

010/1-20/2024

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....n... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2024. február 7-i ülésére

Tárgy: **Javaslat a Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/A. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség hasznosításával kapcsolatos döntés meghozatalára**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kardos Noémi referens, Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléklet:

1. számú melléklet: Értékbecslés
2. számú melléklet: Állapotfelvételi jegyzőkönyv

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezési dátum: 2024 FEBR 01	Szám: 02/29-6/2024
Melléklet:	Ügyintéző: Deak Muel
	Előzmény:

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/A. szám alatti 36762/0/A/4** hrsz.-ú, tulajdoni lapon 9 m² nagyságú önálló megközelítéssel nem rendelkező pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár megnevezéssel szerepel.

A tárgyi helyiséget magába foglaló épületben összesen 41 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága a 1260/2010. (VII. 14.) számú határozatában döntött arról, hogy a fenti üres helyiséget bérbe adja a ZODA-INKER Kft. (székhely: 1089 Budapest, Reguly Antal utca 14.; cégjegyzékszám: 01-09-071930; adószám: 10469349-1-42; képviseli: Jávor Csongor ügyvezető) részére, 2015. december 31. napjáig, raktározás céljára. A bérleti szerződés 2010. július 29. napján került aláírásra.

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. Tekintettel arra, hogy a bérlőnek a bérbeadó szervezettel szemben nem volt tartozása, a bérleti jogviszonyt a 2015. december 16. napján kelt bérleti szerződésben meghosszabbították 2020. december 31-ig.

Bérlő képviseletében eljáró Jávor Csongor Zsolt ügyvezető 2020. szeptember 2. napján kérelmezte a bérleti szerződés meghosszabbítását újabb 5 évre, raktározás céljára. A kérelmező 6.000,- Ft/hó +ÁFA bérleti díj ajánlatot tett. A bérlő szándékában volt a helyiség megvásárlása, amely nem történt meg, ugyanakkor a szerződés sem került meghosszabbításra. A bérleti szerződés megkötésére a Covid járvány ideje alatt nem volt szükség, mivel a jogszabályi előírások alapján a bérleti szerződés a veszélyhelyzet lezárásig automatikusan meghosszabbodott, ezt követően a szerződés meghosszabbítása érdekében szükséges intézkedések megtétele elmaradt.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-

ÉRKEZETT

2024 FEBR 01.

1500

2 koronavírus világjárvány (továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról szóló 609/2020. (XII.18.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a bérleti jogviszony időtartama a bérlő kérelmére a veszélyhelyzet megszűnéséig meghosszabbodik. A bérlő 2020. december 30. napján egyoldalú nyilatkozatában kérte a szerződés meghosszabbítását.

A bérleti szerződés nem került megkötésre, így a veszélyhelyzet lejárta óta érvényes jogviszonnyal nem rendelkezik, ugyanakkor a helyiséget használja, jelenlegi bérleti díja 4.915,- Ft/hó + ÁFA, amelyet fizet. A használatnak 2023. december 31. napjáig tartozása nincs.

Bérlő képviselőjében Jávor Csongor Zsolt 2020. október 14. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében Pikó András polgármester 458/2020. (XII.17.) számú határozatával hozzájárult a helyiség elidegenítéséhez a bérlő ZODA-INKER Kft részére, 2.220.000,- Ft összegű vételár közlése mellett.

Az eladási ajánlatot a bérlő részére irodánk megküldte, adásvételi szerződés megkötésére nem került sor.

A bérleti szerződés megszűntét követően a helyiség továbbra is a ZODA-INKER Kft. birtokában maradt, a használati díj fizetése mellett.

A ZODA-INKER Kft képviselőjében Jávor Csongor Zsolt ügyvezető 2023. november 22. napján ismételt vételi kérelmet nyújtott be a helyiség megvásárlására.

A helyiség a Palotanegyedben, az 1900-as évek elején épült lakóház pinceszintjén helyezkedik el, önállóan nem megközelíthető, szerkezetileg egy egységet képez a szomszédos albetétekkel. Nincs sem beltéri, sem homlokzati nyílászárója. Falszerkezete, valamint 208-285 cm belmagasságú álmennyezete fa lambériával burkolt. Padozata a vele egybenyitott szomszédos albetétekkel harmonizáló, egységes mázas kerámialap. Elektromos rendszere és fűtése egy egységet képez a szomszédos albetétekkel. Az ingatlan önálló hasznosítása nem rentábilis.

A társasházban jelenleg 41 albetét van, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú, a közös tulajdonból 147/10.000 tulajdoni hányaddal. Az épület elidegenítésre történő kijelölése megtörtént.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) készítette el 2023. december 27-én. Az ingatlan forgalmi értékét 2.150.000,- Ft (239.192,- Ft/m²) összegben állapította meg, amelyet Bártfai László független szakértő 2024. január 11. napján jóváhagyott.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 2.150.000,- Ft.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 8. § (1) bekezdése alapján az elidegenítésre átadott üres helyiséget az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni, a 2. § alapján az (1) bekezdés alkalmazása alól kivétel és a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottság döntésével elidegeníthető az a helyiség, amelynek bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értéket, azaz 25 millió forintot.

