

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

1.9.

## ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Kun utca 11. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet:

1. számú melléklet: értékbecslés

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

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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület Kun utca 11. szám alatti 34746/0/A/3 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 46 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.**

A tárgyi helyiséget magába foglaló épületben összesen 53 db albetét található, amelyből 7 db önkormányzati tulajdonú, 4 db lakás és 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízórás helyiségre vonatkozóan 14.732,- Ft/hó.

Az Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 1091/2015. (X.26.) számú határozatában döntött a bérleménynek – bérleti jogviszony folytatás címén – Hódl István Csaba egyéni vállalkozó részére történő bérbeadásáról fodrászat céljára határozott időre, 2017. december 31. napjáig. A szerződő felek a bérleti szerződést meghosszabbították 2022. december 31. napjáig. Hódl István Csaba egyéni vállalkozó és Szabó Nikolett Erzsébet egyéni vállalkozó 2020. február 13. napján kelt közös kérelmében kérték a bérleti szerződés módosítását azért, hogy bérlőtársi jogviszonyt hozzanak létre. Az Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a 172/2020. (VII.15.) számú határozatában döntött a bérlőtársi jogviszony létrehozásáról, valamint a bérleti szerződés megkötéséről a bérlőtársakkal, határozott időre 2022. december 31. napjáig. Bérleti díj előírása jelenleg 67.556,-Ft/hó + ÁFA.

**Hódl István Csaba egyéni vállalkozó** (székhely: 1089 Budapest, Orczy út 25. 4/4.; nyilvántartási szám: 44487139; adószám: 67238398-1-42) és **Szabó Nikolett Erzsébet egyéni vállalkozó** (székhely: 1084 Budapest, József utca 41. 4/2.; nyilvántartási szám: 54248768; adószám: 55552466-1-42) **2022. október 7. napján a bérleti szerződés meghosszabbítása**

Vh

h



**íránti kérelmet nyújtottak be.** A helyiséget továbbra is fodrászat céljára szeretnék bérelni. A kérelmezők **120.000,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj megfizetésére tettek ajánlatot.**

A **Grifton Property Kft.** által 2022. szeptember 19. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2022. szeptember 29. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke, 28.270.000,- Ft** (614.565,- Ft/m<sup>2</sup>) A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a lakossági kisipari szolgáltatás tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 141.350,- Ft/hó + ÁFA.**

A bérlők által ajánlott bérleti díj elmarad a számított bérleti díj összegétől. A jelenlegi gazdasági helyzetre való tekintettel fontos szempont, a rendszeren fizető bérlők megtartása. A bérlők folyamatosan gondoskodnak a helyiség állagának megóvásáról, hosszú távra tervezik a vállalkozásaikat a kerületben, ezért javasoljuk a bérlők által tett bérleti díj elfogadását.

**Javasoljuk, hogy a tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület Kun utca 11. szám alatti 34746/0/A/3 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 46 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre kötött bérleti szerződés meghosszabbításához Hódl István Csaba egyéni vállalkozóval** (székhely: 1089 Budapest, Orczy út 25. 4/4.; nyilvántartási szám: 44487139; adószám: 67238398-1-42) és **Szabó Nikolett Erzsébet egyéni vállalkozóval** (székhely: 1084 Budapest, József utca 41. 4/2.; nyilvántartási szám: 54248768; adószám: 55552466-1-42) bérlőtársi jogviszonyban **2027. december 31.-ig szóló határozott időre, lakossági kisipari szolgáltatás (fodrászat) céljára az általuk ajánlott 120.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, az óvadék 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegre történő feltöltésének kötelezettsége mellett.**

## **II. A betérjesztés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához bérbeadói döntés szükséges, amelynek meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A bérleti szerződés meghosszabbításából befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2023-2027. közötti évi bérleti díj bevételét.

## **IV. Jogszabályi környezet**

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

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

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

Am



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

A Rendelet 29. §-a alapján határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejáró bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. Ettől eltérő esetben a bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 11. § (10) bekezdése szerint a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. A lakossági kisipari szolgáltatás tevékenységhez kapcsolódó bérleti díj szorzó mértéke 6 %.

