

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

32. sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016 május 02-ai ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Baross u. 96. szám alatti, 35518/0/A/9 helyrajzi számú üzlethelyiség elidegenítése**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Dravetz Réka referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értékbecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

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

A Budapest VIII. kerület, Baross u. 96. szám alatti, 35518/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, 35 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonból 198/10.000 eszmei hányaddal rendelkező, utcai bejáratú, földszinti üzlethelyiségre vonatkozóan az Önkormányzat 1999. április 14-i időponttal határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött [REDAKTORVA] val. Bérelő a bérleményt kereskedelmi tevékenység céljára vette bérbe.

[REDAKTORVA] 2016. január 22. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Az 1900-as években épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Csarnok-negyedben helyezkedik el a Kálvária tér közelében a Baross és Kálvária utca sarkán. A helyiség bejárata az utcáról nyílik. Az ingatlan felújítandó, fűtése nincs. WC-vel és mosdóval nem rendelkezik, csak egy mosogató került kialakításra. A burkolatok felújítandók, a vakolat több helyen hiányzik. A nyílászárók és redőnyök rossz minőségűek, cserére szorulnak.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. (Kollár Zoltán) készítette el 2016. március 04-én. Az ingatlan forgalmi értékét 7.710.000,- Ft összegben (fajlagos ár: 220.000,- Ft/m<sup>2</sup>) állapította meg. A független szakértő 2016. április 20. napján az ingatlan forgalmi értékét **9.900.000,- Ft** összegre (fajlagos ár: 282.400,- Ft/m<sup>2</sup>) módosította és hagyta jóvá. A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **9.900.000,- Ft**.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A Budapest VIII. kerület, Baross u. 96. szám alatti, utcai bejáratú, földszinti, 35 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség esetében, a 32 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 634/10.000 eszmei hányad tartozik.

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

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

2016. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	56.128,- Ft
A vízőrával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	6.930,- Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva):	7.046.677,- Ft
10 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):	870.038,- Ft
<b>Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):</b>	<b>6.176.639,- Ft</b>
<b>Forgalmi érték:</b>	<b>9.900.000,- Ft</b>

*[Handwritten signature]*

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

Fenti ingatlan tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 5. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró okok nem állnak fenn.

Tekintettel arra, hogy a helyiségre kötött bérleti szerződés több mint három éve fennáll, továbbá a helyiség határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel került bérbeadásra, az elidegenítésnek nincs akadálya.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 35518/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Baross u. 96. szám alatti, földszinti, 35 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értébecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100%-ban azaz 9.900.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

## **II. A betérjesztés indoka**

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

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

Az elidegenítés az Önkormányzat számára kedvező, mert az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken. Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdés értelmében a helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel. A (2) bekezdés szerint a 100 millió Ft-ot meg nem haladó, forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság, ezen érteken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és a vételárról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.

A határozott idejű bérleti jogviszonyt figyelembe véve a Rendelet 5. § (1) d) pontja értelmében elidegenítést kizáró ok áll fenn, amely kizáró ok alóli felmentésről a rendelet 5. § (3) bekezdése alapján a Tisztelt Bizottság jogosult dönteni.

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

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

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1) bekezdése alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben vagy részletekben történik. A vételár egyösszegű megfizetésének tekintendő, amennyiben a vevő a vételárat banki hiteltől fizeti meg. 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 vételár banki

hitelből történő megfizetése esetén a 60 napos fizetési határidő az állami elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat határidejének lejártát követő napon kezdődik.

Kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.

### Határozati javaslat

..... év .....hó .....nap számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:-

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) hozzájárul az eladási ajánlat kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a **35518/0/A/9** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Baross u. 96.** szám alatti, földszinti 35 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás célú helyiség vonatkozásában a forgalmi értékbecslésben meghatározott **9.900.000,- Ft** összegű vételár közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. május 02.

