

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága
Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

1.5.
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Karácsony S. utca 2/B. 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, Karácsony Sándor utca 2/B. szám alatti, 35347/0/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 73 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban **egyéb helyiség** megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen db 42 albetét található, amelyből 5 db önkormányzati tulajdonú, 3 db lakás és 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízórák helyiségre vonatkozóan 28.792,- Ft/hó.

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 83/2012. (I. 25.) számú határozatában döntött a bérleménynek a Favorit Festék és Építőanyag Kereskedelmi Kft. részére történő bérbeadásáról – bérleti jog átruházással – festéküzlet és raktár céljára 2012. december 31. napjáig

A bérleti szerződés az Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságának 441/2013. (IV. 29.) számú határozata alapján módosításra került a bérleti jog és bérleti díj tekintetében.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 29. §-a szerint a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a Bérlőnek nincs az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérelő a lejáró bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérelő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Tekintve, hogy a Bérlőnek az Önkormányzattal, a bérbeadó szervezettel szemben nem volt tartozása, a szerződő felek a bérleti szerződést 2012. december 10. napján meghosszabbították 2017. december 31-ig. Saját hatáskörben a bérleti szerződés 2018. február 26. napján ismételt meghosszabbításra került 2022. december 31. napjáig. A bérelő jelenlegi bérleti díj előírása 69.753,- Ft/hó + ÁFA.

Vh

cy

A Favorit Festék és Építőanyag Kft. (székhely: 1086 Budapest, Teleki tér 6., cégjegyzékszám: 01-09-922047; adószám: 14831337-2-42, képviseli: Tölgyvári Zoltán Géza ügyvezető) **2022. november 23. napján a bérleti szerződés meghosszabbítása iránti kérelmet nyújtott be.** A helyiséget továbbra is raktározási tevékenység céljára szeretné használni. A kérelmező **90.000,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj megfizetésére tett ajánlatot.**

A Grifton Property Kft. által 2022. október 6. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2022. október 13. napján jóváhagyott értékebecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 37.930.000,- Ft (519.589,- Ft/m²).** A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a raktározási tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 189.650,- Ft/hó + ÁFA.**

A bérlő által ajánlott bérleti díj elmarad a számított bérleti díj összegétől. A jelenlegi gazdasági helyzetre való tekintettel fontos szempont, a régi és jól fizető bérlők megtartása. A Favorit Festék és Építőanyag Kft. a Teleki tér 6. szám alatti 174 m² alapterületű helyiséget festék és barkács üzlet tevékenységre használja, amelyet szintén az Önkormányzattól bérel. Az üzlethez mindenképpen szükséges a jelen helyiség is, mert itt raktározzák a festék bolt árukészletét. Fentiekre tekintettel javasoljuk a számított és a bérlő által ajánlott bérleti díj közötti 100.000,- Ft/hó + ÁFA összegben megállapítani a bérleti díjat.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 2/B. szám alatti, 35347/0/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 73 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre kötött bérleti szerződés meghosszabbításához a Favorit Festék és Építőanyag Kft. (székhely: 1086 Budapest Teleki tér 6., cégjegyzékszám: 01-09-922047; adószám: 14831337-2-42, képviseli: Tölgyvári Zoltán Géza ügyvezető) bérlővel 2027. december 31. napjáig szóló határozott időre – raktározási tevékenység céljára – a kedvezményes 100.000,- Ft bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegben, az óvadék 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegre történő feltöltésének kötelezettsége mellett.

II. A betervezés 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 nemcsak fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül többletbevételt is eredményezne. A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2023-2027. közötti évi bérleti díj bevételeit.

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 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.

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, vagyongazdálkodással, 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 bekölthető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. A raktározási 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. (XII.14.) számú határozata

Budapest VIII. kerület, Karácsony S. utca 2/B. 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, Karácsony Sándor utca 2/B. szám alatti 35347/0/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 73 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre kötött bérleti szerződés meghosszabbításához a Favorit Festék és Építőanyag Kft.** (székhely:1086 Budapest Teleki tér 6., cégjegyzékszám: 01-09-922047; adószám: 14831337-2-42, képviseli: Tölgyvári Zoltán Géza ügyvezető) **bérlővel 2027. december 31. napjáig szóló határozott időre – raktározási tevékenység céljára – a kedvezményes 100.000,- Ft bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, az óvadék 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegre történő feltöltésének kötelezettsége mellett.**
2. felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselői által eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy a bérlő 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

Vh

teljesítse, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően, közjegyző előtt az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírja.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.) pont esetében: 2022. december 14.