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

### Határozati javaslat

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

#### **a Budapest VIII. kerület, Kun utca 11. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításáról**

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

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Kun utca 11. szám alatti 34746/0/A/3 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 46 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbításához Hódl István Csaba egyéni vállalkozóval** (székhely: 1089 Budapest, Orczy út 25. 4/4.; nyilvántartási szám: 44487139; adószám: 67238398-1-42) és **Szabó Nikolett Erzsébet egyéni vállalkozóval** (székhely: 1084 Budapest, József utca 41. 4/2.; nyilvántartási szám: 54248768; adószám: 55552466-1-42) bérlőtársi jogviszonyban **2027. december 31. napjáig szóló határozott időre, lakossági kisipari szolgáltatás (fodrászat) céljára az általuk ajánlott 120.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**



2. felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy a bérlők az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését teljesítsék.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.) pont esetében: 2022. november 23.

2.) pont esetében: 2022. december 31.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán, honlapon

Budapest, 2022. november 16.



**dr. Szirti Tibor**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE: 

DR. VÖRÖS SZILVIA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. SAJTOS CSILLA  
JEGYZŐ



JÓVÁHAGYTA:

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



**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

**a Budapest VIII. ker., Kun utca 11. szám (hrs.:34746/0/A/3) alatti,  
Önkormányzati tulajdonú földszinti üzlethelyiség forgalmi értékéről**



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatószám:
2022-10-03	HG/760-3/2022
ügyintéző	
melléklet	

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

**Készült : 1 példányban**

**Budapest, 2022. szeptember 19.**

Vh

5



**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. Népszínház-negyed  
Utca, házsám, emelet, ajtó : Kun utca 11. földszint  
Hrsz. : 34746/0/A/3

**TULAJDONVISZONYOK**

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

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog

**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : üzlethelyiség  
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)  
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz  
Építési technológia : hagyományos, téglá  
Alapterület (tulajdoni lap alapján) : 46 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 3,02 méter  
Eszmei hányad : 254/10.000  
Társasház telkének területe : 835 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

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

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 614.565,-Ft/m<sup>2</sup>  
**Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 28.270.000,- Ft**  
*azaz Huszonnyolcmillió-kettőszázhetvenezer forint*  
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 6.600.000,- Ft  
*azaz Hatmillió-hatszázezer forint*  
**Az ingatlan likvidációs értéke : 21.570.000,- Ft**  
*azaz Huszonegymillió-öttszázhetvenezer forint*

Budapest, 2022. szeptember 19.

Készítette:

2022. SZEPT. 29.

**Grifton Property Kft.**

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

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



## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

### 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifon Property Kft.-t a 1081 Budapest, Kun utca 11.szám alatti, 34746/0/A/3 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 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. szeptember 14.

#### *2.4. Felhasznált dokumentumok*

- tulajdoni lapok (nem hiteles, 2022. szeptember 09.)
- szintraajz
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

*Vh*

*7*



### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1081 Budapest, Kun utca 11. földszint
Helyrajzi szám	: 34746/0/A/3
Megnevezése	: üzlethelyiség
Terület	: 46 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: –

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

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Népszínház-negyed elnevezésű városrészben, a Kun utcában, az Alföldi utca és Teleki László tér 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 ingatlan minden közművel rendelkezik. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Kun utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1899.
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, megfelelő állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, átlagos állapotú
falazat	: tégl szerkezet, átlagos állapotú
tetőszerkezet	: magastető, megfelelő állapotú
héjazat	: cserépfedés, átlagos állapotú
külső felületképzés:	tégla, kőporos vakolat, közepes állapotú

#### Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: műanyag szerkezetű ajtó és ablakok, jó állapotúak
belső nyílászárók	: faszervezetű ajtók, jó-közepes állapotban
padozat, burkolat	: beton, járólappal burkolat, jó állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett, falak, jó-közepes állapotban
gépészet, hőleadók:	gázkonvektor, villanybojler, légkondicionáló berendezés



Az értékelt ingatlant magába foglaló épület 1899-ben épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Kun utcában, az Alföldi utca és Teleki László tér között lévő társasház földszintjén található, a Kun utcáról önállóan megközelíthető. Az ingatlanban minden közmű adott. A vizsgált ingatlan több helyiségre és vizesblokkra osztott, melyek belmagassága 3,02 m. A külső nyílászárók műanyag szerkezetűek, jó állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, jó-közepes állapotúak. A helyiségek padozata beton, járólappal burkolatú, jó állapotúak. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, jó-közepes állapotúak. Egyes helyeken a vizesedés miatt fekete penész látható a falon.

Elektromos áram: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Víz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített vízóra van.

