetben a Felek hosszabbításról szóló megállapodásának megkötéséhez a Bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság előzetes hozzájáruló döntése szükséges.

IV. A Bérlemény birtokának átruházása:

8. A **Bérbeadó** a bérleményt átadás – átvételi eljárással adja birtokba, amennyiben a **Bérlő** a jelen szerződés hatályba lépéséhez szükséges feltételeket teljesítette. A **Felek** az átadás-átvételi eljárás során jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a bérlemény állapotát, a mérőórák állását, valamint minden, a bérlettel kapcsolatosan rögzíteni szükséges körülményt.

9. Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat ..... Bizottsága a **..../2022. (.....)** számú határozatában foglaltak alapján **Bérlő** ... havi bruttó bérleti díjat .....,- Ft-ot, azaz ..... forintot előre egy összegben teljesített **Bérbeadó** 11784009-22229672 számú OTP Bank Nyrt.-nél vezetett bankszámlájára, amely összegről a **Bérbeadó** egyösszegben, 2021. .....-..... hónapokra állít ki számlát, és 2021. ..... hónaptól havi bérleti díj számlázásra áll át.

10. A **Bérlő** kijelenti, a bérleményt megtekintette, az állapotát ismeri, azt elfogadja.

V. Bérlő fizetési kötelezettségei:

11. A **Szerződő felek** a bérleti jogviszony kezdetén a **bérleti díjat ..... Ft/hó + ÁFA**, azaz ..... forint/hó + ÁFA összegben határozzák meg. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleti díj évente, az adott év január 1-től a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja **2023. január** hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

12. A **Bérlő** a havi bérleti díjat havonta előre, a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni, a **Bérbeadó** nevében kiállított számla alapján, a számlán szereplő bankszámlára. A bankszámla száma a bérleti szerződés megkötésének időpontjában 11784009-22229762 (OTP Bank Nyrt.). A bankszámla száma a bérleti szerződés időszaka alatt változhat, amelyről a **Bérbeadó** tájékoztatja a **Bérlőt.** A **Bérlőt** a bérleti díj az 7. pontban szereplő időponttól terheli. A **Bérlő** a bérleti díjat abban az esetben is köteles havonta megfizetni, ha a havi számlát valamilyen okból nem kapja kézhez. Ez esetben a bérleti díjat az előző havi számlán levő bankszámlára köteles átutalni. A bérleti díjfizetés akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgyhónap 20. napjáig a **Bérbeadó** bankszámláján jóváírásra kerül. Amennyiben a **Bérlő** a fizetési kötelezettséget helytelen számlára fizeti be, az nem számít teljesítésnek. A **Bérlő** késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

13. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a 50. pontban foglalt kiürítési kötelezettségének nem tesz eleget, a bérleti szerződés megszűnését követő naptól a helyiség tényleges kiürítéséig a jogcím nélküli használat után havonta, a bérleti jogviszony megszűnésének időpontjában irányadó bérleti díjjal azonos összegű használati díjat kell megfizetnie. A használati díjról a **Bérbeadó** nem állít ki havonta számlát, csak utólag, a használati díj megfizetése után. A használati díjat havonta előre, minden hónap 15. napjáig kell megfizetni a bérleti díj megfizetésére szolgáló – a bérleti díjról kiállított utolsó havi számlán levő – bankszámlára történő átutalással. Amennyiben a bankszámlaszám változik a **Bérbeadó** erről tájékoztatást ad. A használati díj akkor tekinthető teljesítettnek, ha

336

az a tárgyhónap 20. napjáig a **Bérbeadó** bankszámláján jóváírásra kerül. A használati díj késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

14. A **Bérlő** egyéb fizetési kötelezettségei:

Víz és csatornadíj /változó/	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
Üzemeltetési közös költség díja:	A szerződés kötésekor **.....,- Ft/hó + ÁFA**, évente a Társasház közgyűlése által meghatározott összegre változik, amelyet a **Bérbeadó** közöl a **Bérlő** felé. Amennyiben a **Bérlő** a vízóra hitelesítési vagy vízdíj fizetési kötelezettségének nem tesz eleget és a Szolgáltató a vízórát törli a nyilvántartásából, a közös költség mértéke a társasház közgyűlése által meghatározott vízóra nélküli közös költség összegére változik, amelynek összege a szerződéskötés időpontjában .....,- Ft/hó + ÁFA.
Áramdíj /változó/	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
Gáz szolgáltatás díja /változó/	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
Fütésszolgáltatás /változó/	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő Amennyiben a Társasházban házközponti fűtés kerül kialakításra, úgy a közgyűlési határozat alapján Társaságunk a fűtés díjat ÁFA-val terhelten havonta kiszámlázza.

A fizetési kötelezettség összege a vonatkozó rendeletek változása esetén módosul.

A **Bérlő** az előbbi fizetési kötelezettségek teljesítését vállalja.

14. Ha a külön szolgáltatások díját a **Bérbeadó** számlázza a **Bérlő** felé, azt a **Bérlőnek** a számlán szereplő határidőig kell átutalnia a megjelölt számlára. A fizetéssel és késedelemmel kapcsolatosan egyebekben a bérleti díjra vonatkozóak az irányadóak.

15. A **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy a helyiség birtokba adását követő 8 napon belül, amennyiben a helyiség rendelkezik közmű ellátottsággal, kezdeményezi a helyiségben a saját költségén a vízóra felszerelését/hitelesítését, lejáró vízóra cseréjét (a cserével kapcsolatos költségeket), vagy a nevére történő átírását valamint valamennyi, a bérlemény használatához a **Bérbeadó** szerint szükséges szolgáltatási szerződés megkötését (a továbbiakban: szolgáltatási szerződés) a Fővárosi Vízművek Zrt.-vel, a Díjbeszedő Zrt.-vel, az ELMŰ Zrt.-vel, a FŐTÁV Zrt.-vel, a Gázművek Zrt.-vel és egyéb szolgáltatóval (a továbbiakban: Szolgáltató), és a szolgáltatási szerződés megkötését a **Bérbeadó** felé 90 napon belül a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával igazolja. Bérlő tudomásul veszi, hogy a közművek üzemképességének állapotát felül kell vizsgáltatnia használatbavétel előtt.

16. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a **Bérbeadó** a bérleti jogviszony fennállása alatt kíván közmű mérőórát felszereltetni a bérleményben, azt tűrni köteles, és a mérőóra felszerelését követő 8 napon belül a saját nevében a szolgáltatási szerződést meg kell kötnie, a megkötés tényét pedig a szolgáltatási szerződés egy másolatának megküldésével kell igazolnia a **Bérbeadó** felé.