A Rendelet 17/A. § (1) bekezdése alapján a társasházban található utcai bejáratú pincszinti, vagy udvarról megközelíthető, 25 millió forint forgalmi értéket meg nem haladó helyiség vételára amennyiben azt a társasház tulajdonostársa vásárolja meg, a forgalmi érték 75%-a.

Tekintettel arra, hogy a tárgyi helyiség bérbeadás útján más részére nem hasznosítható, a vevő a társasházban tulajdonnal rendelkezik, így a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. javasolja az ingatlant a ZODA-INKER Kft tulajdonostárs részére 1.612.500,- Ft vételár ellenében értékesíteni.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet érint. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek. A Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs akadálya.

Az Önkormányzat közép-, és hosszútávú vagyongazdálkodási tervében szereplő köztérfejlesztési elképzelések a Budapest VIII., Üllői utat nem érintik. Az ingatlan pinceszinten helyezkedik el, amely adottságú helyiségek bérbeadás útján kevésbé hasznosíthatóak, továbbá a helyiség magántulajdonnal összenyitott, amelyre tekintettel javasolható az elidegenítés.

A) Verzió: Fentiek alapján javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/A. szám alatti, pinceszinti, 36762/0/A/4 hrsz-ú, 9 m² alapterületű raktárhelyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését a ZODA-INKER Kft. (1089 Budapest, Reguly Antal utca 14., adószám: 10469349-1-42, cégjegyzékszám: 01 09 071930) részére 1.612.500,- Ft vételár egyösszegű megfizetése mellett, igény esetén banki hitel felhasználásával a hivatkozott rendeletben meghatározott feltételekkel.

B) Verzió: Amennyiben az Önkormányzat nem járul hozzá a helyiség értékesítéséhez, vagy a használó a helyiséget a részére megküldött eladási ajánlat alapján **nem vásárolja meg**, javasoljuk a helyiség használó részére történő **bérbeadását a következők szerint**.

A helyiség forgalmi értéke 25 millió forint alatti, a fajlagos fix differenciált bérleti díj számítás szerint a helyiség számított bérleti díjának havi összege az alábbiak szerint alakul:

Díjővezet	Nettó havi alapdíj Ft/m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret m ²	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Havi nettó bérleti díj Ft
1	2.300,-	UDH	1	9	Kicsi	1,1	4	Jó	1,2	26.910,-

A 9 m² nagyságú helyiség össze van nyitva a mellette levő magántulajdonú üzlettel, a mellékletként csatolt jegyzőkönyvben található képekből kiderül, hogy jelenleg vendégtér. Külön fűtése nincs, nyílászáró nincs rajta. Elektromos áram van a helyiségben, amit a magántulajdonban lévő villanyóra mér, leválasztása – ha megoldható – jelentős költséggel jár. Vízvételi lehetőség nincs a helyiségben.

A helyiség udvari, kis alapterületű, közműekkel nem rendelkezik, hasznosíthatósága behatárolt. A helyiség felújítását a bérlő végezte. Ezekre tekintettel javasoljuk a legalacsonyabb, a számított bérleti díj 50 %-ának megfelelő mértékű, 13.455,- Ft/hó + Áfa összegű bérleti díjon történő bérbeadást. Amennyiben a helyiség fizikailag leválasztásra kerülne, és ismételten hasznosíthatóvá válna a bérbeadása korlátozott lenne.

Feljebb írtak szerint **javasoljuk**, hogy a Tisztelt Bizottság **járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/A. szám alatti 36762/0/A/4 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 9 m² nagyságú önálló megközelítéssel nem rendelkező pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a ZODA-INKER Kft. (székhely: 1089 Budapest, Reguly Antal utca 14.; cégjegyzékszám: 01-09-071930; adószám: 10469349-1-42; képviseli: Jávor Csongor ügyvezető) részére vendéglátás (üzlettér) tevékenység céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével, 13.455,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, amennyiben a használó nem vásárolja meg a helyiséget a részére megküldött eladási ajánlat alapján.

A szerződés megkötésének feltétele, hogy a ZODA-INKER Kft. a cég tevékenységei közé a vendéglátási tevékenységet felvegye.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség értékesítéséhez és bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amelynek meghozatala a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

hatáskörébe tartozik. A helyiség elidegenítésével vagy bérbeadásával egy hosszan húzódó ügy lezárására kerülhet sor.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A tárgyi helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2024. évi bevételét. A helyiség leválasztása és önálló ingatlanként történő kialakítása a forgalmi értéket meghaladó kiadással járna, ezért a helyiség értékesítése vagy bérbeadás útján történő hasznosítása kedvező az Önkormányzat számára.