- 2) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére és az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója


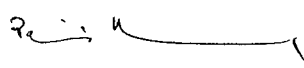

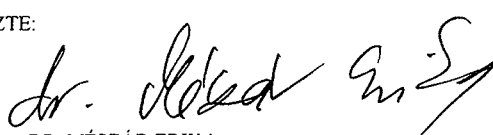
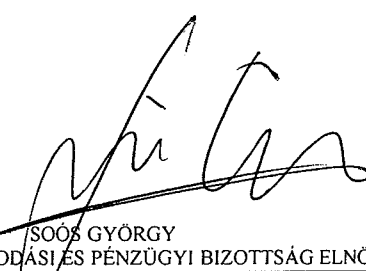
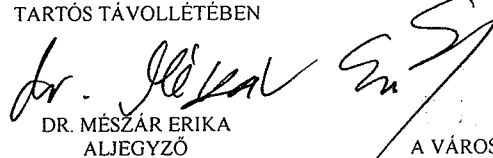
Határidő: 2016. június 21.


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

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

Budapest, 2016. április 26.

Farkas Örs  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	DRAVETZ RÉKA REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
	DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
	
DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN	SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE
	
DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	



számon  
2016 APR 05

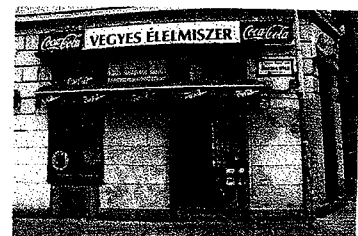
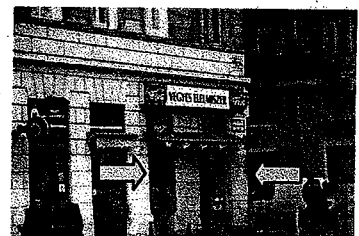
Értékelt ingatlan: 1082 Budapest, VIII. ker., Baross utca 96. földszint, hrsz. 35518/0/A/9 ingatlan

Jacob D.

Tóth  
Zsuzsanna

2016 APR. 15

**Ingtanforgalmi Értékbecslés**  
**A 1082 Budapest VIII. kerület, Baross utca 96. földszint,**  
**35518/0/A/9 helyrajzi számú ingatlanról**



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktatás dátum: 2016-04-05	Hl:
Iktatószám: LHE-169/512016	
Ügyintéző:	
Melléklet	lap: 1/1

*[Handwritten signature]*

## INGATLAN ÉRTÉKELEST ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

### A MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az ingatlan címe: Budapest, Baross utca 96. földszint  
Az ingatlan megnevezése: üzlethelyiség

### AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Irányítószám, település: 1082 Budapest  
Helyrajzi szám: 35518/0/A/9  
A tulajdon alapterülete: tulajdoni lapon 35 m<sup>2</sup>  
Ingatlanhoz tartozó tulajdonhányad: 198/10000

### TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzata  
Tulajdoni hányad: 1/1  
Bejegyzések: A tulajdoni lap III. oldala bejegyzéseket nem tartalmaz

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Kerületen belüli elhelyezkedés: Józsefváros központ negyed  
Komfortfokozat: gáz, fűtés nincs (félkomfortos)  
A tulajdon helyiségszáma: (tul. lapon: szoba: 0, félszoba: 0)  
Az épület építési éve: 1900 körül  
Az épület műszaki állapota: 60% Közepes/gyenge

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

FAJLAGOS FOLDAL

FAJLAGOS FORGALMI ÉRTÉK: ~~220~~ EFT/M<sup>2</sup> 282.400/M<sup>2</sup>  
BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: ~~7.710.000,-FT~~

RENDELET SZERINT LEVONHATÓ BÉRLŐI BERUHÁZÁS: -

BERUHÁZÁSSAL MÓDOSÍTOTT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: ~~7.710.000,-FT~~

TELEKHÁNYAD ÉRTÉKE: 1.335.000,-FT

9.900.000

AZ ÉRTÉKELEÉS FORDULÓNAPJA: 2016-03-04

BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK (- BERUHÁZÁS; KERÉKÍTVÉ): ~~7.710.000,- FT~~

9.900.000

APPREAL KOLLÁR

Ingatlanszakértő Kft.

1077 Bp., Király u. 43-45. II/19.

Cég.sz.: 01-09-732686

Adószám: 133488018-2-42

Bank: Erste Bank

10-102000-50000000000000000000

Kollár Zoltán

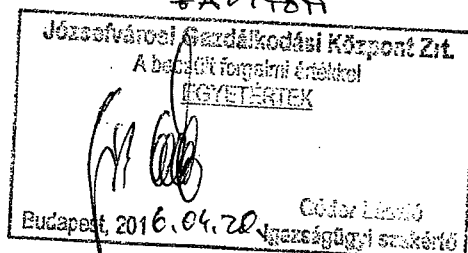
Építőmérnök, Ingatlanszakértő

EUFIM Felsőfokú ingatlan értékbecslő,

MSc. R. E., műszaki ellenőr „É”, „M”

Igazságügyi Szakértő ingatlan értékbecslő

Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft.



## SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. megbízást kapott a 1082 Budapest, VIII. kerület Budapest, Baross utca 87/A földszint alatti, 35518/0/A/9 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadú, üzlethelyiség ingatlan becsült piaci-, forgalmi értékének meghatározására.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan piaci értékének megállapítása.

## A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

### Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Elemzéseink, véleményeink és következtetéseink kidolgozása és szakvéleményünk elkészítése a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai szerint, valamint a MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) által összeállított értékelési sztenderdekkel és irányelvekkel összhangban történt.

A sztenderdek és jogszabályok vonatkozásában az értékelés EVS 2012 irányelvei és 26/2005 (VIII.11) rendelettel módosított 1 előírásai alapján, azok figyelembe vétele és az értékelési módszerek, elvek betartásával készült.

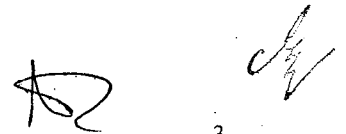
A piaci érték az IVSC/TEGoVA 2012 definíció szerint:

'A PIACI ÉRTÉK az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketing tevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.'

Az értékbecslés rövidített formában készült, amely az értékbecslés módszertani kellékeit szűkített formában tartalmazza. A szakértő az ingatlant a megtekintett műszaki állapotban lakás használatú helyiségként értékelte. Az értékbecslés korlátozott dokumentáció mellett készült, amely esetben azt feltételezzük, hogy meglévő dokumentumok elegendőek az értékelés céljának elérésére.

A szakvélemény készítője igazolja, hogy a ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre. A szakvéleményben foglaltakat korlátozó feltételek határolják.

Az értékelés piaci forgalmi érték megállapítása céljából készült. A szakvélemény a Ptk.86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás. A szakvéleményt más célra felhasználni nem lehet. A dokumentum részei vagy egésze nem hozható nyilvánosságra a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. Az értékelés érvényessége 90 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.



### **Az értékelés a következő információk alapján és korlátozó feltételekkel készült:**

1. Az értékbecslés rövidített formában készült, amely az értékbecslés módszertani kellékeit szűkített formában tartalmazza. A szakértő az ingatlant a megtekintett műszaki állapotban lakás használatú helyiségként értékelte. Az értékbecslés korlátozott dokumentáció mellett készült, amely esetben azt feltételezzük, hogy meglévő dokumentumok elegendőek az értékelés céljának elérésére.
2. Az értékelés EVS 2012 (Európai Értékelési Sztenderdek) vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján készült. A szakértő a lakás ingatlan nyilvántartás szerinti területét fogadta el valósnak
3. Az értékelés szemrevételezés alapján történt. A szakértő diagnosztikai, statikai vizsgálatot nem végez, ezért nem észlelhető vagy rejtett hibákért felelősséget nem vállal. A tulajdonos rendelkezésre bocsátotta az értékbecsléshez szükséges dokumentációt és információkat, azt feltételezzük, hogy a rendelkezésre bocsátott adatok helyesek és pontosak.
4. A tulajdonos tájékoztatta a szakértőt a jelenlegi jogállásról és a tulajdoni viszonyról. Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira és a tulajdonostól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, illetve nincsenek olyan tulajdoni rendezetlenségek, amelyek az ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog akadályozhatnák.
5. A szakértő nem vállal felelősséget az ingatlannal kapcsolatos jogi természetű problémákért. A szakértő nem végzett az ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat. A szakértő az ingatlant per, teher, igénymentes ingatlan-nyilvántartás szempontjából rendezett állapotra vonatkozóan értékeli.

### **2.3 HELYSZÍNI SZEMLE ÉS IDŐPONTJA: 2016.02.25.**

### **2.4 FELHASZNÁLT DOKUMENTUMOK:**

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott - következő dokumentumokat:

- Tulajdoni lap másolat,
- Alapító Okirat részlet,
- Alaprajz ház földszint részlet.