17. A **Bérlő** vállalja, hogy a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony – jelen szerződés 7. pontjában szereplő – kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltatók részére rendszeresen megfizeti.

337

18. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy bérleti díj, közüzemi díj, használati díj és egyéb hátralék esetén – ha a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget – a **Bérbeadó** a jelen szerződésben szereplő adatait követeléskezelő cégnek kiadja.

19. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben vele szemben bérleti díj, közmű díj, késedelmi kamat vagy a követelés beszedésével kapcsolatos költség merül fel, az általa a **Bérbeadónak** befizetett összeget a **Bérbeadó** előbb a költségekre, majd a kamatokra, ezután a bérleti díj, majd a közüzemi díjtartozásra számolja el.

VI. Óvadék:

20. A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** a korábbi pályázati eljárás során, a **Bérbeadó** által megállapított bankszámlára .....,- Ft ajánlati biztosítékot megfizetett. A **Bérlőnek** a jelen szerződés kapcsán .....,- Ft óvadék fizetési kötelezettsége áll fenn. A 45/2019. (II.21.) Képviselő-testületi határozat 24. pontja szerint a befizetett pályázati biztosíték az óvadék összegébe beszámít. Szerződő felek rögzítik, hogy a **Bérlő** a **Bérbeadó** által megállapított bankszámlára .....,-Ft összegű óvadékfeltöltést teljesített.

21. A **Bérbeadó** az óvadékot a **Bérlő** által meg nem fizetett bérleti díj, a közüzemi díj vagy károkozás esetén a kártalanítás kiegyenlítésére, valamint ezek kamataira és költségeire szabadon, a **Bérlő** hozzájárulása nélkül felhasználhatja. Ez esetben a **Bérlő** köteles az óvadékot az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül kiegészíteni.

22. A befizetett óvadék, annak a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamattal növelt összegében a bérleti szerződés megszűnése kapcsán a helyiség **Bérbeadónak** történő visszaadását követő 30 napon belül visszajár a **Bérlőnek**, ha ekkor nincs semmiféle hátraléka és a bérleményt újra hasznosítható állapotban adja vissza birtokba a **Bérbeadónak.** Amennyiben a helyiség visszaadásakor a **Bérlőnek** az Önkormányzat, vagy a **Bérbeadó** felé a bérleménnyel kapcsolatosan lejárt tartozása van, a tartozást a **Bérbeadó** az óvadékösszegéből levonhatja.

VII. Bérlő egyéb jogai, kötelezettségei:

23. A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** által a bérleménybe történő befogadáshoz, albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez, a bérleti jog átruházásához a **Bérbeadó** írásbeli hozzájárulása, valamint a **Bérbeadó** és **Bérlő** ezzel kapcsolatos írásos megállapodása (bérleti szerződésmódosítás) szükséges.

A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a további használatba (albérletbe) adás kapcsán kizárólag természetes személlyel, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont szerinti átlátható szervezettel köthet szerződést. Tudomásul veszi továbbá, amennyiben a vele szerződött fél tulajdonosi szerkezetében, vagy egyéb okból olyan változás áll be, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek, köteles vele szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani. E tényt a használatba (albérletbe) adásról szóló szerződésben rögzítenie kell. Az előbbiek elmaradása esetén a **Bérbeadó** a **Bérlővel** szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. A bérlemény bérleti joga kizárólag a **Bérbeadó** hozzájárulása mellett ruházható át másra vagy cserélhető el természetes személlyel, vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésben meghatározott átlátható szervezettel.

24. A **Bérlő** köteles a bérleményt és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni, valamint gondoskodni a berendezési tárgyakban, - ideértve az épület szerkezeti elemeiben,

338

vezetékekben, épület-felszerelési tárgyakban - mind a kizárólagosan használt, mind a közösen használt helyiségekben a saját, vagy a bérlemény használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről.

25. A **Bérlő** köteles az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő karbantartási, javítási munkákat saját költségén elvégezni. A bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a bérlemény berendezéseinek, a portálnak az üzlethomlokzatnak a karbantartásával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a **Bérlő** köteles. Ettől a **Felek** külön megállapodásban eltérhetnek.

26. A **Bérlő** az épületben levő többi bérlő, a szomszédok, valamint a lakók nyugalmát és munkáját zavaró tevékenységet nem folytathat. A **Bérlő**, a tagjai, dolgozói, üzleti partnerei sem tanúsíthatnak olyan magatartást, amely a többi bérlő, a szomszédok, valamint a lakók nyugalmát vagy munkáját zavarja.

27. A **Bérlő** köteles a bérlemény közvetlen környezetében akár a bérlő vagy tagja, dolgozói, üzleti partnerei, ügyfelei által tanúsított, a közösségi együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartásokat, az önkormányzat közterület felügyeletét ellátó szerve felé haladéktalanul bejelenteni.

28. A **Bérlő** a bérleményben kizárólag az általa beszerzett, a tevékenységhez szükséges engedélyek (pl. működési engedély, építési engedély, használati módváltoztatás – beleértve az energia igényt is) birtokában kezdheti meg tevékenységét. A bérleményben csak a szerződésben foglalt tevékenység ellátásához szükséges gépeket és berendezéseket üzemeltetheti. Az üzemeltetés a saját kockázatára, felelősségére és terhére történik.

29. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a tulajdonában álló, a bérleményben levő vagyontárgyakra, valamint a tevékenységből eredő károkért **Bérbeadó** nem felel, ezen károkra a **Bérlő** jogosult biztosítást kötni.

30. A **Bérlő** saját költségén köteles gondoskodni:

a) a bérlemény, a bérleményhez tartozó eszközök, berendezések állagának megőrzéséről,
b) az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, ha ez a **Bérlő** tevékenysége miatt válik szükségessé,
c) a tevékenységével kapcsolatban keletkezett háztartási és ipari hulladék elszállításáról,
d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a **Bérlő** kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
e) a helyiségekhez esetlegesen tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
f) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,

   működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzéséről, valamint

g) ha a bérlemény előtt járda van, annak a tisztán tartásáról.
h) a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírások maradéktalan betartásáról.
i) mindarról, amit jogszabályok előírnak.

31. A **Bérlő** a bérleményben csak a **Bérbeadó** előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet bármiféle átalakítást, beleértve tevékenységéhez szükséges saját költségén végzendő átalakításokat is.