IV. Jogszabályi környezet

AKépviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.1.3. alpontja (minden olyan esetben, amikor a helyiségek elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet mást nem jelölt meg döntésre jogosultként), 3.1.1.4. alpontja (vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítéséről), 3.1.1.6. alpontja (eladási ajánlat kiadásáról a vevő részére), 3.1.1.7. alpontja (a versenyeztetési eljárás nélküli elidegenítésről, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek esetén), 3.1.3.1. alpontja (a Képviselő-testület határozata alapján a bérleti díjról).

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés a Képviselő-testület Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága hatáskörébe tartozik.

AzÖnkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése szerint a rendelet hatálya alá tartozó helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottságot hatalmazza fel.

A Rendelet 8. § (1) bekezdése alapján az elidegenítésre átadott üres helyiséget az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni. A Rendelet 8. § (2) bekezdése alapján „az (1) bekezdés alkalmazása alól kivétel és a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottság döntésével elidegeníthető az a helyiség, amelynek bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értéket.

A Rendelet 17/A. (1) bekezdés b) pontja alapján, a társasházban található utcai bejáratú pinceszinti, vagy udvarról megközelíthető, 25 millió forint forgalmi értéket meg nem haladó helyiség vételára, amennyiben azt a társasház tulajdonosa vásárolja meg, a forgalmi érték 75 %-a.”

A vevő a vételárat a Rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján egy összegben köteles megfizetni, amihez a 19. § (2) bekezdése alapján banki hitelt is felhasználhat. Ez esetben az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással/függőben tartással kell megkötni a vételár 10 %-ának adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történő megfizetése mellett. A Rendelet 19. § (9) bekezdése alapján az üres helyiségrész elidegenítése esetén a vételár részletekben történő megfizetése kizárt.

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

Az Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Helyiségbérbeadási 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 Helyiségbérbeadási 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) bekezdése alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Helyiségbérbeadási rendelet 3. § a) pontja alapján a helyiségbér alapjául az értéktérkép alapján számított beköltözhető forgalmi érték szolgál.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II.23.) számú határozata (továbbiakban: Kt. határozat) 3. pontja értelmében a Kt. határozat II. fejezetében szereplő paraméterek alapján történik a bérleti díj meghatározása.

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

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 60. §-a alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános.

Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fentiek alapján, kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi alternatív határozati javaslatok alapján a döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2024. (II. 07.) számú határozata

Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/A. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség hasznosításával kapcsolatos döntés meghozataláról

A verzió

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

- 1.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/A. szám alatti, 36762/0/A/4 helyrajzi számú, önálló megközelítéssel nem rendelkező pinceszinti, összesen 9 m² alapterületű raktárhelyiség értékesítéséhez, és eladási ajánlat megküldéséhez a ZODA-INKER Kft. (székhely: 1089 Budapest, Reguly Antal utca 14.; adószám: 10469349-1-42; cégjegyzékszám: 01-09-071930; képviseli: Jávor Csongor ügyvezető) részére **1.612.500,- Ft** vételár közlése mellett.**
- 2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

- 3.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/A.** szám alatti, **36762/0/A/4** hrsz.-ú, tulajdoni lapon 9 m² nagyságú, önálló megközelítéssel nem rendelkező pincszinti nem lakás céljára szolgáló **helyiség bérbeadásához a ZODA-INKER Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Reguly Antal utca 14.; cégjegyzékszám: 01-09-071930; adószám: 10469349-1-42; képviseli: Jávor Csongor ügyvezető) **részére vendéglátás /üzlettér/ tevékenység céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével, 13.455,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon,** valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, amennyiben a ZODA-INKER Kft. a jelen határozat 2.) pontja alapján megküldött eladási ajánlat alapján nem él a vétel lehetőségével.

A szerződés megkötésének feltétele, hogy a ZODA-INKER Kft. a tevékenységi körébe a vendéglátást felvegye.

- 4.) **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 3.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján a leendő bérlő vállalja 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.

Felelős: polgármester

Határidő: 1.) és 3.) pont esetében: 2024. február 7., 2.) pont esetében: 2024. április 20., 4.) pont esetében: 2024. június 15.

vagy

B verzió

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

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/A.** szám alatti, **36762/0/A/4** hrsz.-ú, tulajdoni lapon 9 m² nagyságú önálló megközelítéssel nem rendelkező pincszinti nem lakás céljára szolgáló **helyiség értékesítéséhez és eladási ajánlat megküldéséhez a ZODA-INKER Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Reguly Antal utca 14.; cégjegyzékszám: 01-09-071930; adószám: 10469349-1-42; képviseli: Jávor Csongor ügyvezető) részére.
- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/A.** szám alatti, **36762/0/A/4** hrsz.-ú, tulajdoni lapon 9 m² nagyságú önálló megközelítéssel nem rendelkező pincszinti, nem lakás céljára szolgáló **helyiség bérbeadásához a ZODA-INKER Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Reguly Antal utca 14.; cégjegyzékszám: 01-09-071930; adószám: 10469349-1-42; képviseli: Jávor Csongor ügyvezető) **részére vendéglátás /üzlettér/ tevékenység céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével, 13.455,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon,** valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

A szerződés megkötésének feltétele, hogy a ZODA-INKER Kft. a tevékenységi körébe a vendéglátást felvegye.