Használati meleg víz: van, villanybojler adja.

Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva.

Gázvezeték: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Gyengeáramú berendezések: nincsenek.

A vizsgált ingatlanban gázkonvektor biztosítja a fűtést.

A szemle során az ingatlant bérlő hasznosította.

Összességében az ingatlan jó műszaki állapotban van.

### 3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Üzlethelyiség	35,00
Előtér	8,40
WC	1,00
Tároló	1,40
<b>összesen</b>	<b>45,80</b>
<b>Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>45,80</b>
<b>Tulajdoni lap szerinti terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>46,00</b>

Az érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 46,0 m<sup>2</sup>.

Vh





**4. Érték meghatározás**

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

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Épületen belüli elhelyezkedés Ingatlan redukált összterülete Közművek Építés éve Szerkezet, állapot Eladási ár Ft-ban Eladás ideje Összehasonlító adat forrása	Üzlet Bp., VIII. ker. Kun utca 11. földszint 46 közműves 1899. tégla, jó állapot	Üzlet Bp., VIII. ker. Dioszegi Sámuel utca földszint + galéria 56 közműves 1889 tégla, felújítandó áll. 40 000 000 2022 ing.com:32382042	Üzlet Bp., VIII. ker. Kálvária tér földszint + galéria 32 közműves 1885 tégla, közepes állapot 25 500 000 2022 ing.com:31477021	Üzlet Bp., VIII. ker. Kőas utca földszint + galéria 34 közműves 1900 tégla, felújított áll. 22 200 000 2022 ing.com:33014938	Üzlet Bp., VIII. ker. Népszínház utca földszint + galéria 40 közműves 1964 tégla, felújított áll. 24 200 000 2022 ing.com:31845366	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>721 622</b>	<b>796 875</b>	<b>647 059</b>	<b>605 000</b>	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	
	elhelyezkedés (1) ingatlan mérete (2) használhatóság (3) közművek (4) műszaki állapot (5) ajánlat vagy eladási ár (6)	jobb hasznosabb azonos hasznosabb ajánlat	jobb hasznosabb azonos hasznosabb ajánlat	jobb hasznosabb azonos hasznosabb ajánlat	hasznosabb hasznosabb azonos hasznosabb ajánlat	
<b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>		<b>-10%</b>	<b>-5%</b>	<b>-10%</b>	<b>-5%</b>	
<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		<b>649 459</b>	<b>757 031</b>	<b>582 353</b>	<b>574 750</b>	
A figyelembe vett súlyszámok	<b>100%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )	<b>669 862</b>					
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	<b>30 810 000</b>					
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	<b>21 570 000</b>					
<b>azaz Harmincmillió-nyolcszázötzezer forint</b>						
<b>azaz Huszonegy millió-ötszázhetven ezer forint</b>						

*VH*  
10



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

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 3.600 Ft/m<sup>2</sup>/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

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

Hasonlító adatok	Méret (m <sup>2</sup> )	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó
1. Üzlet, földszint, Baross utca	37	125 000	3 378
2. Üzlet, földszint, Kiss József utca	40	170 000	4 250
3. Üzlet, földszint, Népszínház utca	50	200 000	4 000
4. Üzlet, földszint, Orczy tér	55	155 000	2 818
5. Üzlet, földszint, Práter utca	34	120 000	3 529
Átlag bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			3 600
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			3 600
<b>Megnevezés</b>		<b>Adatok, értékek</b>	
<b>Bevételek</b>			
A bérletileg hasznosítható terület			46
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			165 600
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			1 987 200
Tervezhető kihasználtság, %			75%
<b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>			<b>1 490 400</b>
<b>Kiadások, Ft</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			44 712
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			44 712
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			59 616
<b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>			<b>149 040</b>
<b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>			<b>1 341 360</b>
Tőkésítési ráta			6,0%
Tőkésített érték, Ft			22 356 000
Befektetési kiadások			0
<b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>			<b>22 356 000</b>
<b>Hozadéki érték kerekítve, Ft</b>			<b>22 360 000</b>
Tőkésítési ráta becslése: %			
Kockázatmentes kamatláb	:2,5		
Ország kockázat	:1,1		
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0		
Ingatlan típus kockázat	:0,4		