32. Az átalakítási munkálatokhoz szükséges hozzájárulások és hatósági engedélyek (településképi bejelentési eljárás) beszerzése a Bérlő kötelessége.

339

33. A **Bérlő** tudomásul veszi, bármiféle átalakítási, felújítási, karbantartási munka – beleértve a bérlemény szerződéskötéskor megismert állapotához képest szükséges állagmegóvó, javító és karbantartási munkákat is – ellenértékének bérleti díjba történő beszámítására, külön igénylésére, illetve emiatt a bérleti díj csökkentésére csak a munka megkezdését megelőzően a **Bérbeadóval** előzetesen történt írásbeli megállapodás alapján van helye.

34. A **Bérlő** értéknövelő beruházásait jogosult – a **Bérbeadóval** ezekre történő megegyezés hiányában pedig köteles - a szerződés megszűnésekor a bérlemény szerződés megszűnésekor fennálló állagának sérelme nélkül leszerelni, illetve köteles a leszereléssel okozott állagsérelmet a **Bérbeadónak** megtéríteni, az eredeti állapotot helyreállítani. A **Bérbeadó** a **Bérlő** értéknövelő beruházásainak megtérítésére akkor köteles, illetve abban az esetben köteles jogalap nélküli gazdagodás címén a **Bérlő** részére pénzösszeg megfizetésére, ha a beruházáshoz vagy értéknövelő munkához előzőleg a **Bérbeadó** hozzájárult, és abban a felek írásban megállapodtak. A **Bérlő** ilyen címen bérleti díjba történő beszámításra csak akkor jogosult, ha a **Bérbeadó** ehhez előzőleg hozzájárult.

35. A **Bérlő** köteles azon tevékenységek esetén, melyek településképi bejelentési eljárás kötelesek, a szükséges hatósági engedély beszerzésére irányuló eljárást kezdeményezni. Ezen felül a **Bérlő** az épület homlokzatán- a társasházban lévő helyiség esetén a társasház közgyűlése, tiszta önkormányzati tulajdonú házban lévő helyiség esetén a **Bérbeadó** előzetes engedélyével és az általa jóváhagyott helyre és kivitelben – csak olyan cégtáblát, emblémát, reklámot, légkondicionáló berendezést, szellőző kivezetést helyezhet el, amely a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő. Az építési engedély- vagy településképi bejelentési eljárás köteles cégtábla, embléma, reklám, légkondicionáló berendezés szellőző kivezetést kihelyezése jogerős építési engedély vagy településképi bejelentési eljárásban történt hozzájárulás birtokában helyezhető el. A társasház vagy a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély vagy településképi bejelentési eljárásban történt jóváhagyó határozat nélkül kihelyezett dolog esetén a **Bérbeadó** a bérleti szerződést felmondhatja.

36. A tiszta önkormányzati tulajdonú házban lévő helyiség estén **Bérbeadó** a reklám engedélyezését bérleti díjhoz kötheti.

37. A **Bérlő** kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötése időpontjában a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1. pont b. alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül. Ezt a tényt a **Bérbeadónak** átadott cégkivonattal igazolja. Vállalja, hogy a bérleti szerződés tartama alatt a tulajdonosi szerkezetén nem változtat olyan módon, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek. Tudomásul veszi, hogy amennyiben a tulajdonosi szerkezetében történt változás miatt vagy egyéb okból már nem minősül átlátható szervezetnek, a **Bérbeadó** a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

38. **Bérlő** a székhelyében, a cégjegyzésében, vagy képviseletében bekövetkező változást köteles a cégbírósági változásjelentési kérelem benyújtását követő **15** napon belül a **Bérbeadónak** bejelenteni. Hasonlóképpen közölni kell a szerződésben szereplő bankszámlája megszűnését és az új bankszámla számát. Az ennek elmulasztásából eredő károkért a **Bérlő** felel.

39. A **Bérlő** a tudomásra jutástól számított 8 napon belül köteles bejelenteni a **Bérbeadónak,** ha vele szemben felszámolási vagy csődeljárás indult, vagy a végelszámolását határozta el.

VIII. Bérbeadó jogai, kötelezettségei:

40. A **Bérbeadó** szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a helyiségre vonatkozó olyan joga, amely a **Bérlőt** a helyiség birtokbavételében, zavartalan használatban akadályozza, vagy korlátozza.

340

41. A bérlet tartama alatt a **Bérbeadó** gondoskodik a **Bérlő** tűrési kötelezettsége mellett, az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a **Bérbeadót** terhelő hibák kijavításáról. A **Bérlő** e munkálatok elvégzését a bérbeadóval történt írásbeli megállapodás alapján átvállalhatja. **Bérlő** haladéktalanul köteles a **Bérbeadó** vagy megbízottja felé írásban bejelenteni, ha a bérleményben a **Bérbeadót** terhelő munkálat elvégzése válik szükségessé. A bejelentés elmulasztásából, vagy késedelméből eredő, vagy azzal összefüggő károkért **Bérlő** felelős.

IX. A kézbesítés szabályai:

42. Az értesítéseket a **Szerződő Feleknek** a szerződésben rögzített székhelyére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postán. A **Felek** rögzítik, amennyiben a **Bérlő** a székhelyében bekövetkezett változást a **Bérbeadónak** nem jelenti be, a **Bérbeadó** által az utolsó ismert címre küldött leveleket a **Bérlő** által kézhezvettnek kell tekinteni.

43. A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a postai úton megküldött küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadja. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át /az „nem kereste", „elköltözött" vagy „ismeretlen helyre költözött" jelzéssel érkezett vissza/ az iratot annak visszaérkezése napján kell kézbesítettnek tekinteni.

X. A Bérleti szerződés megszűnése:

44. A bérleti jogviszony az 7. pontban meghatározott kezdeti időponttól határozott ideig tart, a **Felek** azt csak egyező akarattal szüntethetik meg, kivéve az alábbi, valamint jogszabályban meghatározott eseteket.

45. A határozott idő alatt a **Bérbeadó** jogosult háromhavi felmondási idővel felmondani a bérleti jogviszonyt, ha

a) az Önkormányzat a helyiséget nem önkormányzati tulajdon esetén az Önkormányzatokra érvényes jogszabályban meghatározott mindenkori kisajátítási jogcímek alapján kisajátíttatná, feltéve, hogy a Képviselő-testület azon cél megvalósításáról már döntést hozott, amelyhez a helyiségre szüksége van.
b) a helyiség (a helyiséget érintő épületrészt) átalakítására, lebontására, vagy rendeltetésének a megváltoztatására az Önkormányzat jogerős és végrehajtható hatósági engedélyt kapott, vagy
c) az Önkormányzat jogszabály vagy a jogszabályon alapuló hatósági határozat alapján köteles a helyiséget harmadik személynek átadni.