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

megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.

Felelős: polgármester

Határidő: 1.) és 2.) pont esetében: 2024. február 7., 3. pont esetében: 2024. március 31.



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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2024. január 31.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA:	NOVÁ CZKI ELEONÓRA OPERATÍV MUNKATÁRS, KARDOS NOÉMI REFERENS ✓
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	✓
ELLENŐRIZTE, BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 DR. LEHOCZKY BALÁZS JEGYZŐI JOGKÖRBE N ELJÁRÓ ALJEGYZŐ	 VERES GÁBOR TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE





LHE 2024.01.11. 1.22. melléklet
59/2022 R
20240111

CPR-Vagyoneertekelo

Fővárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatósám:
2024 -01- 15	LHE/96-1/2024
ügyintéző	
melléklet	

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatósám: JGK-1029



INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Üllői út 16/A. pinceszint



sám alatti

36762/0/A/4 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2023. december

Független | Megbízható | Értékmérő

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-1029
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Üllői út 16/A. pinceszint
Helyrajzi száma	: 36762/0/A/4
Ingtalan megnevezése	: raktár
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: üzletrész
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 9 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 9 m ² Fajlagos m ² ár: 239 192 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1362 m ²
Eszmei hányad	: 35 / 10000
Belső műszaki állapot	: közepes
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:	2 150 000 Ft
	azaz Kettőmillió-egyszázötvenezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	1 310 000 Ft
	azaz Egymillió-háromszáztízezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*:	1 830 000 Ft
	azaz Egymillió-nyolcszázharmincezer- 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.

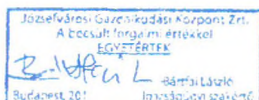
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 85%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. december 18.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. december 27.

2024 JAN 11



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

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyoneértékelő
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, értékesítéshez 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: Bérló, 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 16/A. pinceszint
Tulajdoni lap szerinti területe:	9,0 m ²
Helyrajzi száma:	36762/0/A/4
Ingatlan megnevezése:	raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	üzletrész
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

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, Palotanegyed kerület részében, a Kálvin tér közelében, közbenső telekterületen elhelyezkedő, utcafronti beépítésű társasház pincszintjén helyezkedik el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős, nehezen megoldható. Környezetében jellemzően utcafronton álló 3-4 emeletes társasházak épültek. Az ingatlan Infrastrukturális ellátottsága kiváló, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Trolibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	---	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az egy utcára nyitott, dél-nyugati utcafronti tájolású telekterületen elhelyezkedő, pince + földszint + 3 emelet szintosztású társasház az 1900-as évek első harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben, kisméretű falazótégla függőleges teherhordó szerkezettel, acélgerendás poroszsüveg födémrel. Az épület utcafronti homlokzata kőporos vakolattal ellátott, a földszinten kváderezett, lokálisan felszíni csapadék okozta vakolathibákkal, hiányosságokkal, a lábazati rész karbantartott, az elmúlt évtizedben felújított. A tetőszerkezet és az ereszcsonna rendszer állapota megfelelő, együttesen biztosítják a felszíni vízvezetést.

Az értékelt ingatlan a szemle időpontjában a szomszédos albetétekkel szerkezetiileg egy egységet képez, vendéglátóhely vendégtereként hasznosított. Nem rendelkezik sem beltéri, sem homlokzati nyílászáróval. Falszerkezete, valamint a mennyezet alatt kiépített álmennyezet teljes egészében fa lambériával burkolt, az alatta található falszerkezet nem szemrevételezhető. A belmagasság az álmennyezet alatt 280/285 cm. A padozat a szomszédos, vele egybenylott albetétekkel harmonizáló, egységes mázas kerámialap. Közműrendszerek közül az elektromos rendszer vezetékai kiépítettek, a vendéglátóhely többi részével egy egységet képez. Fűtését másik ingatlanban elhelyezett központi egységgel rendelkező rendszerre csatlakoztatott radiátor, illetve elektromos mennyezeti panel biztosítja. Az eredeti, szeparált állapotok visszaállítása jelen állapotában már nem rentábilis.

Legutolsó szemlének óta (2020.08.11.) nem történt változás az ingatlanban.