2.) pont esetében: 2023. január 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. december 7.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS *ay*

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *T. Ajánl*

JOGI KONTROLL: *[Signature]*

ELLENŐRIZTE:

[Signature]
DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

[Signature]
DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR *S.K.*
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS

Vh

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Karácsony Sándor utca 2/B. fsz. üzlet (Hrsz.: 35347/0/A/1)

GRIFTON
Property

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Karácsony Sándor utca 2/B. szám (hrs.:35347/0/A/1) alatti,
Önkormányzati tulajdonú egyéb helyiség forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2022. október 06.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2022 OKT 13.	iktatási szám: HG/376-10K/2022
ügyintéző	
melléklet	

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

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : egyéb helyiség

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Magdolna-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Karácsony Sándor utca 2/B.
Hrsz. : 35347/0/A/1

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 : egyéb helyiség
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz
Építési technológia : hagyományos, tégl
Alapterület : 73 m²
Belmagasság : 3,62 – 3,88 méter
Lakóház telkének területe : 760 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2022. október 06.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 519.589,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 37.930.000,- Ft
azaz Harminchétmillió-kilencszázharmincezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 10.600.000,- Ft
azaz Tízmillió-hatszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 30.720.000,- Ft
azaz Harmincmillió-hétszázhuszezer forint

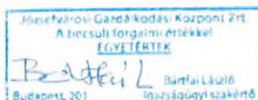
Budapest, 2022 október 06.

Készítette:

2022 OKT 13.

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

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecselő
névjegyzék szám: 03451/2002



Vh
6

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ör utca 8.) megbízta a Grifon Property Kft.-t a 1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 2/B. szám alatti, 35347/0/A/1 hrsz-ú kivett egyéb helyiség 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. október 05.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2022. 09. 28.)
- szintraiz (részlet)
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 2/B.
Helyrajzi szám	: 35347/0/A/1
Megnevezése	: egyéb helyiség
Terület	: 73 m ²
Tulajdonos (ok)	: Józsefvárosi Önkormányzat, 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: –

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Magdolna-negyed elnevezésű városrészben, a Karácsony Sándor utcában, a Magdolna utca és a Szerdahelyi utca között lévő társasház földszintjén található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire raktárakkal, 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 autóbusszokkal és trolibuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Karácsony Sándor utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1880-as évek.
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, átlagos állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, átlagos állapotú
falazat	: tégl szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: magastető, közepes állapotú
héjazat	: cserép, bitumenes lemez, átlagos állapotú
külső felületképzés:	tégla, kőporos vakolat, közepes állapotú
<u>Értékelt ingatlan</u>	
külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtók és ablakok, nyitható és fix fémráccsal védettek, közepes állapotúak
belső nyílászárók	: fa- és műanyag szerkezetű ajtók, közepes állapotúak
padozat, burkolat	: beton, járólappal, közepes állapotúak
belső felületképzés:	vakolt és festett, csempézett falak, gyenge-közepes állapotban
gépészet, hőleadók:	villanybojler, gázkonvektor

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület 1880-as években épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Karácsony Sándor utcában, a Magdolna utca és a Szerdahelyi utca között lévő társasház földszintjén helyezkedik el, a Karácsony Sándor utcáról önállóan megközelíthető.

A vizsgált ingatlan több helyiségre osztott, melyek belmagassága 3,62 – 3,88 m. Az ingatlanban minden közmű megtalálható. A bejárati ajtók és ablakok faszerkezetűek, nyitható és fix fémrácscsal védettek, közepes állapotúak. A belső ajtók fa- és műanyag szerkezetűek, közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal, burkolt, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, gyenge-közepes állapotúak. A helyiség falazata vizes és salétromos, vakolatleválások láthatóak.

Elektromos áram: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Víz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített vízóra van.

Használati meleg víz: van, villanybojlerrel biztosított.

Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva.

Gáz közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Gyengeáramú berendezés: riasztó.

A vizsgált ingatlanban a fűtés gázkonvektorral biztosított.

A szemle során a vizsgált ingatlant bérlő hasznosította.

Összességében az ingatlan közepes műszaki állapotban van. A tulajdoni lapon egyéb helyiség megnevezésű ingatlan adottságai alapján üzletként hasznosítható.