46. A **Bérlő** rendkívüli felmondással szüntetheti meg a jogviszonyt, ha a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit súlyosan megszegi.

47. A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 25. §-a szerint a bérleti jogviszony **Bérbeadó** részéről történő a **Bérlő** szerződésszegésére alapozott rendkívüli felmondásának van helye a következő esetekben és módon:

a) Ha a **Bérlő** a bérleti díj fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a **Bérlő** a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a **Bérbeadó** további nyolc napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

341

b) Ha a **Bérlő** magatartása szolgál a felmondás alapjául, a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutásától számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásáról vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

48. A 47. pontban meghatározott jogszabályi rendelkezésekre tekintettel **Bérbeadó** a **Bérlő** szerződésszegő magatartására alapozott rendkívüli felmondással szüntetheti meg a bérleti jogviszonyt különösen akkor, ha a **Bérlő**

a) A bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg a tevékenységet.
b) A bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy másnak a **Bérbeadó** hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi, vagy arra a **Bérbeadó** hozzájárulásához kötött bármilyen szerződést köt, hozzájárulás nélkül.
c) A **Bérbeadó** részére fizetendő bérleti díj, közüzemi díj, kártérítés, illetve egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, és a **Bérbeadó** írásos – a felmondás kilátásba helyezését is tartalmazó - felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget.
d) A bérleti szerződés megkötését követő 8 napon belül nem kezdeményezi, vagy a **Bérbeadó** felhívását követő 8 napon belül nem intézi a vízóra nevére történő átírását, valamint nem köti meg a bérlemény használatához szükséges valamennyi szolgáltatási szerződést, vagy a szolgáltató felhívásában szereplő határidőn belül a szolgáltatási szerződések szükség szerinti módosítását, vagy ezek megkötését az előbbi határidőn belül a **Bérbeadó** felé a szerződések egy másolatának leadásával nem igazolja. Meghiúsítja, ill. akadályozza az új mérőóra beszerelését.
e) A szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltató részére nem fizeti meg.
f) A befizetett óvadék részbeni vagy egészbeni felhasználása esetén azt az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül nem egészíti ki.
g) A bérleményt és berendezési tárgyait nem rendeltetésszerűen használja, az ezekben általa okozott hibákat a **Bérbeadó** felhívására, 8 napon belül nem javítja meg, ill. a kárt nem téríti meg a bérbeadónak.
h) A **Bérbeadó** felhívása ellenére nem végzi el az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat.
i) A bérleményben a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül végez átalakítást vagy bővítést. A társasház vagy a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély nélkül helyez ki reklámot, illetve cégtáblát, légkondicionáló berendezést, szellőző kivezetést.
j) A bérleményt úgy használja, a **Bérlő,** a tagjai, a dolgozói, az üzleti partnerei olyan magatartást tanúsítanak, amely az épületben levő másik bérlőt, lakókat, szomszédokat, a tevékenységében zavarja vagy veszélyhelyzetet, teremt, és ezt a magatartását a **Bérbeadó** felszólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg.
k) A **Bérlő** a bérlemény közvetlen környezetében akár a bérlő vagy tagja, dolgozói, üzleti partnerei, ügyfelei által tanúsított, a közösségi együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartásokat neki felróható okból az önkormányzat közterület felügyeletét ellátó szerve felé nem jelenti be.
l) A bérleményt a **Bérbeadó** felhívása ellenére sem használja, illetve nem rendeltetésszerűen használja.
m) A hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírásokat a **Bérbeadó** felhívása ellenére nem tartja be.
n) A székhelyében, lakcímében bekövetkezett változást nem jelenti be a **Bérbeadónak.**

342

o) Nem engedi be a **Bérbeadó** képviselőjét a bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a **Bérbeadót** terhelő felújítási munkák végzése érdekében, ill. ezek végzésében akadályozza.
p) A jelen szerződésben egyes pontjaiban foglalt esetekben.

49. A bérleti jogviszony egyebekben az 54. pontban hivatkozott jogszabályok által szabályozott esetekben szűnik meg.

50. A bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a bérleményt kiürítve, tisztán, az átvételkori felszereltséggel, a **Bérbeadó** képviselőjének átadni. A **Felek** az átadott bérleményről állapotfelvételt és helységleltárt, tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül ingóságaitól kiürítve nem hagyja el a bérleményt, a **Bérbeadó**, illetve képviselője jogosulttá válik arra, hogy a helyiséget felnyissa, az ingóságokat a bérlő költségére elszállítsa, és a bérleményt birtokba vegye. A **Bérbeadó** az ingóságokon törvényes zálogjogot szerez a hátralékos bérleti és használati díj, valamint a járulékai erejéig. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérlemény visszaadása csak a jelen pont szerinti eljárás lefolytatásával joghatályos, ennek megtörténtéig használati díjat köteles fizetni **Bérbeadó** felé. A bérlemény visszaadására irányuló eljárás lefolytatását **Bérlő** köteles írásban kezdeményezni **Bérbeadónál**. A birtok visszaadásának időpontját, a **Felek** azzal kapcsolatos jognyilatkozatait az eljárásról felvett jegyzőkönyv tartalmazza hiteles módon.

51. Ha a bérlemény korábban a **Bérlő** székhelyeként vagy telephelyeként, fióktelepként a cégbíróságon bejelentésre került, a bérleti jogviszony megszűnését követő 15 napon belül a **Bérlő** köteles azt töröltetni, és ezt a **Bérbeadó** felé igazolni.

52. A **Bérlő** a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén csere helyiségre nem tarthat igényt. Kártalanításra abban az esetben tarthat igényt, ha a bérleti jogviszony – részéről történő – felmondására a **Bérbeadó** szerződésszegése miatt került sor.

XI. Vegyes rendelkezések:

53. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy a **Bérbeadó** a jelen szerződésben szereplő adatait nyilvántartsa.

54. A jelen bérleti szerződében nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet mindenkori vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

55. **Szerződő Felek** az esetleges jogvitájukat elsődlegesen peren kívüli megállapodással kísérlik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a bérlemény helye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

56. A **Bérlő** kijelenti, hogy a jelen szerződésben foglalt kötelezettségei vállalására közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot ír alá. Ez alapján bírósági végrehajtásnak van helye. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot a jelen bérleti szerződés aláírását követő 5 munkanapon belül nem írja alá, az Önkormányzatnak, illetve a **Bérbeadónak** a **Bérlő** kijelöléséről szóló jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik, és a jelen bérleti szerződés nem lép hatályba.