**3.1 AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, JELLEMZŐI, LEÍRÁSA****Ingatlan környezete**

Kerületi lokáció	Csarnok negyed
Házon belüli lokáció	földszinti, utcai
Környező épületek	Lakóházak
Infrastrukturális ellátottság	Teljes
Megközelíthetőség	Közúton
Parkolási lehetőség	Közterületen
Közlekedési lehetőség	busz, troli
Utca jellemzői	Aszfaltozott

**A telek jellemzői**

Telek mérete	688 m <sup>2</sup>
Telek fajlagos értéke	98 e Ft/m <sup>2</sup>
Tulajdonhányad	198/10000
Ingatlanhoz tartozó telekhányad és értéke	13,62 m <sup>2</sup> , értéke: 1,355millió Ft
Telek jellemzői	sík, szabályos négyszög
Közművek	víz, gáz, csatorna, elektromos

**Az épület jellemzői**

Építés éve	1900 körül
Építési mód	Hagyományos
Felújítottság- homlokzat	Gyenge állapot
Lakószintek száma	4, földszint + 3 emelet
Közös tulajdonú területek	Alapító okiratban felsorolt területek

**Épület (ház) szerkezetek jellemzői      Anyaga , minősége      Műszaki állapot**

Alapozás	Falazott, nagyméretű tégl sávalap	Avult
Szigetelés	Hagyományos	Avult
Falazat	Hagyományos falazott téglaszerkezet	Avult
Födémek	Acélgerenda födém	Avult
Válaszfalak	Nagyméretű válaszfal tégl	Avult
Lépcsők	Kőszerkezetű	Avult
Függőfolyosók	Fémszerkezetű	Avult
Homlokzat	Festett homlokzat	Felújítandó
Bádogos szerkezetek	Horganyzott acéllemez	Felújítandó
Tetőszerkezetek	Összetett nyeregtető	Avult, felújítandó
Héjalás	Cserép	Avult, felújítandó
Közművek	Víz, gáz, csatorna, elektromos	Avult, felújítandó



**A tulajdon jellemzői**

Terület	35 m <sup>2</sup>
Komfort fokozat	Elektromosság, víz/csatorna: egy mosogató , wc nincs, gáz nincs
Helyiségek	Üzleti tér egyterű, mellékhelyiség nincs
Tájolás	Baross utcára, dél
Benapozottság	Ablakok eltakarva
Zajosság	Zajos, forgalmas (Baross utca sarok)

**A tulajdon szerkezetei, jellemzői****Anyaga , minősége****Műszaki állapot**

	Anyaga , minősége	Műszaki állapot
Nyílászárók	Fa	Felújítandó
Burkolatok	Kőagyaglap régi, hiányos	Felújítandó
Fal burkolatok	Vakolat rossz	Felújítandó
Fűtés módja	Nincs, gáz nincs	Kiépítendő
Közmű vezetékek	Elektromosság van, víz-csatorna csak egy mosogató van, wc nincs	Felújítandó
Egyéb jellemzők, megjegyzés	Az ingatlan nagy belmagasságú, jelenleg magas polcok vannak áruval tele, wc nincs, mosdó csak egy mosogató van, fűtés nincs, gáz nincs	Felújítandó, gyenge állapotú, Nyílászárók cserélendők, vakolat javítandó, felújítandó, wc mosdó nincs, wc mosdó kiépítendő, fűtés nincs, gáz nincs

**Tulajdon jellemzői - Műszaki állapot – szöveges kiegészítés:**

A tulajdon a Baross utca és a Koszorú utca sarkán található, az épület földszintjén helyezkedik el. Az üzlethelyiség ingatlan bejárata, ajtaja a Baross utca felől van.

A bejárati ajtó egy üzleti térbe helyiségbe vezet, az egész helyiség egyterű téglalap alakú sarokhelyiség nagy 5 m körüli belmagassággal. Az ablakok is be vannak polcozva, a polcokon áru, ez sötétíti az egyébként világos helyiséget.