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Raktár	18,36
Raktár	30,24
Raktár	24,70
Összesen	73,30
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	73,30
Tulajdoni lap szerinti terület (m ²)	73,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 73,0 m².

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés		Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utcá, házszám Épületen belüli elhelyezkedés Ingatlan redukált összterülete Közművek Építés éve Szerkezet, állapot Eladási ár Ft-ban Eladás ideje Összehasonlító adat forrása	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet
		Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
		Karácsony Sándor utca 2/B.	Kálvária utca	Kun utca	Orczy tér	Üllői út
		földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
		73	74	78	55	93
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)	Korrektíós tényezők	közműves	közműves	közműves	közműves	közműves
		1880-as évek	2022	1886	2006	1910
		tégla, közepes állapot	tégla, új állapot	tégla, jó állapotú	tégla, újszerű áll.	tégla, jó állapotú
		39 900 000	69 900 000	67 000 000	34 300 000	58 720 000
		2022	2022	2022	2022	2022
A piaci korrekció mértéke összesen	Korrektíós tényezők	ing.com:32598159	ing.com:32713793	ing.com:33111693	ing.com:32522724	ing.com:30332360
		570 000	944 595	858 974	623 636	631 398
		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
		jobb	hasonló	hasonló	hasonló	jobb
		-5%	0%	0%	0%	-5%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)	A figyelembe vett súlyszámok	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
		azonos	azonos	azonos	azonos	azonos
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	hasonló	jobb	jobb	jobb	jobb
		0%	-10%	-5%	-5%	-5%
		ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat
		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
		-15%	-20%	-15%	-20%	-15%
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	Az ingatlan becsült likvidációs értéke	484 500	755 676	730 128	498 909	536 688
		20%	20%	20%	20%	20%
		601 180	601 180	601 180	601 180	601 180
		43 890 000	43 890 000	43 890 000	43 890 000	43 890 000
		30 720 000	30 720 000	30 720 000	30 720 000	30 720 000

azaz Negyvenhárommillió-nyolcszázkilencvenezer forint
azaz Hármincmillió-hétszázhuszezer forint

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 2.540 Ft/m²/hó, értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

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

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Üzlet, földszint, Baross utca	64	150 000	2 344
2. Üzlet, földszint, Bérkocsis utca	71	179 000	2 521
3. Üzlet, földszint, József utca	60	150 000	2 500
4. Üzlet, földszint, Szeszgyár utca	56	140 000	2 500
5. Üzlet, földszint, Orczy tér	55	155 000	2 818
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			2 540
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			2 540
Megnevezés			Adatok, értékek
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			73
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			185 420
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			2 225 040
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			1 668 780
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			50 063
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			50 063
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			66 751
Kalkulálható költségek összesen, Ft			166 878
Éves üzemi eredmény, Ft			1 501 902
Tőkésítési ráta			6,0%
Tőkésített érték, Ft			25 031 700
Befektetési kiadások			1 000 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			24 031 700
Hozadéki érték kerekítve, Ft			24 030 000
Tőkésítési ráta becslése:	%		
Kockázatmentes kamatláb	:2,5		
Ország kockázat	:1,1		
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0		
Ingatlan típus kockázat	:0,4		

Vh
11

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	Karácsony S. u. 2/B.	Bauer Sándor utca	Dobozi utca	Karácsony Sándor u.	Kis Fuvaros utca
Telek területe	760	1036	2276	752	1284
	L1-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19 méter.	L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 30 méter.	L1-VIII-5 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 50 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 16 méter.	L1-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.	L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19 méter.
Jellemzők	Összközműves	Összközműves	Összközműves	Összközműves	Összközműves
Közművesítetttség					
Ajánlati ár Ft-ban		665 000 000	460 000 000	317 500 000	750 000 000
Ajánlati 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 ²)		641 892	202 109	422 207	584 112
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció			
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	5%	nagyobb	10%
beépíthetőség (3)		nagyobb	-5%	kisebb	10%
használhatóság (4)		azonos	0%	azonos	0%
közművesítetttség (5)		hasonló	0%	hasonló	0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
A piaci korrekció mértéke összesen		-10%	10%	-10%	-20%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		577 703	222 320	379 987	467 290
A figyelembe vett súlyszámok		100%	25%	25%	25%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		295 002			

Teleknagyság (m ²)	760	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	472	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	36	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	295 002	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	10 600 000	azaz Tízmillió-hatszázezer forint

Vh
12

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%
	43 890 000	24 030 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	37 930 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 2/B. szám (35347/0/A/1 hrsz-ú) alatti egyéb helyiség/üzlet jelenlegi piaci értékét:

37.930.000 Ft-ban,

azaz

Harminchétmillió-kilencszázharmincezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2022. október 06.