343

57. A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló bérleti díj, közmű díj és egyéb tartozás mértékét a **Bérbeadó** számlái, nyilvántartásai, könyvei alapján készült közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítvány igazolja, amelynek elfogadására a **Felek** jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak.

58. A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a **Bérbeadó** a közjegyzőtől a teljesítés kötelezettség lejárta, a bérleti jogviszony megszűnése megállapításának ténytanúsítványba foglalását is kérheti, amennyiben a bírósági nemperes eljáráshoz erre szükség van.

59. A **Szerződő Felek** a felkért közjegyzőnek a titoktartási kötelezettsége alól a felmentést megadják, abból a célból, hogy a fenti egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot, ill. a ténytanúsítványt elkészítse.

60. A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat és a ténytanúsítvány költségei a bérlőt terhelik.

61. A Szerződő felek rögzítik, hogy a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 11/A. § (1) bekezdése és a 95. § (2) bekezdése értelmében 2016. január 1. napjától a Bérbeadó a nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a jogszabályban meghatározott energiahatékonysági tanúsítvány másolati példányát a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles az új bérlőnek bemutatni és azt a szerződés megkötésével egyidejűleg a **Bérlő** részére átadni.

A **Bérlő** jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy HET-..... azonosító számmal ellátott energiahatékonysági tanúsítvány eredeti példányát megtekintette, továbbá az azzal mindenben megegyező másolati példányt átvette.

62. A jelen bérleti szerződés akkor lép hatályba, ha a **Bérlő** az óvadékot a **Bérbeadónak** megfizette, valamint a közjegyzőnél az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírta.

63. A jelen bérleti szerződés megkötésével a **Szerződő felek** között a bérlet tárgyában korábban esetlegesen létrejött szóbeli vagy írásbeli megállapodások a hatályukat veszítik, kivéve azokat, amelyek a jelen szerződés mellékletét képezik.

64. A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a bérleti szerződés aláírására jogosultak. E kijelentésükért, valamint a bérleti szerződésben leírt adatok helyességéért teljes anyagi felelősséget vállalnak.

65. A jelen szerződés mellékletét képezi a **Bérlő** cégkivonata, aláírási címpéldánya, a képviselője személyi igazolványának és lakcímkártyájának másolata.

Jelen szerződés [...] (...) számozott oldalból áll és 5 (öt) eredeti példányban készült. A bérleti szerződést a **Szerződő Felek** elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest,

.....	.....
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat bérbeadó képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató	**Bérlő / képviselője**

344

11. sz. melléklet

a Budapest VIII. kerület, [...] szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

Bérleti szerződést érintő módosítási javaslatok és nyilatkozat

Alulírott ..... (név) mint a ..... (társaság neve) vezető tisztségviselője jelen pályázatban található *határozatlan / határozott időre szóló** bérleti szerződéshez az alábbi *módosítási javaslatokat teszem / nem teszek módosítási javaslatot**

A *-gal jelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzandó

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Alulírott ..... (név) mint a ..... (társaság neve) vezető tisztségviselője nyilatkozom, hogy pályázati felhívás mellékletét képező bérleti szerződés tervezetekkel kapcsolatos észrevételek, módosítási vagy kiegészítésre irányuló javaslatok Kiíró általi elutasítása esetén is fenntartom ajánlatomat.

Budapest, ...

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

345

12. sz. melléklet

Tájékoztató a nem lakás céljára szolgáló helyiségek felújítási költségeinek elszámolásáról

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a bérbeadó helyett elvégzett munkálatok költségeinek elszámolását, a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozat 34-41. pontja szabályozza. Ez alapján a bérbevett nem lakás céljára szolgáló helyiség felújítása során a bérbeadó helyett, a bérlő által elvégzett munkálatok költségének elszámolására az alábbiak szerint van lehetőség.

- A helyiség bérbevétele előtt több alkalommal is kérheti a helyiség megtekintését, amely megtekintések során lehetősége van felmérni a szükséges munkálatokat, kikérheti szakember véleményét, árajánlatot kérhet. Ez alapján tud dönteni a helyiség bérbevételéről és megalapozott bérbevételi kérelmet nyújthat be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-n keresztül a tulajdonos-bérbeadó Józsefvárosi Önkormányzathoz. A helyiség megtekintését a Helyiséggazdálkodási iroda (1084 Budapest, Őr u. 8. I. em., tel.: 314-1098) által kiadott „Megtekintő"-vel kezdeményezheti. A megtekintő kiadásától számított 3 napon belül időpont egyeztetés érdekében a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodáját (1084 Budapest, Tavaszmező u. 2. tel: 210-4928) kell felkeresni. A megtekintés időpontjának egyeztetést csak a megtekintőben meghatározott szervezet meghatalmazással rendelkező képviselője (dolgozója), vagy a megtekintőn meghatározott személy kezdeményezheti, a megtekintésen csak az a személy vehet részt. A megtekintést követő 3 napon belül a Helyiséggazdálkodási iroda részére vissza kell jelezni.
- **Bérbeszámításra csak a tulajdonos előzetes jóváhagyása alapján van lehetőség**. A munkálatok megkezdése előtt az Ingatlanszolgáltatási Irodához be kell nyújtani a helyiség felújítására vonatkozó tételes költségvetést. A költségvetés elfogadásáról, a munkálatok költségeinek bérleti díjba történő beszámításáról a bérbeadói jogokat gyakorló bizottság dönt. A döntés alapján megkötött Bérbeszámítási megállapodás alapján történik meg a munkálatok költségeinek elszámolása.
- A felújítás költségvetésének benyújtása előtt kérjük, egyeztessen az Ingatlanszolgáltatási Irodával, amelyek azok a felújítások, amelyeket a bérbeadónak kell elvégeznie, így a költségek a bérbeadót terhelik, és melyek azok a munkálatok, amelyek elvégzése a bérlet időtartama alatt a bérlőt terhelik, így ezen költségek megtérítésére igény nem nyújtható be a bérbeadó felé.
- A Bizottság bérbeszámításhoz hozzájáruló döntése után a Helyiséggazdálkodási iroda **megköti a Bérbeszámítási megállapodást a bérlővel, ami után kezdődhet csak el a felújítási munkálatok elvégzése**, és a költségek megállapodásban foglalt feltételek szerinti elszámolása.
- A munkálatok elvégzése után, amit a bérlő fog jelezni, azokat az Ingatlanszolgáltatási Iroda munkatársai leigazolják a bérlő megkeresését követően, és az igazolást megküldik a Helyiséggazdálkodási iroda részére.
- A bérlő az általa elvégzett bérbeadóra tartozó munkákról az Önkormányzat, mint vevő részére számviteli és adójogszabályoknak megfelelő számlát állít ki. A számla határidőben történő benyújtását követően a Bérbeadó a bérbeszámítással lefedett bérleti díjat egyösszegben, a következő havi számlával egyidejűleg küldi meg a Bérlő részére. A Bérlő ezt követően a bérbeszámítás időtartamára, a bérbeszámítás levonása után fennmaradt összegnek megfelelő bérleti díj számlát kap havonta. A Bérbeadó által előírt havi bérleti díj és a Bérlő által a tárgyhóban beszámítandó összeg különbözetét köteles a Bérlő a bérleti szerződésben szereplő határidőig megfizetni.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