Vh

M



### 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, házsám	Kun utca 11.	Bauer Sándor utca		Dobozi utca		Karácsony Sándor u.		Kis Fuvaros utca	
Telek területe	835	1 036		2 276		752		1 284	
	Ln-1/N-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 21 méter.	L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 30 méter.		L1-VIII-5 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 50 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 16 méter.		L1-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60%, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 21 méter.		L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65%, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 19 méter.	
Jellemzők	Összközműves	összközműves		összközműves		összközműves		összközműves	
Közművesítettség	Összközműves	összközműves		összközműves		összközműves		összközműves	
Ajánlati ár Ft-ban		665 000 000		460 000 000		317 500 000		750 000 000	
Ajánlat ideje		2022		2022		2022		2022	
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága		ing.com/32327404		ing.com/32638834		ing.com/26880165		ing.com/32758042	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		641 892		202 109		422 207		584 112	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	5%	nagyobb	15%	hasonló	0%	nagyobb	5%
beépíthetőség (3)		hasonló	0%	kisebb	10%	kisebb	5%	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		-5%		15%		-5%		-5%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		609 797		232 425		401 097		554 907	
A figyelembe vett súlyszámok		100%		25%		25%		25%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/		310 830							

Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	835	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	254	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	21	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	310 830	
<b>Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)</b>	<b>6 600 000</b>	<i>azaz Hatmillió-hatszázezer forint</i>



**4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása**

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

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	30 810 000	22 356 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	28 270 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1081 Budapest, Kun utca 11. szám (34746/0/A/3 hrsz-ú) alatti földszinti üzlethelyiség jelenlegi piaci értékét:


**28.270.000 Ft-ban,  
azaz**

**Huszonnyolcmillió-kettőszázhetvenezer forintban**

határoztuk meg.

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

Budapest, 2022. szeptember 19.

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

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



### 5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

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

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

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

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

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



MELLÉKLETEK

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

Vh

15



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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/421752/2022

2022.09.09

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 34746/0/A/3 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII.KER. Kun utca 11. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	46	0 0	254/10000	önkormányzat
---------------	----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 999985/1999/

2. bejegyző határozat: 151625/1995/1995.07.31

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 151625/1995/1995.07.31

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 151625/1995/1995.07.31

jogállás: tulajdonos

név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III. R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

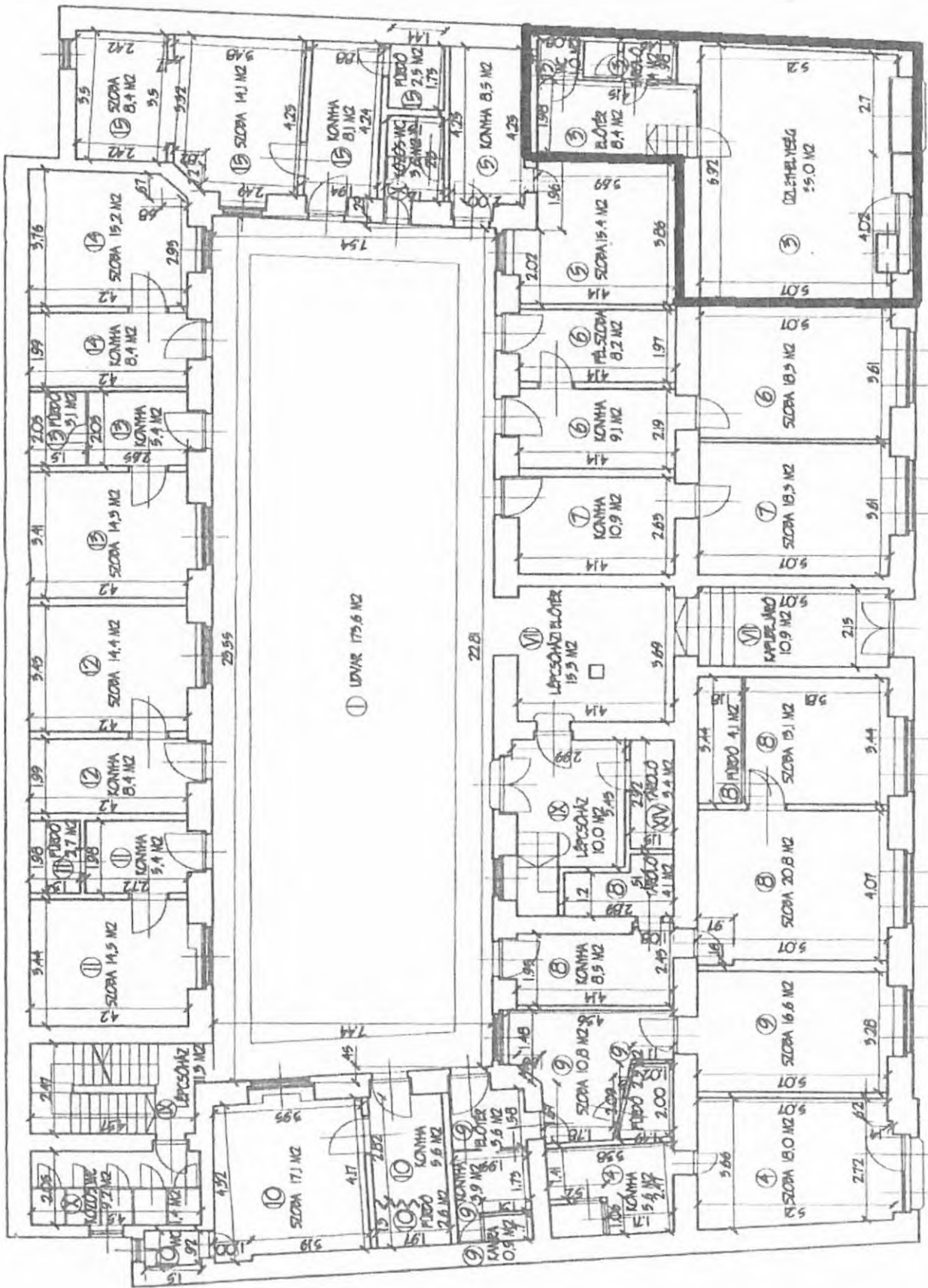
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Mégjelző: Bp., VIII. ker. Onicmányzat Ellégenfésél Irnda		Cím: Budapest, VIII. ker. Kun u. 11. sz. lakóépület felmérése	
Értékelő: Táresház 4444 kft. 1114 Bp. Kosztolányi D. tér 7.		Földszint elrajz	
Felmérés: Borányi Bt. 1055 Budapest Nyugati tér 9.		Hr.: 34748	
Mér.: 1:100		Gépn.: Galényi Alcoa, Nagy László	
Mér.: 1995. 04.		2	