Az ingatlan felújítandó, fűtése nincs. Egy mosogató és vízvezetés van, wc és mosdó nincs. Elektromosság van az ingatlanban. Az ingatlan belső felületei felújítandó, aljzat szintén felújítandó. Az ingatlan bejárata és kirakata rossz, a redőny szorul, cseréje szükséges. A bejárat küszöbe javítandó, a fal sok helyen javítandó, a vakolat hiányzik több helyen. A komfort hiánya és az erősen felújítandó állapot jelentős értékcsökkentő tényező. Az ingatlan komfortosításához és felújításához jelentős összegű felújítások szükségesek.

Az ingatlant területét 32 m2 területtel vesszük számításba.

6

**ÉRTÉKELÉS SZÁMÍTÁSOK**Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás:

Piaci összehasonlítás: Budapest, VIII. kerületében az ingatlan környezetében elhelyezkedő hasonló adottságú ingatlanok piaci adatait hasonlítjuk össze az alábbi táblázatban:

Település	Fekvés/utca	Terület (m <sup>2</sup> )	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )
Budapest, 8. ker.	Baross	42	12 000 000	285 714
Budapest, 8. ker.	Baross	43	12 000 000	279 070
Budapest, 8. ker.	Baross	43	13 000 000	302 326
Budapest, 8. ker.	Baross	107	26 000 000	242 991
Budapest, 8. ker.	Baross	105	22 900 000	218 095
Budapest, 8. ker.	József	38	9 500 000	250 000
Budapest, 8. ker.	Nagy Fuváros	30	8 000 000	266 667
Budapest, 8. ker.	Békkocsis	62	12 620 000	203 548
Budapest, 8. ker.	Mátyás tér	69	19 000 000	275 362
Budapest, 8. ker.	Horváth Mihály tér	45	13 400 000	297 778
Átlag:				282 392
Medián				263 995
<b>Korrektációs tényezők</b>				
Negyeden belüli elhelyezkedés			közepes	0%
Épület műszaki állapota alapján			felújítandó	-5%
Albetét közművei alapján			komfort/(wc) hiánya	-10%
Albetét műszaki állapota alapján			erősen felújítandó	-20%
Alaprajz, helyiségek alakja			jó	5%
Alb. épületen belüli lokáció			jó	5%
Gyalogos forgalom, üzlethez lokáció			jó	5%
Különleges minőség				0%
Különleges körülmény				0%
Ingatlanpiaci helyzet			közepes/jó	0%
Korrektációs tényezők összesen:				-20%
Korrigált fajlagos ár:				225 914
Javasolt fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup> :			282.400/m <sup>2</sup>	226 000
Budapest, 8. ker.	Baross	35		7 910 000

9.900.000 -

Értéknövelő és értékcsökkentő hatások összegzése:

A Budapest, VIII. kerület, piaci összehasonlító adatainak elemzéséből az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők összegzése - 20 %-os korrekciót ad eredményül. A becsült érték számítása az alábbiak szerint alakul:

A lakóingatlanra vonatkozó piaci adathalmaz összehasonlító adatok elemzése alapján

A 1082 Budapest, VIII. kerület, Baross utca 96. földszint alatti 35518/0/A/9 helyrajzi számú üzlethelyiség ingatlan és hozzá tartozó telek értéke kerekítve

7,91 millió Ft.

**5.2 A HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS**

A hozamszámításon alapuló értékbecslés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az ingatlan értéket.

**Hozam alapú érték meghatározás:**

Az alábbi táblázatban a bérleti díjra vonatkozó hozamadatokat gyűjtöttünk a környező ingatlanok kínálatából. A bérleti adathalmaz átlagos értékét 10%-ka korigáljuk a komfort hiánya és az erősen felújítandó állapot miatt. A tőkésítésnél figyelembe vettük a VIII. kerület kereskedelmi helyiségek piacát, és az egyszerű tőkésítést 9,5%-os rátával végezzük el.