Épület:

		Műszaki állapot
Épület építési éve:	~1900	
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla falszerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás, téglabélésel	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű, összetett magastető	közepes
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, kváderezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	fa lambéria	közepes
Belső terek burkolata:	kerámialap	közepes
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	nincs	
Bejárati nyílás magassága:	nem rendelkezik bejárati ajtóval	
Átlagos belmagassága:	280/285 cm	átlagos
Belső nyílászárók:	nincs	
Fűtési rendszer:	központi gáz (több albetéttel közös)	jó
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	villany (több albetéttel közös)	
Meglévő közmű mérőórák:	nem rendelkezik saját közműmérőkkel	
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingyen mőszaki állapota összességében:		közepes

Megjegyzés:

Az értékelt ingatlan nem rendelkezik önálló fűtési és közműrendszerekkel, a fűtést másik albetétben elhelyezett központi egységgel rendelkező rendszerre kötött lemezzradiátor és mennyezeti elektromos panel biztosítja.

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 utcafronti homlokzatának színezett kőporos vakolata közepes állapotú, lokálisan - felszíni csapadék okozta - vakolathibák, hiányosságok láthatók. A lábazati részt az elmúlt évtizedben felújították, új kőporos színezett vakolattal látták el.

Albetét:

Az albetét egy egységet képez a szomszédos ingatlanokkal. Nem rendelkezik önálló közmű- és fűtési rendszerrel, illetve homlokzati, vagy egyéb közös térbe nyíló bejárattal.

- Elektromos áram – kiépített, nem rendelkezik saját közműmérővel
- Vízvezeték – nincs kiépítve, hitelesített vízórával nem rendelkezik
- Közcsatorna – nincs kiépítve
- Fűtés – központi gáz (több albetéttel közös)
- Hőleadó berendezés – lemezzradiátor és mennyezeti elektromos panel
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
üzletrész	kerámialap	fa lambéria	8,70 m ²	100%	8,70 m ²
mérési korrekció			0,30 m ²	100%	0,30 m ²
<i>Összesen:</i>			9,00 m ²		9,00 m ²
Összesen, kerekítve:			9 m²		9 m²

Megjegyzés:

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

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 cserélné 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 becstérték. 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 (tisztá 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: (2023 Q4)

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: (3 éves BMÁP hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció. $14,6\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-14,5\% =$ lakások: 4,6-8,5 %, egyéb: 6,0-11,6%.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú 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) 2022. 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 téglá 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:	Palotanegyed	
Társasház telek területe:	1362 m ²	
Eszmei hányad:	35	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	4,77 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	550 000 Ft/m ²	
Díszkontálási tényező:	0,5	
Telek eszmei értéke:	1 310 000 Ft	, Egymillió-háromszáztízezer- 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:	1082 Budapest, Üllői út 16/A. pinceszint	VIII. ker., Kiss József	VIII. ker., Corvin negyed	VIII. ker., Kiss József	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., II. János Pál pápa tér
megnevezése:	raktár	üzlet	raktár	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	9	88	130	56	95	66
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		30 000 000	19 900 000	19 000 000	29 500 000	17 400 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2023	2023	2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		306 818	137 769	305 357	279 474	237 273
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		5%	8%	3%	6%	4%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%	5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	10%	2%	-10%	10%
több HRSZ-szel egybenytott		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
közmű ellátottság		-10%	5%	-10%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-15%	18%	-15%	-9%	9%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		261 614	162 660	259 961	253 576	258 153
Fajlagos átlagár:		239 192 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		2 152 728 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		2 150 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, közepes, mosdóval és wc-vel felszerelt, klímás üzlethelyiség, szuterénben, ingatlan.com/33793183
2. adat: Corvinnegyed, utcai bejáratos, felújítandó állapotú, pince helyiség víz és villany közművel. ingatlan.com/33423477
3. adat: Népszínháznegyed, utcai bejáratos, szuterén, felújítandó állapotú, összközműves üzlethelyiség. ingatlan.com/33796329
4. adat: Népszínháznegyed, utcai bejáratos, szuterén, jó állapotú, összközműves üzlethelyiség. ingatlan.com/33640093
5. adat: Népszínháznegyed, utcai bejáratos, felújítandó állapotú, szuterén szinten lévő, összközműves üzlethelyiség. ingatlan.com/33375949

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

2 150 000 Ft

azaz Kettőmillió-egyszázötvenezer- Ft .

15

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 16/A. pinceszint	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., Kun utca	VIII. ker., Baross u.
ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	9	95	65	64
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		180 000	180 000	160 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 705	2 492	2 250
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		9%	6%	6%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	-10%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-10%
Összes korrekció:		4%	-4%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:		1 767 Ft/m ² /hó	2 383 Ft/m ² /hó	2 036 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 062 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, utcai bejáratos, szuterén, jó állapotú, összközműves üzlethelyiség. ingatlan.com/33640093
2. adat: Népszínháznegyed, utcai bejáratos, szuterén, felújított állapotú, összközműves üzlethelyiség. ingatlan.com/33545500
3. adat: Orczynegyed, földszinti, galériás, közepes állapotban, fűtés nélkül, utcai bejárattal, ingatlan.com/33775639

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	2 062 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	85%
Figyelembe vehető éves bevétel:	189 292 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 5 679 Ft
Igazgatási költségek:	2% 3 786 Ft
Egyéb költségek:	5% 9 465 Ft
Költségek összesen:	18 929 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	170 362 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	2 130 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

2 130 000 Ft

azaz Kettőmillió-egyszázharmincezer- 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 bérbé 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:	2 150 000 Ft	100%	2 150 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	2 130 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			2 150 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

2 150 000 Ft

azaz, **Kettőmillió-egyszázötvenezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok 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 értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz 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 rendeltetészerű 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.
- 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).