- ① LDVÁR 173,6 m²
- ② SZOFA 14,4 m²
- ③ SZOFA 14,3 m²
- ④ SZOFA 15,2 m²
- ⑤ SZOFA 14,1 m²
- ⑥ KONNYA 8,1 m²
- ⑦ KONNYA 8,1 m²
- ⑧ KONNYA 8,1 m²
- ⑨ KONNYA 8,1 m²
- ⑩ KONNYA 8,1 m²
- ⑪ KONNYA 8,1 m²
- ⑫ KONNYA 8,1 m²
- ⑬ KONNYA 8,1 m²
- ⑭ KONNYA 8,1 m²
- ⑮ KONNYA 8,1 m²
- ⑯ KONNYA 8,1 m²
- ⑰ KONNYA 8,1 m²
- ⑱ KONNYA 8,1 m²
- ⑲ KONNYA 8,1 m²
- ⑳ LDVÁR 173,6 m²
- ㉑ SZOFA 14,4 m²
- ㉒ SZOFA 14,3 m²
- ㉓ SZOFA 15,2 m²
- ㉔ SZOFA 14,1 m²
- ㉕ KONNYA 8,1 m²
- ㉖ KONNYA 8,1 m²
- ㉗ KONNYA 8,1 m²
- ㉘ KONNYA 8,1 m²
- ㉙ KONNYA 8,1 m²
- ㉚ KONNYA 8,1 m²
- ㉛ KONNYA 8,1 m²
- ㉜ KONNYA 8,1 m²
- ㉝ KONNYA 8,1 m²
- ㉞ KONNYA 8,1 m²
- ㉟ KONNYA 8,1 m²
- ㊱ LDVÁR 173,6 m²
- ㊲ SZOFA 14,4 m²
- ㊳ SZOFA 14,3 m²
- ㊴ SZOFA 15,2 m²
- ㊵ SZOFA 14,1 m²
- ㊶ KONNYA 8,1 m²
- ㊷ KONNYA 8,1 m²
- ㊸ KONNYA 8,1 m²
- ㊹ KONNYA 8,1 m²
- ㊺ KONNYA 8,1 m²
- ㊻ KONNYA 8,1 m²
- ㊼ KONNYA 8,1 m²
- ㊽ KONNYA 8,1 m²
- ㊾ KONNYA 8,1 m²
- ㊿ KONNYA 8,1 m²