Település	Fekvés/utca	Terület (m <sup>2</sup> )	Bérleti díj (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )
Budapest, VIII. ker.	Baross utca	43	100 000	2 326
Budapest, VIII. ker.	Baross utca	25	78 000	3 120
Budapest, VIII. ker.	Baross utca	88	300 000	3 409
Budapest, VIII. ker.	Baross utca	146	300 000	2 055
Budapest, VIII. ker.	Baross utca	241	524 235	2 175
Budapest, VIII. ker.	Nagy Fuvaros	80	180 000	2 250
Budapest, VIII. ker.	Karácsony Sándor	56	120 000	2 143
Budapest, VIII. ker.	Teleki tér	100	150 000	1 500
Budapest, VIII. ker.	Práter	82	130 000	1 585
Budapest, VIII. ker.	Práter	35	60 000	1 714
Átlag:				2 228
Medián:				2 175
Ajánlott fajlagos:				2 000
Havi bevétel		35	70 000	
Éves bevétel			840 000	
Nettó éves bérleti díj	85%		714 000	672 000
Tőkésítési kamatláb		0,095		
Számított tőkeérték	Baross utca		7 516 000	

A hozam alapú értékszámítás alapján:

A 1082 Budapest, VIII. kerület, Baross utca 96. földszint alatti  
35518/0/A/9 helyrajzi számú üzlethelyiség ingatlan értéke kerekítve

7,52 millió Ft.

## 5. ÖSSZEFOGLALÁS

A becsült érték közelítésénél a piaci elemzésből számított érték a hozam alapú közelítés alapján számított, azaz becsült értékek számtani átlagát tekintjük relevánsnak és mértékadónak.

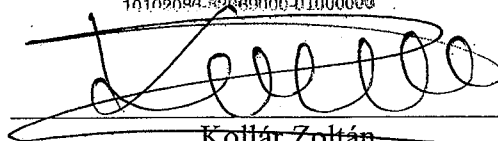
### Becsült piaci érték:

A 1082 Budapest, VIII. kerület, Baross utca 96. földszint  
35518/0/A/9 helyrajzi számú utcai bejáratú üzlethelyiség ingatlan és hozzá tartozó telekhányad piaci-, forgalmi értéke per, igény és tehermentes, valamint rendezett jogi és ingatlan-nyilvántartási állapotra vonatkoztatva, kerekítve:

**7.710.000,- Ft, azaz hétmillió-hétszáz tízezer forint**

Budapest, 2016.03.04.

APPREAL KOLLÁR  
Ingatlanszakértő Kft.  
1077 Bp., Király u. 43-45. II/49.  
Cg.sz.: 01-09-732686  
Adószám: 13388949-2-42  
Bankszámlaszám: Budapest Bank  
10102094-82869000-01000030



Kollár Zoltán

Építőmérnök, Mérnök-közgazda  
Egyetemi Okleveles Szakmérnök Ingatlanszakértő, BMGE&NTU  
Master of Science in Real Estate, Nottingham Trent University  
EUFIM Felsőfokú ingatlan értékbecslő,  
Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft.

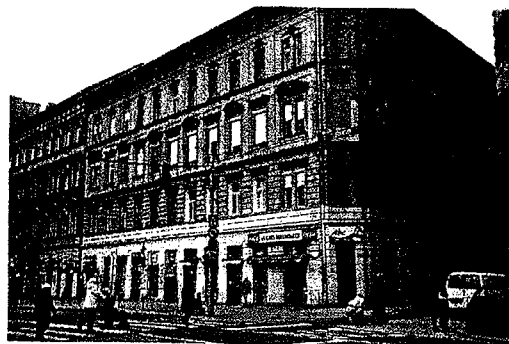
### MELLÉKLETEK :