346

13. sz. melléklet

Bérbeszámítási kérelem

Alulírott, ... (név) a ..... (cégnév) (székhely: .....; cégjegyzékszám: .....) cégjegyzésre jogosult képviselője, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest VIII., ... szám alatti, (hrsz.: .....) utcai/udvari bejáratú, pince/alagsor/fsz./....emelet* szinten elhelyezkedő ..... m^2 alapterületű helyiségre bérbeszámítási kérelmet nyújtok be, ... Ft összegben.

Nyilatkozat

A helyiséget megtekintettem, a helyiség szemrevételezéssel megállapítható műszaki állapotával tisztában vagyok.

Tudomásul veszem, hogy a helyiség helyreállításával kapcsolatos, a bérbeadót terhelő helyreállítási költségek megtérítésére csak akkor van lehetőség, ha a munkálatok megkezdése előtt, a bérbeadó részére benyújtott költségvetés alapján a bérbeadó ahhoz hozzájárult, az erre vonatkozó bérbeszámítási megállapodást megkötöttem, illetve a bérbeszámítás megkezdése előtt és alatt bérleti díj és egyéb közüzemi szolgáltatási díj hátralékom nincs. A helyiségben végzendő átalakítási munkálatokhoz, a bérbeadó engedélyét kell kérnem a munkálatok megkezdése előtt abban az esetben is, ha az nem a bérbeadót terhelő munkálat, vagy a költségek megtérítését nem kérem.

Tudomásul veszem továbbá, hogy a bérbeadó nem szavatolja, hogy az általam végezni kívánt tevékenységet a helyiségben végezhetem, szükség esetén az engedélyeket be kell szereznem, a helyiséget a végezni kívánt tevékenységhez szükséges állapotra fel kell újítanom.

Tudomásul veszem, hogy amennyiben a helyiséget nem a bérleti szerződésben meghatározott tevékenységre használom, engedély nélkül átalakítom, az a bérleti szerződés felmondására okot adó körülmény, valamint a helyiség eredeti állapotát saját költségemre vissza kell állítanom.

Tudomásul veszem, hogy jelen nyilatkozatom elválaszthatatlan mellékletét képezi a Budapest VIII., ... szám alatti, (hrsz.: .....) utcai/udvari bejáratú, pince/alagsor/fsz./.....emelet* szinten elhelyezkedő ..... m2 alapterületű helyiségben végzendő felújítási munkálatokról szóló tételes költségvetés, mint a pályázat 14. számú melléklete.

Budapest, 20.....

.....

ügyvezető/vezető tisztségviselő cégszerű aláírása

347

13. sz. melléklet

Bérbeszámítási kérelem

Alulírott, ... (név) **egyéni vállalkozó** (székhely: .....; vállalkozói igazolvány száma: .....; vállalkozói igazolvány kiállításának időpontja: ..... vállalkozói igazolvány szerint végzett tevékenység megnevezése: .....), a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest VIII., ... szám alatti, (hrsz.: .....) utcai/udvari bejáratú, pince/alagsor/fsz./....emelet* szinten elhelyezkedő ..... m^2 alapterületű helyiségre bérbeszámítási kérelmet nyújtok be, ... Ft összegben.

Nyilatkozat

A helyiséget megtekintettem, a helyiség szemrevételezéssel megállapítható műszaki állapotával tisztában vagyok.

Tudomásul veszem, hogy a helyiség helyreállításával kapcsolatos, a bérbeadót terhelő helyreállítási költségek megtérítésére csak akkor van lehetőség, ha a munkálatok megkezdése előtt, a bérbeadó részére benyújtott költségvetés alapján a bérbeadó ahhoz hozzájárult, az erre vonatkozó bérbeszámítási megállapodást megkötöttem, illetve a bérbeszámítás megkezdése előtt és alatt bérleti díj és egyéb közüzemi szolgáltatási díj hátralékom nincs. A helyiségben végzendő átalakítási munkálatokhoz, a bérbeadó engedélyét kell kérnem a munkálatok megkezdése előtt abban az esetben is, ha az nem a bérbeadót terhelő munkálat, vagy a költségek megtérítését nem kérem.

Tudomásul veszem továbbá, hogy a bérbeadó nem szavatolja, hogy az általam végezni kívánt tevékenységet a helyiségben végezhetem, szükség esetén az engedélyeket be kell szereznem, a helyiséget a végezni kívánt tevékenységhez szükséges állapotra fel kell újítanom.

Tudomásul veszem, hogy amennyiben a helyiséget nem a bérleti szerződésben meghatározott tevékenységre használom, engedély nélkül átalakítom, az a bérleti szerződés felmondására okot adó körülmény, valamint a helyiség eredeti állapotát saját költségemre vissza kell állítanom.

Tudomásul veszem, hogy jelen nyilatkozatom elválaszthatatlan mellékletét képezi a Budapest VIII., ... szám alatti, (hrsz.: .....) utcai/udvari bejáratú, pince/alagsor/fsz./.....emelet* szinten elhelyezkedő ..... m2 alapterületű helyiségben végzendő felújítási munkálatokról szóló tételes költségvetés, mint a pályázat 14. számú melléklete.

Budapest, 20.....