Vh 17



## TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

### I.

#### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp., VIII. Baross u. 63-67.), a Bp. VIII. 244. tulajdoni lapon 34746.hrsz alatt felvett, természetben a Budapest, VIII., Kun utca 11. sz. alatt, 835 m<sup>2</sup> területű Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant az 1993. évi LXXVIII. tv. és módosítására kiadott 1994. évi XVII. törvényben a berlek részére biztosított vételi jog alapján

## T Á R S A S H Á Z Z Á

alapítja

A társasház oroklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint oroklakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és létszerelések közös használatának a jogával 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 alábbiak szerint szabályozzák.

### II.

#### KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

##### **A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:**

- I. Telek (835 m<sup>2</sup>) területe, és az azon lévő belső udvar 173,6m<sup>2</sup> alapterülettel, és térburkolattal.
- II. Alapozás, fő és válaszfalak, kémények, kiváltók, pillérek.

Vh

- III. Födémek, közbenső födémek és erkély lemez burkolat nélkül, zárófödém, burkolattal együtt,
- IV. Az épület tetőszerkezete, lécezéssel, héjazattal, és bádogos szerkezettel és szerelvényekkel együtt.
- V. Az épület pincei közös tárolói 172,1 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- VI. Az épület külső nyílászárói, és a közös tulajdoni területek nyílászárói.
- VII. Az épület közlekedői, előtere, és kapubejárója, 96,1 m<sup>2</sup> alapterülettel
- VIII. Az épület padlástere 556,4 m<sup>2</sup> alapterülettel
- IX. Az épület fő és melléklépcsőháza 129,2 m<sup>2</sup> alapterülettel
- X. Az épület közös WC-i (fsz. I em. II em. III em.) 51,1 m<sup>2</sup> alapterülettel
- XI. Az épület pincei tárolói (volt légó helyiség) 114,1 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- XII. Az épület függőfolyosói 184,8 m<sup>2</sup> alapterülettel
- XIII. Az épület mosókonyhája 10,1 m<sup>2</sup> alapterülettel
- XIV. Az épület fsz. -i tárolója 3,4 m<sup>2</sup> alapterülettel
- XV. Az épület külső homlokzatai lábazattal, és bádogos szerkezettel együtt, és a közös tulajdoni helyiségek vakolatai és burkolatai.
- XVI. Víz alap és felszálló vezetékek az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőség ágvezetékekig, vagy a külön tulajdonú vízóráig
- XVII. Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőség ágvezetékekig
- XVIII. Elektromos hálózat az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőig, ill. a közös használatú helyiségek elektromos hálózata és berendezési tárgyai
- XIX. Gázvezeték az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérőig
- XX. Az épület közös tulajdonú lakatos szerkezetei
- XXI. Mindazon tárgyak melyek nincsenek a tulajdonosok külön tulajdonában és a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére és fejlesztésére való egyéb közös célokra, közös határozattal és közös költségen beszerezettek, vagy a jövőben beszereztetni fognak

Vh



A közös tulajdon 10 000/10 000 eszmet hányadból áll. A **V. számmal** jelzett pincei tárolók a jelenleg kialakult használati joggal kerülnek a tulajdonosok közös tulajdonába

### B./ Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása:

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társas-háztulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseiével, az alábbiak szerint.