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 16/A. pincszint**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **2 150 000 Ft**

azaz **Kettőmillió-egyszázötvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2023. december 18.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. december 27.

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	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

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

Oldal: 1 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004470018/2023
2023.12.06

BUDAPEST VIII. KER.

Helyrajzi szám: 36762/10/A/4

1082 BUDAPEST VIII. KER., Üllői út 16/A., pincszint, "földfelvizsgálattal"

IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
- | megnevezés | terület
m2 | szobák száma
egész/léfi | eszméi hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|----------------------------|---------------|-----------------|
| lakóház | 9 | 0 0 | 35/10000 | önkormányzati |
- Helyrajzi határozat: 999997/1999/
2. Bejegyző határozat: 205967/1993/1993.10.11
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 205967/1993/1993.10.11
jogcími: 1991. évi XXXI. tv. 1. §
jogcími eredeti felvétele: 205967/1993/1993.10.11
jogállás: tulajdonos
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER., Baross utca 60-67.

IRÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az e-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szerke másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

1993-09-30 /1172

TÁRSASHÁZ TULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Főv. Újpestvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 2039. sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 36762 hrsz-ú 1.362 m² alapterületű - természetben Bp. VIII. Üllői út 16/a szám alatti - ingatlan, a 32/1969. /IX.3./ Korm.sz.r. 2.paz. /2/ bek. alapján - a házingatlanok elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok szerinti társasházzá alakítja át.

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 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 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 ingatlanok mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

5

B.