- Tulajdoni lap másolat,
- Alapító Okirat részlet,
- Alaprajz
- Fotók

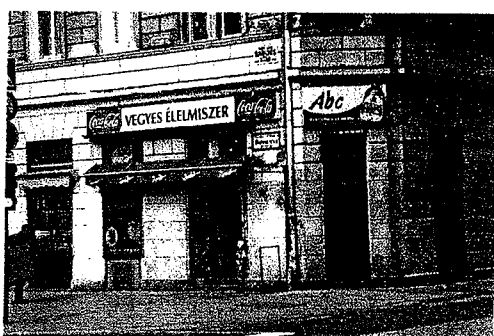
FOTÓK – 1. oldal



A Baross utca és a 96. homlokzata



Az ingatlan a sarkon



Az ingatlan homlokzata



A homlokzat és bejárat



Bejárat



Üzlet belül



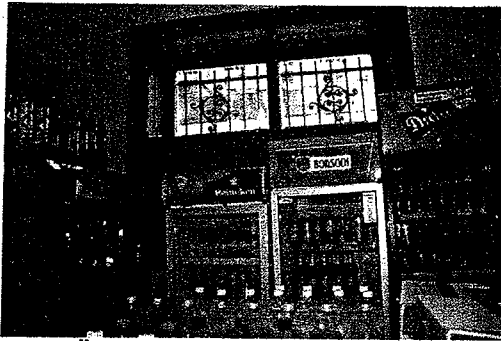
Üzlet belül



Üzlet belül, bejárat

13

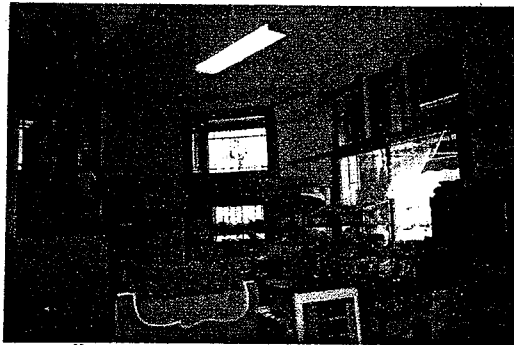
FOTÓK – 2. oldal



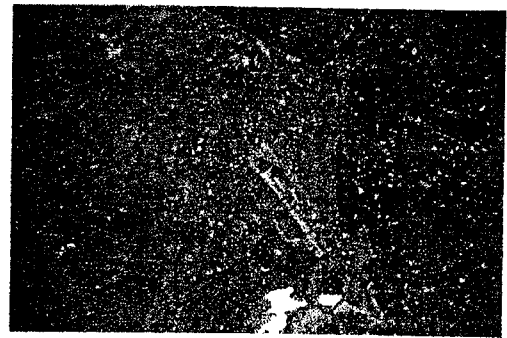
Üzlet belül



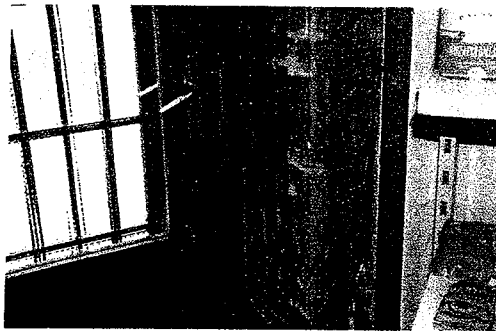
Üzlet belül



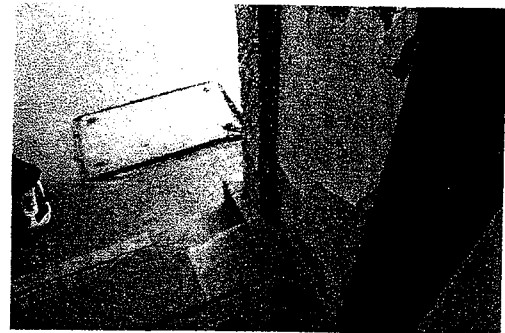
Üzlet belül



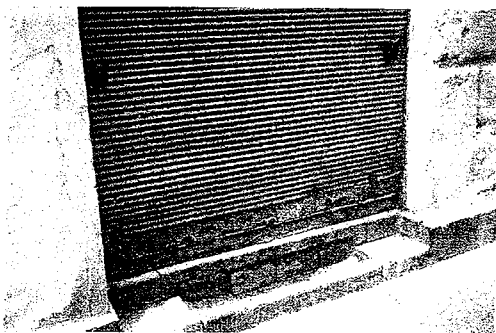
Padló burkolat hibákkal



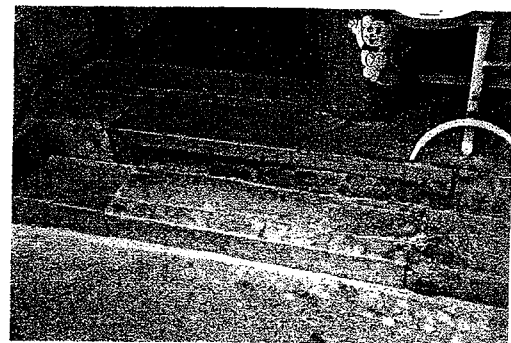
Bejárati ajtó felújítandó



Bejárat vakolat hibák



Rossz, cserélendő roló



Bejárat lépcső javítandó

*Handwritten signature and number 14*