- 1 / A JÓZSEFVÁROSI ONKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 1 számmal jelölt **pincei nem lakáscélú** helyiség, raktár 70,5 m<sup>2</sup> (**70 m<sup>2</sup>**) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **391/10000** hányadrész
- 2./ A JÓZSEFVÁROSI ONKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 2 számmal jelölt **pincei nem lakáscélú** helyiség, raktár 35,9 m<sup>2</sup> (**36 m<sup>2</sup>**) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **199/10000** hányadrész
- 3./ A JÓZSEFVÁROSI ONKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 3 számmal jelölt **fszt.-i nem lakáscélú** helyiség, mely üzlethelyiségből, előtérből, tárolóból, WC-ből áll 45,8 m<sup>2</sup> (**46 m<sup>2</sup>**) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **254/10000** hányadrész
- 4./ A JÓZSEFVÁROSI ONKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 4 számmal jelölt **fszt. 1.** ajtószámu, **1 szoba**, konyha helyiségekből álló **öröklakás** 23,6 m<sup>2</sup> (**24 m<sup>2</sup>**) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **131/10000** hányadrész
- 5 / A JÓZSEFVÁROSI ONKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 5. számmal jelölt **fszt. 1/a.** ajtószámu, **1 szoba**, konyha helyiségekből álló **öröklakás** 23,9 m<sup>2</sup> (**24 m<sup>2</sup>**) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **133/10000** hányadrész
- 6 / A JÓZSEFVÁROSI ONKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 6. számmal jelölt **fszt. 2.** ajtószámu, **1 szoba, félszoba**, konyha helyiségekből álló **öröklakás** 35,6 m<sup>2</sup> (**36 m<sup>2</sup>**) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **197/10000** hányadrész
- 7 / A JÓZSEFVÁROSI ONKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 7. számmal jelölt **fszt. 3.** ajtószámu, **1 szoba**, konyha helyiségekből álló **öröklakás** 29,2 m<sup>2</sup> (**29 m<sup>2</sup>**) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **162/10000** hányadrész

Vh

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Kun utca 11. szám (Hrsz.:34746/0/A/3) alatti,  
Önkormányzati tulajdonú földszinti üzlethelyiség forgalmi értékéről



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

Készült : I példányban

Budapest, 2022. szeptember 19.

ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

<b>MEGBÍZÓ</b>	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság
<b>MEGBÍZÁS TÁRGYA</b>	Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlethelyiség
<b>AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA</b>	Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Nepszínház-nyuged Utca, házszám, emelet, ajtó : Kun utca 11. földszint Hrsz. : 34746/0/A/3
<b>TULAJDONVISZONYOK</b>	Tulajdonos : Józsefvárosi Önkormányzat Jelenlegi bérlő : van A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes
<b>ÉRTÉKELT ÉRTÉKELTSÉG</b>	: tulajdonjog
<b>ÉRVÉNYESSÉG</b>	: fordulónaptól számított 180 nap
<b>AZ INGATLAN FŐBB JEJELLEMZŐI</b>	Ingatlan típusa : üzlethelyiség Épületem belüli elhelyezkedése : földszint (utcai) Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz Építési technológia : hagyományos, tegla Alapterület (tulajdoni lap alapján) : 46 m <sup>2</sup> Belmagasság : 3.02 méter Eszmei hányad : 254/10.000 Társasház telkenek területe : 855 m <sup>2</sup>
<b>ÉRTÉKELÉS</b>	: összehasonlító és hozam alapú elemzés Értékelés alkalmazott módszere : 2022. szeptember 19. Értékelés fordulónapja
<b>MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK</b>	Fajlagos forgalmi érték kerékítve : 614.565,-F/m <sup>2</sup> Az ingatlan forgalmi értéke kerékítve : 28.270.000,- Ft azaz Huszonnyolcmillió-kettőszázhetvenezer forint Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 6.600.000,- Ft azaz Hatmillió-hatszázezer forint Az ingatlan likvidációs értéke : 21.570.000,- Ft azaz Huszonegy millió-öttszázhetvenezer forint
	Budapest, 2022. szeptember 19. Készítette:

2022 SEPT 19.

Toronyi Ferenc

Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002





1081 Budapest, Kun utca 11. földszinti üzlet (Hrsz.: 34746/0/A/3)



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan utcafrontja



A vizsgált ingatlan bejárata

2022. szeptember 14.

Vh



1081 Budapest, Kun utca 11. földszinti üzlet (Hrsz.: 34746/0/A/3)



Üzlettér



Üzlettér



Konyha



Zuhanyzó

2022. szeptember 14.

Vh



1081 Budapest, Kun utca 11. földszinti üzlet (Hrsz.: 34746/0/A/3)



Gázkonvektor



WC



Villanybojler



Vízóra



Gázóra

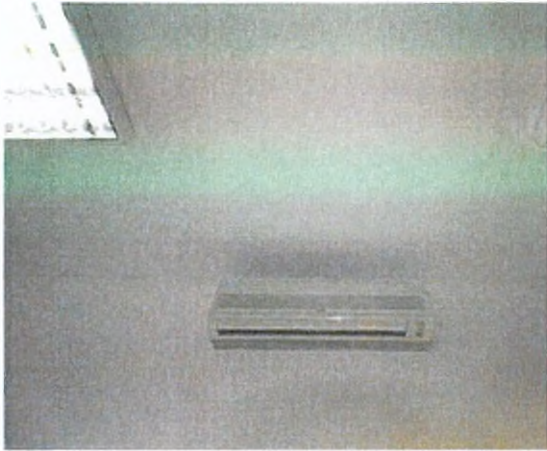


Villanyóra

2022. szeptember 14.