.....

egyéni vállalkozó

348

Bérbeszámítási megállapodás

amely létrejött egyrészről:

a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester) képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8., adószáma:25292499-2-42, KSH-száma: 25292499-6832-114-01, cégjegyzék száma: 01-10-048457, bankszámla szám: 11784009-22229669, képviseli: Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató) mint bérbeadó (továbbiakban: Bérbeadó, Bérlő és Bérbeadó együtt: Felek)

másrészről:
NÉV
székhely:
cégjegyzékszám:
adószám:
képviselő neve:
telefonszám:
elektronikus címe:
bankszámla szám:

mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő) (a bérbeadó és bérlő a továbbiakban együtt: felek) között jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

Előzmények

1. Bérbeadó és Bérlő között ..... napján ..... időre, ... napjáig érvényes bérleti szerződés jött létre a **Budapest VIII. kerület, ...** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, ...** szám alatt található **..... m²** alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában. A Bérlő a helyiségben a Bérbeadót terhelő munkákat kíván elvégezni, amelyhez előzetesen a munkálatok költségét is tartalmazó tételes költségvetést csatolt be.

   A szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérlő a helyiségben az általa benyújtott tételes költségvetésből a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság ..... számú határozatában elfogadott felújítási és korszerűsítési munkákat elvégzi.

A szerződés tárgya

2. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban rögzített helyiségben végzendő munkák értéke **....., - Ft + ..., - Ft ÁFA** (mindösszesen **....., - Ft**), amelyet Bérlő a saját kivitelezésében végez el. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen megállapodás 1. számú mellékletében felsorolt Bérbeadót terhelő felújítási és korszerűsítési munkálatok köre nem teljes körű. Szerződő felek rögzítik, hogy a felújítások a [....] falakkal körülhatárolt [...] m² alapterületű helyiségekre vonatkozik. Amennyiben a bérleti szerződés időtartama alatt egyéb olyan műszaki hiba (rejtett hiba) merül fel, amely akadályozza a helyiség rendeltetésszerű használatát úgy a hiba kijavítása a Bérbeadó kötelezettsége, vagy – külön bérbeszámítási megállapodás alapján – a Bérlő kötelezettsége. Szerződő felek rögzítik, hogy rejtett hiba minden olyan hiba, amelyet a felek a bérleti szerződés tárgyát képező helyiség birtokba adásakor nem észleltek, vagy arról nem volt tudomásuk.

A szerződés hatálya és időtartama

349

3. Jelen Bérbeszámítási megállapodást a felek a Bérbeadó 1. pontban meghatározott határozata (2. számú melléklet) alapján kötik. A munkák elvégzésének határideje a megállapodás aláírását követő 180 nap.

   A Bérlőnek a munkálatok befejezésére megállapított határidő lejártát követő 30 napon belül igazolnia kell a munkálatokra fordított költségeinek és a beszámítható összegnek a mértékét Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodájánál, amely a munkák elvégzését az előzetesen benyújtott és elfogadott költségvetés alapján leellenőrzi, és arról a Bérlő jelenlétében és aláírásával bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyvet vesz fel. A Bérlő a jelen megállapodás előtt az engedélyköteles munkálatokhoz beszerzett szükséges hatósági (építési, FŐKÉTÜSZ, tűzoltósági, ÁNTSZ, társasházi közgyűlési, hatósági stb.) engedélyeket vagy legalább az engedély iránti kérelmet benyújtotta.

4. Ha a munkálatok műszaki tartalma és költsége előre nem látható műszaki-építészeti probléma felmerülése miatt meghaladja a megállapodásban rögzítetteket, a többletköltségek akkor érvényesíthetők, ha erről a Bérlő és a Bérbeadó a bérbeadói jogkör gyakorlója hozzájárulása alapján előzetesen megállapodtak. Ha valamelyik munka nem készül el, vagy hibás, késedelmes teljesítést rögzítenek az átadás-átvételi jegyzőkönyvben, a bérbeszámítás összegét az el nem végzett, vagy hibás teljesítés értékével csökkenteni kell.

5. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérlő a munkálatokat kifogástalan állapotban köteles elvégezni. A munkálatokkal kapcsolatban a Bérbeadónak, valamint harmadik személynek okozott károkért a Bérlő tartozik felelősséggel.

Elszámolás időtartama, módja, teljesítés igazolása

6. A felek megállapodnak abban, hogy – az 5. pontban rögzített feltételek maradéktalan teljesülése esetén – a bérbeszámítás nettó összegét a Bérlő által a felújítási munkálatokról kiállított számla benyújtását követően a Bérbeadó által kiállított utalványrendelet kiállítását követő hónaptól havonta, a bérleti jogviszony fennállása alatt a helyiség bérleti díjába **..... hónapon keresztül ....., - Ft nettó bérleti díj összegéig** beszámítják. A bérleti díjba nem számít bele az ÁFA és a közüzemi és külön szolgáltatási díjak. A bérbeszámítás mindaddig tart, amíg a Bérbeadó a Bérlőnek a jelen megállapodás 2. pontjában szereplő, a felek által kölcsönösen megállapított összeget teljes egészében be nem számította.

7. A költségek beszámításának feltételei a következők:
   - az Ingatlanszolgáltatási Iroda az elvégzett munkákat jegyzőkönyvben leigazolja,
   - a Bérlő a bérleményben elvégzett munkálatok összegéről a bérbeadó szervezet 3. pontban szereplő bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyv felvételét követő 15 napon belül számlát nyújt be a Bérbeadó nevében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-hez az alábbiak szerint:

     Vevő neve: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

     Vevő székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.
   - a Bérlő által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges,
   - számla kiállítására nem jogosult Bérlő esetén az engedélyezett felújítási munkákhoz szükséges vásárolt anyagokról és szolgáltatásokról a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevére szóló számlákat nyújt be az elszámoláshoz,
   - számla kiállítására jogosult Bérlő estén a Bérlő továbbszámlázza az elvégzett és a leigazolt munkáról az összeget a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat részére,
   - a benyújtott számláknak a számviteli és adó jogszabályoknak meg kell felelniük.

350

Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a fent felsorolt feltételeket nem teljesíti, a bérbeszámítás lehetőségét elveszíti. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérbeszámítási időszak a számla kiállítását követően kezdődik meg.

8. A számviteli és adó jogszabályoknak megfelelő számla határidőben történő benyújtását követően a Bérbeadó az 6. pontban megjelölt hónapra vonatkozó bérbeszámítással lefedett bérleti díjat egyösszegben, a következő havi számlával egyidejűleg küldi meg a Bérlő részére. A Bérlő ezt követően a bérbeszámítás időtartamára, a bérbeszámítás levonása után fennmaradt összegnek megfelelő bérleti díj számlát kap havonta. A Bérbeadó által előírt havi bérleti díj és a Bérlő által a tárgyhóban beszámítandó összeg különbözetét köteles a Bérlő a bérleti szerződésben szereplő határidőig megfizetni.