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

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

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

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsítő 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. október 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.

Vh
14

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Szintrajz
Társasházi alapító okirat (részlet)
Fényképek
Térkép

Vh 15

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 száma: 8000004/454331/2022

2022.09.28

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 35347/0/A/1 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII.KER. Karácsony Sándor utca 2/B. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

egyéb helyiség	73	0 0	472/10000	önkormányzat
----------------	----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 999992/1999/

2. bejegyző határozat: 198030/1996/1996.11.12

Tármasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 198030/1996/1996.11.12

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

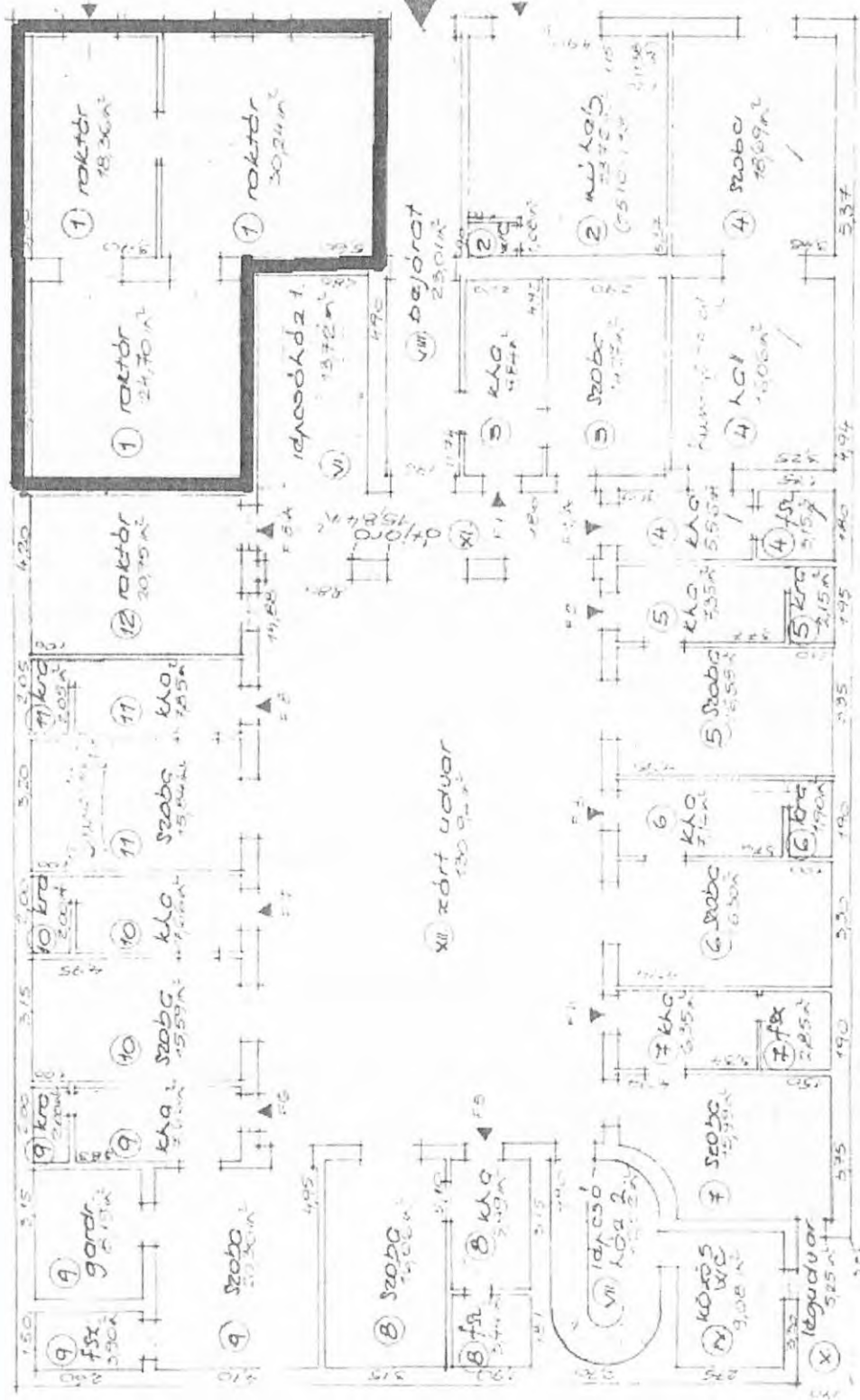
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

16

12. szoba



KARÁCSONY S. U.