Vh

1081 Budapest, Kun utca 11. földszinti üzlet (Hrsz.: 34746/0/A/3)



Légkondicionáló



Penészes fal

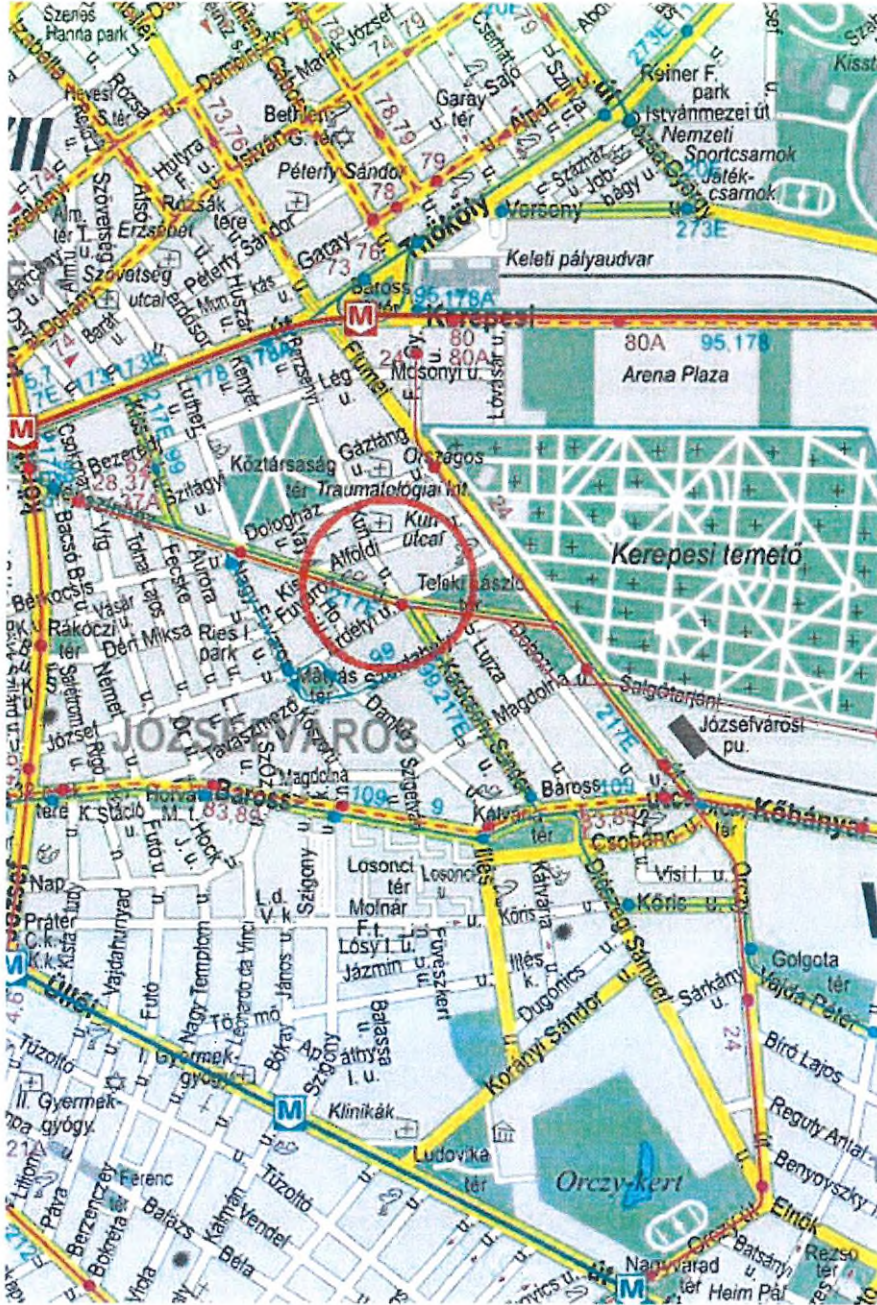
2022. szeptember 14.

Vh  
25



# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Kun utca 11.



Vh