KÜLÖN TULAJDON

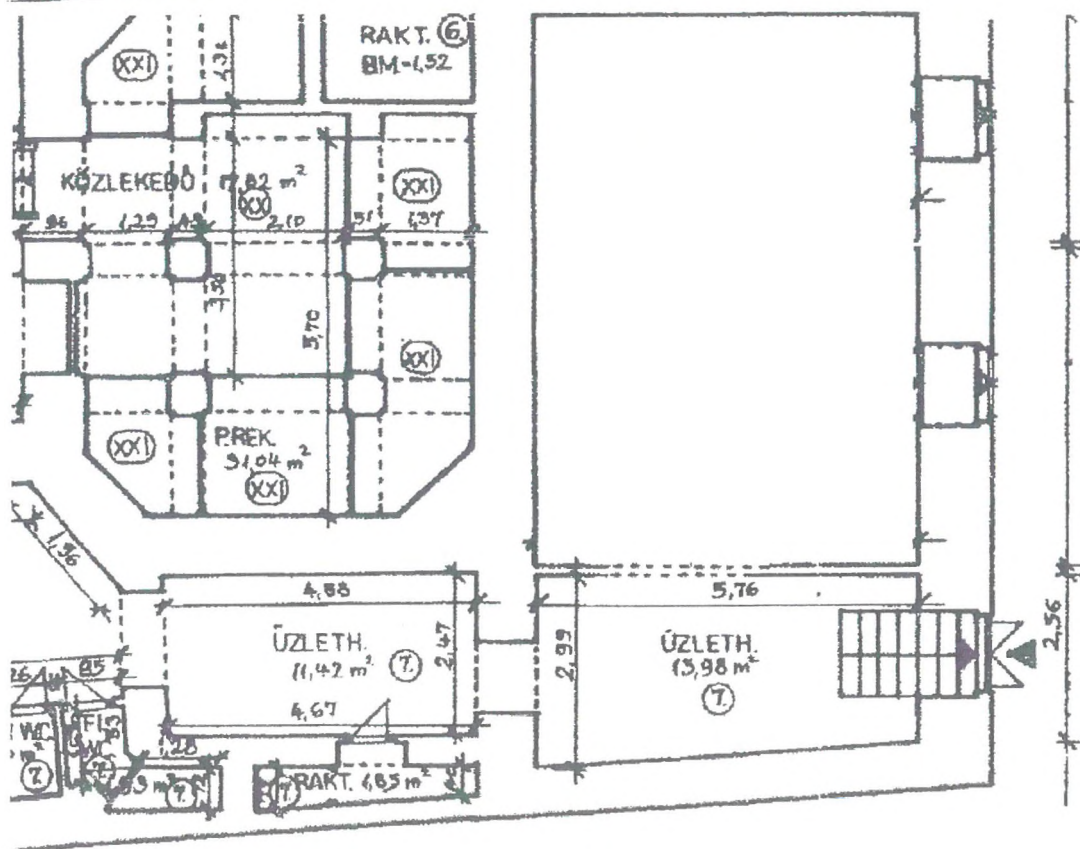
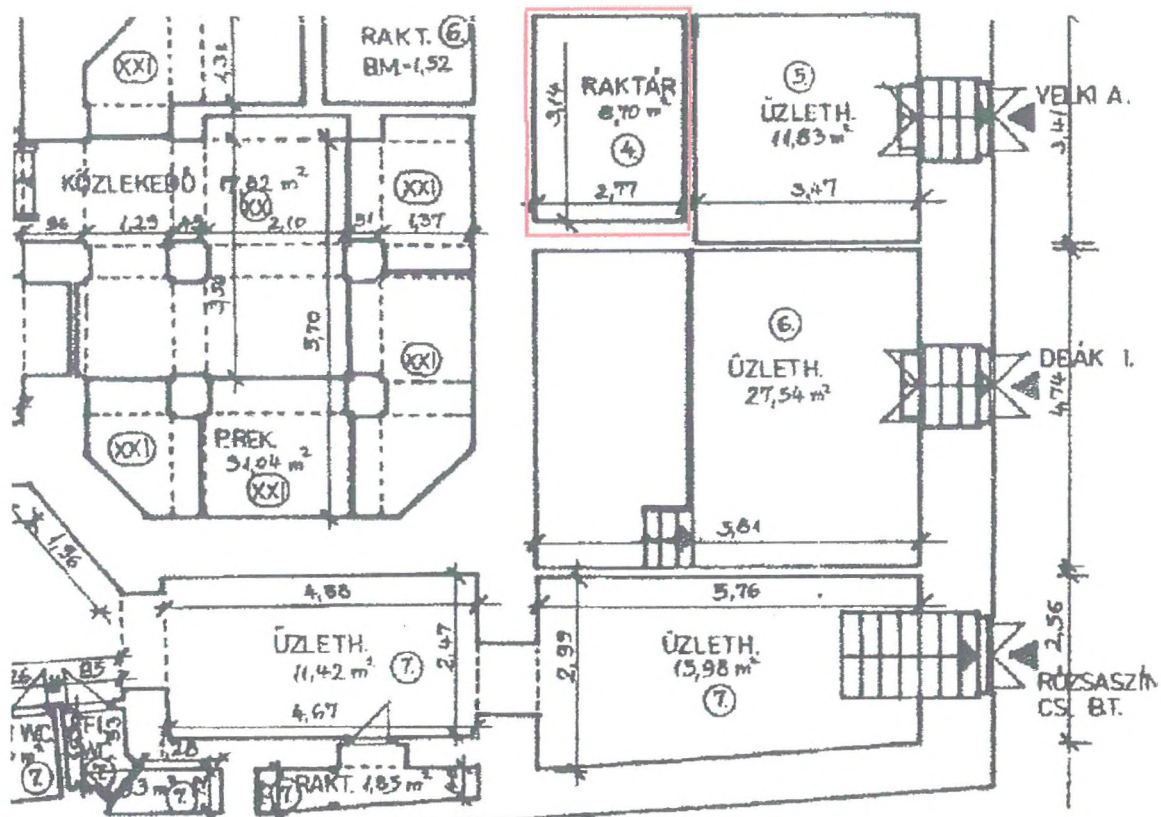
A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórészei az I. - IX. szám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyონrészek használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes építmények, azok tartozékai és felszereléseai az alábbiak szerint:

PINCE

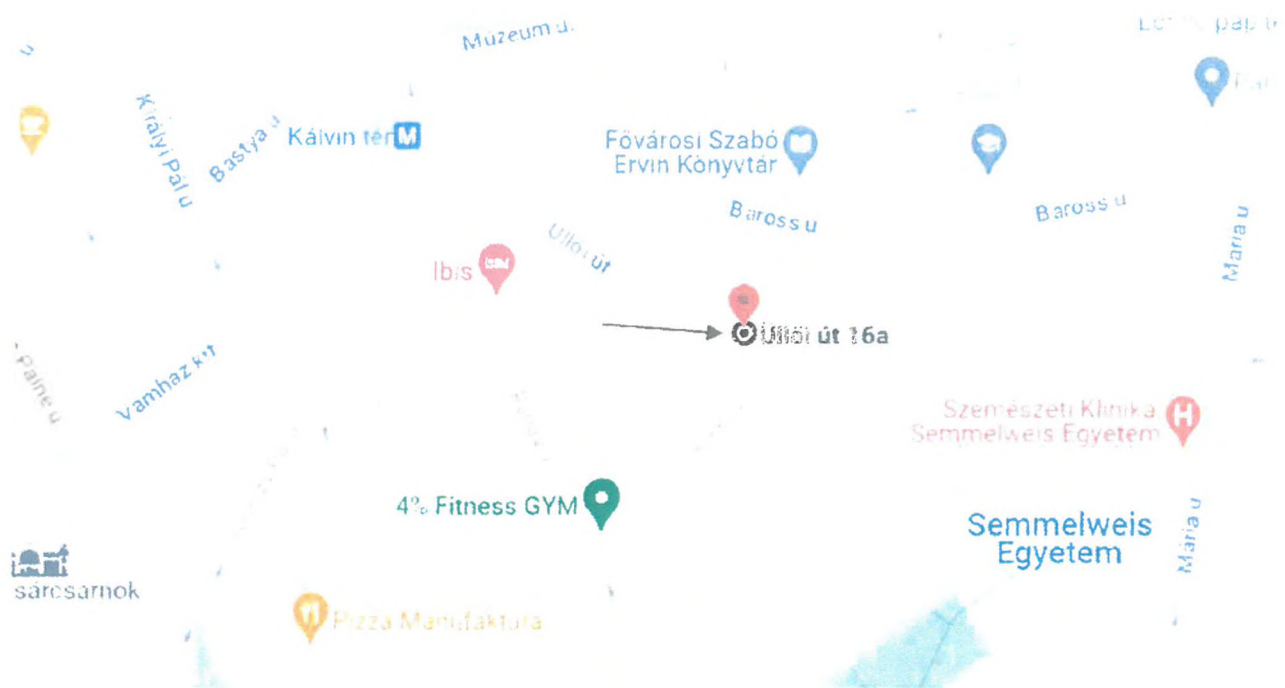
1./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 1. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt Bp. VIII. Üllői út 16/a pinceszintjén lévő 23 m² alapterületű: 1 üzlethelyiségből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyontárgyakból 89/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

2./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 2. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt Bp. VIII., Üllői út 16/a pinceszintjén lévő 19 m² alapterületű: 1 üzlethelyiségből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyontárgyakból 73/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. ingatlan környezete



03. utcafronti homlokzat



04. utcafront



05. vendéglátóhely utcafronti bejárata

[Handwritten signature]
24



06. lépcső



07. vendéglátóhely belső tere



08. szomszédos hrsz-al egybenytott vendégtér



09. értékelt ingatlanrész



10. értékelt ingatlanrész



11. értékelt ingatlanrész

ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

Jegyzőkönyv a rendkívüli és tervszerű bérleményellenőrzésről, amely készült a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Üllői út 16/a Fsz. RA
Helyrajzi szám:	36762/A/4
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	ZODA-INKER Kft.
Dátum:	2023.11.17
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	9.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	gáz
Bérlemény műszaki állapota:	felújított/új építésű
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	raktár - irattár
Elhelyezkedés:	UDH (földszinti)

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérlő az 1993. évi LXXVIII. Törvény 12. 13.§, illetve a 36-37.§ és a bérleti szerződésben előírt kötelezettséget az alábbiak szerint teljesítette: Teljesítette

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
raktár	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény csak egy magántulajdonon keresztül közelíthető meg. A magántulajdonnal egybe van nyitva. A bérlemény teljes felújítását a bérlő végezte. Elektromos áram van a bérleménybe amit a magántulajdonban lévő villanyóra mér, leválasztása nem megoldható. Vízvételi lehetőség nincs a bérleményben.

Berendezési tárgyak felsorolása:3 db infra panel, 1 db radiátor,

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága:	kifogástalan
Rendszeres takarítás történik:	Igen
A szemét eltávolítása megtörténik:	Igen
Az ingatlanhasználó a bérleményt rendeltetésszerűen használja:	Igen
A bérleményben rongálás, meghibásodás, káreset történt:	Nem
A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik:	Nem

Nem történt komfortosítás

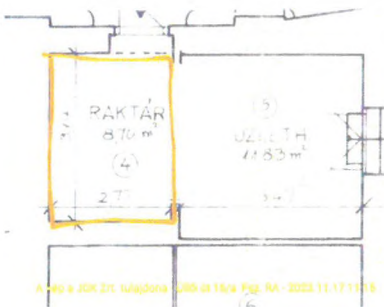
Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: A bérlemény tiszta, rendezett.


FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



[Handwritten signature]
29

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	Nincs		
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		



A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Ellenőrzéskor a bérleményben jelen volt a ZODA-INKER Kft. képviselője Jávor Csongor Zsolt a kft. ügyvezetője. A képviselő a fényképek készítéséhez hozzájárult. Karbantartási kötelezettségeit teljesíti.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név: ZODA-INKER Kft.
Értesítési címe: Budapest Reguly Antal u 14.
E-mail címe:
Telefonszáma:

A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az mindenben megfelel a valóságnak.

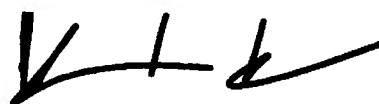


A bérlő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtestületében eljáró JGK Zrt. nevében:



Mezei Szilveszter



Komlós Krisztián Sándor