212

Vh

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp.,. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp.,. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 776 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 35347 hrsz-ú 760 m² alapterületű, természetben Bp., VIII. Karácsony Sándor u. 2/B szám alatti házasingatlant -annak a lakások és helyiségek bérletére-, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 51. §-a szerinti elidegenítése érdekében a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

TÁRSASHÁZZÁ

alakítja.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977.évi 11.sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek -természetben megosztva a közös tulajdonban maradó telekrészek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával- a vevők magán tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. 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 ingatlannak mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

Vh

Közös tulajdoni illetőség

a/ Közös illetőségű területek:

I. Telek 760 m2

Pince

II.	Tárolók	264,11 m2
III.	Raktárok	30,71 m2
IV.	Közlekedők	96,80 m2
V.	Feljáró lépcső	5,04 m2
VI.	Lépcsőház 1	7,80 m2
VII.	Lépcsőház 2	5,80 m2

Összesen: 410,26 m2Földszint

VI.	Lépcsőház 1	13,72 m2
VII.	Lépcsőház 2	12,02 m2
VIII.	Bejárat	23,01 m2
IX.	Közös WC	9,08 m2
X.	Légudvar	5,25 m2
XI.	Átjáró	15,84 m2
XII.	Zárt udvar	130,94 m2

Összesen: 209,86 m2I. emelet

VI.	Lépcsőház 1	13,72 m2
VII.	Lépcsőház 2	12,02 m2
XIII.	Közös WC	9,08 m2
XIV.	Légudvar	6,24 m2
XV.	Légudvar	2,36 m2
XVI.	Légudvar	0,88 m2
XVII.	Légudvar	2,36 m2
XVIII.	Átjáró	15,84 m2
XIX.	Függőfolyosó	41,13 m2

Összesen: 103,63 m2

Vh

II.emelet

VI.	Lépcsőház 1	13,72 m2
VII.	Lépcsőház 2	12,02 m2
XX.	Közös WC	9,08 m2
XXI.	Átjáró	15,84 m2
XXII.	Függőfolyosó	41,13 m2
összesen:		91,79 m2

III.emelet

VI.	Lépcsőház 1	13,72 m2
VII.	Lépcsőház 2	12,02 m2
XXIII.	Közös WC	6,51 m2
XXIV.	Átjáró	15,84 m2
XXV.	Függőfolyosó	41,13 m2
összesen:		89,22 m2

Padlástér

VII.	Lépcsőház 2	4,20 m2
XXVI.	Padlástér	486,32 m2
összesen:		490,52 m2

Vh

B.
KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórészei az I - XXXIV. szám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyonrészek használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes építmények, azok tartozékai és felszerelései az alábbiak szerint:

FÖLDSZINT

- 1./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35347/A/1 hrsz.-ú; 776/1 tulajdoni lapszámú, és a 1.számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt Bp., VIII. Karácsony Sándor u. 2/B szám alatti ingatlan a kapualjtól jobbra eső utcai bejáratú 73 m² alapterületű 3 raktárból álló **nem lakás célját szolgáló helyiség**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 472/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 2./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35347/A/2 hrsz.-ú; 776/2 tulajdoni lapszámú, és a 2.számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt Bp., VIII. Karácsony Sándor u. 2/B szám alatti ingatlan a kapualjtól balra eső utcai bejáratú 25 m² alapterületű műhely, WC álló **nem lakás célját szolgáló helyiség**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 162/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
(1,38 m² levonva pincebejárat miatt)

Vh

1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 2/B. fsz. egyéb helyiség (Hrsz.: 35347/0/A/1)



Környezet, utca



Lakóház utcai homlokzata

A vizsgált ingatlan utcai frontja



A vizsgált ingatlan bejárata

2022. október 05.