Szerződésszegés

9. Amennyiben a Bérlő vállalt munkákat
   a.) nem végzi el a 3. pontban foglalt határidőben,
   b.) a 3. pontban foglalt határidő letelte előtt nem kéri a határidő módosítását méltányolható indokok alapján
   c.) szerződésben foglalt tartalommal végzi el
   d.) nem nyújtja be a 7. pontban foglalt számlát

   szerződésben foglaltakat megszegi.

10. Amennyiben a bérbeszámítás időtartama alatt a helyiség utáni bérleti díj tartozás mértéke eléri a három havi – ténylegesen (a bérbeszámítás hiányában) fizetendő – bérleti díjat, a bérbeszámításból még fennmaradó összegre a bérbeszámítás megszűntethető, és az arra igényelhető beszámítást vagy megtérítést a bérbeadói jogkör gyakorlója jogosult elbírálni.

A szerződés megszűnésének, megszűntetésének esetei

11. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérlő bérleti jogviszonya a beszámítható költségének bérbeszámítás útján való megtérülése előtt megszűnik, a helyiség bérébe még be nem számított összegre a volt bérlő vagy jogutódja nem tarthat igényt, kivéve, ha a bérleti jogviszonyt ún. rendes felmondással a bérbeadó szervezet szünteti meg, vagy a bérleti szerződés megszüntetésére közös megegyezéssel a bérbeadó kezdeményezésére kerül sor.

    Ha a bérleti jogviszony megszüntetésére azért kerül sor, mert a Bérlő a helyiséget megvásárolja, az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatban a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben foglaltak alapján kell eljárni.

12. A bérleti jogviszony bérbeadó általi rendes felmondással történő megszűntetése, vagy a közös megegyezéssel történő megszűntetése esetén a még el nem számolt összeget Bérbeadó jogosult visszatartani, amíg a Bérlő a helyiséget vissza nem adja a Bérbeadó birtokába, továbbá jogosult az el nem számolt, kifizetésre váró összegből a bérlő esetleges tartozásait levonni.

13. Ha a bérleti jogviszony megszüntetésére azért kerül sor, mert a Bérlő a helyiséget megvásárolja, az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatban a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben foglaltak alapján kell eljárni.

14. Bérbeadó kiköti, hogy a megállapodásban rögzített feltételek megszegése esetén a Bérlő a bérbeszámítási igényét nem érvényesítheti.

Egyéb feltételek

15. Jelen szerződés módosítására felek közös akarata esetén csak írásban kerülhet sor.

351

16. Jelen megállapodásban nem szabályozott esetekben a Ptk. és a vonatkozó rendelkezések az irányadóak.
17. Jelen megállapodás három (4) eredeti példányban készült és három (4) oldalból áll.
18. A szerződő felek jelen megállapodást elolvasták, az abban foglaltakat megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2021. ..... Budapest, 2021. .....

....

a Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
bérbeadó megbízásából eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

NÉV
ÜGYVEZETŐ NEVE
ügyvezető

Jogi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2021. .....

dr. Sajtos Csilla
jegyző nevében és megbízásából

.....
[....]
[jogi irodavezető/aljegyző]

Fedezet: ..... Budapest, 2021. .....
Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....
Hőrich Szilvia
gazdasági vezető

Melléklet:
1. Ingatlanszolgáltatási Iroda bérbeszámítási javaslata
2. ..... számú határozat

352

16. sz. melléklet

Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről

Az ajánlatot az ajánlattevő/ jogi személy/szervezet képviselője minden oldalon kézjegyével köteles ellátni. Az ajánlatnak folyamatos sorszámozással kell rendelkeznie.

A borítékon a következő szöveget kell feltüntetni:

„A Budapest VIII. kerület, [...] szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása"

Az ajánlatot sértetlen borítékban kell benyújtani, sérült, felnyitott borítékot a Bonyolító nem vesz át. Ahol az nincs jelezve, hogy másolat is elegendő, az eredeti igazolást kell csatolni az ajánlathoz.

Az ajánlati biztosíték befizetésénél a közlemény rovatba a következőt kell beírni: ajánlati biztosíték

Az ajánlat tartalmát a következő sorrendben kell összefűzni:

1. Jelentkezési lap (1. vagy 2. sz. melléklet)
2. Ajánlati összesítő (3. sz. melléklet)
3. 30 napnál nem régebbi hiteles másolat a vállalkozói igazolványról (egyéni vállalkozás esetén)
4. Eredeti, 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonat vagy végzés a szervezet bejegyzéséről (jogi személy/szervezet esetén)
5. Aláírási címpéldány eredeti példánya vagy másolata (jogi személy/szervezet esetén)
6. A Ptk. előírásai szerinti bizonyító erejű meghatalmazás, amennyiben az ajánlatot nem a cég képviselője írja alá
7. Pályázati dokumentáció megvásárlásáról szóló bevételi pénztárbizonylat másolata
8. Ajánlati biztosíték befizetéséről szóló igazolás másolata
9. Nyilatkozat végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról, végrehajtási eljárásról (4. sz. melléklet)
10. Nyilatkozat a pályázati feltételek elfogadásáról, szerződéskötésről, ingatlanszerzési képességről, ajánlati kötöttségről (5. sz. melléklet)
11. Nyilatkozat adó és adók módjára behajtható köztartozásról; Kiíróval szemben fennálló tartozásról (6. sz. melléklet)
12. NAV igazolása arról, hogy nem áll fenn köztartozása.
13. Helyi adó igazolás (beszerezhető: Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala 1082 Budapest, Baross u. 63-67. II. em.)
14. Bérbeadóval szemben fennálló tartozás igazolása (beszerezhető: JGK Zrt. 1083 Budapest, Őr u. 8. I. 35. szoba)
15. Nyilatkozat pénzügyi alkalmasságról (7. sz. melléklet)
16. Nyilatkozat a bankszámlaszámról (8. sz. melléklet)
17. Nyilatkozat a szervezet átláthatóságáról (9. sz. melléklet)
18. Amennyiben szükséges, további okiratok a szervezet átláthatóságának igazolására
19. A bérleti szerződéssel kapcsolatos észrevételek, módosítási javaslatok (11.sz. melléklet)
20. Bérbeszámítási kérelem (13. sz. melléklet)
21. Bérbeszámításhoz szükséges tételes költségvetés (14. sz. melléklet)

353