Vh

1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 2/B. fsz. egyéb helyiség (Hrsz.: 35347/0/A/1)



Üzlethelyiség



Üzlethelyiség



Vizesblokk



Mosdó



Zuhanyzó

2022. október 05.

Vh

1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 2/B. fsz. egyéb helyiség (Hrsz.: 35347/0/A/1)



WC



Villanybojler



Vízóra



Villanyóra



Gázóra



Gázkonvektor

2022. október 05.

Vh

1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 2/B. fsz. egyéb helyiség (Hrsz.: 35347/0/A/1)



Riasztó



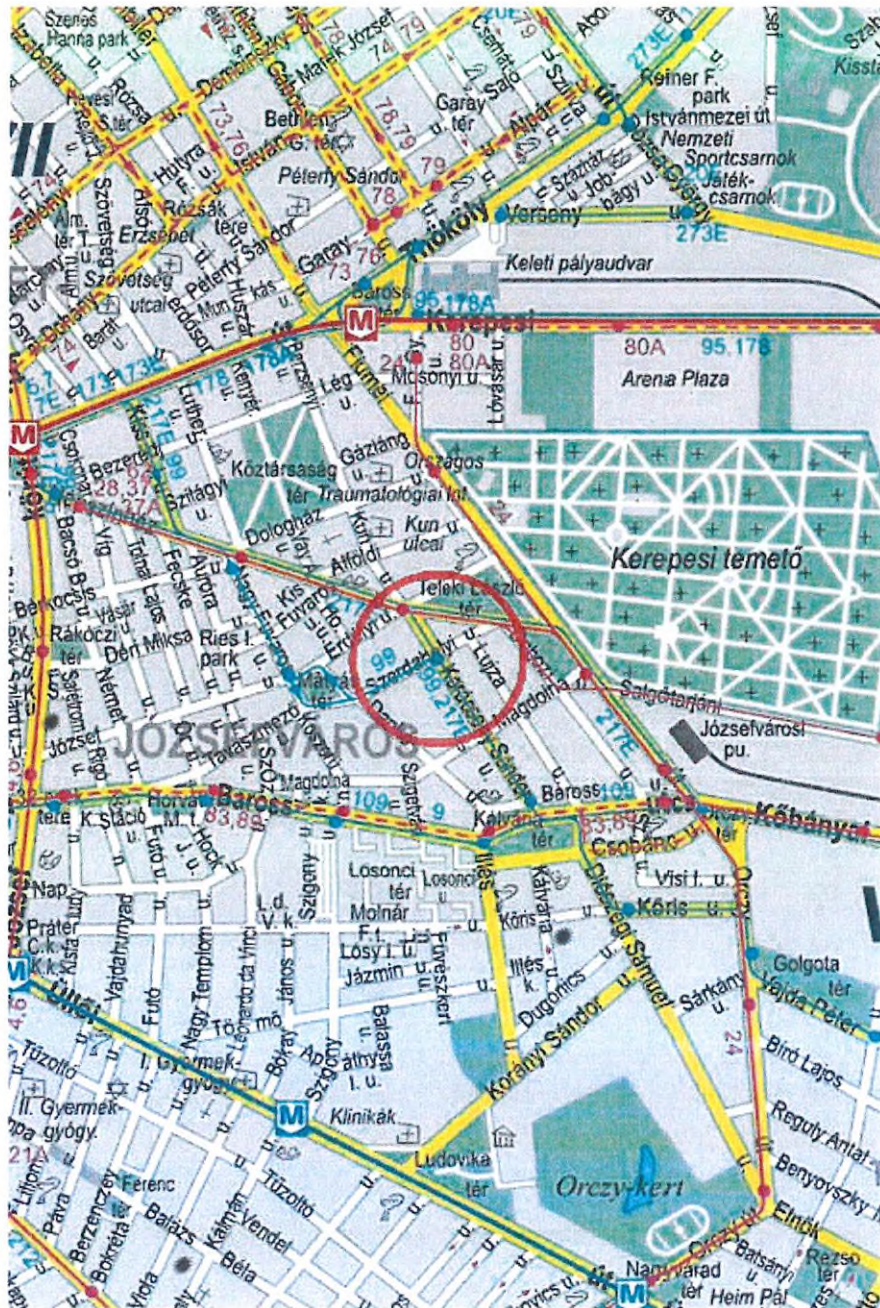
Vakolatleválás

2022. október 05.

Vh

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Karácsony Sándor utca 2/B.



Vh