

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

h.13  
..... z. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. május 23-ai ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII. kerület, József krt. 50. szám alatti, 35230/0/A/6 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, József krt. 50. szám alatti, 35230/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, 69 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 373/10.000 eszmei hányaddal rendelkező, utcai bejáratú, földszinti üzlethelyiségre vonatkozóan, Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat ( a továbbiakban: Önkormányzat) 2015. február 09-i időponttal határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött a Per-Cop Beauty Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhely: 1085 Budapest, József krt. 50., cégjegyzékszám: 01 09 195689, adószám: 25030341-2-42, képviseli: Matejevszki Iván ügyvezető). A bérleti szerződés 4. pontja 2016. február 08. napján módosításra került, mely szerint a bérlő a bérleményt ruházati-, textil-, lábbeli kiskereskedelmi üzlet tevékenység céljára veszi bérbe. A módosítás követően a 207.597.-Ft + ÁFA bérleti díj összege nem változott.

A Per-Cop Beauty Kft. képviseletében Matejevszki Iván ügyvezető 2016. február 12. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolás, hitelesített bérleti szerződés) csatolta.

Az 1900-as években épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Csarnok-negyedben helyezkedik el a József körúton. A helyiség bejárata a Baross utcáról nyílik. A bejárati ajtó a külső üzlettérbe vezet, melynek két utcafronti ablaka van. Az ingatlan korszerűsített, cirkó fűtés, mosdó és WC került kialakításra. Az ingatlant a bérlő saját költségén teljesen felújította.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. (Kollár Zoltán) készítette el 2016. április 05-én. Az ingatlan forgalmi értékét 24.500.000,- Ft összegben (355.000,- Ft/m<sup>2</sup>) állapította meg. A független szakértő 2016. április 20. napján az ingatlan forgalmi értékét 26.360.000,- Ft összegre (382.000,- Ft/m<sup>2</sup>) módosította és hagyta jóvá. A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 26.360.000,- Ft.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A Budapest VIII. kerület, József krt. 50. szám alatti, utcai bejáratú, földszinti, 69 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség esetében, a 23 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 725/10.000 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 8 év tekintetében kell vizsgálni.

2016. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	207.597,- Ft
A vízórával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	10.419,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva):	20.640.964,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):	1.035.941,- Ft

1 ch

**Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):**  
**Forgalmi érték:**

**19.605.023,- Ft**  
**26.360.000,- Ft**

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 8 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 8 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 hónapja 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 35230/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, József krt. 50. szám alatti, földszinti, 69 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ban azaz 26.360.000,- 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 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.

A Rendelet 7. § (1) bekezdése alapján, a helyiséget, az Ltv-ben szabályozott elővásárlási jog alapján, értékhatártól függetlenül a bérlő vásárolhatja meg.

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 Rendelet 19. § (2) bekezdése alapján, a vételár egyösszegű megfizetésének tekintendő, amennyiben a vevő a vételárat banki hitelből fizeti meg. Ez esetben az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással/függőben tartással kell megkötni a vételár 10 %-ának az 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.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet (2) bekezdése alapján ha az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került nem lakás céljára szolgáló helyiség vevőjeként a helyiség bérlője kerül kijelölésre, a bérlővel az adásvételi szerződés versenytárgyalás mellőzésével megkötendő.

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 ingatlan-nyilvántartásban a 35230/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, József krt. 50.** szám alatti, földszinti, 69 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás célú helyiség vonatkozásában a Per-Cop Beauty Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1085 Budapest, József krt. 50., cégjegyzékszám: 01 09 195689, adószám: 25030341-2-42.) bérlő részére az eladási ajánlat kiküldéséhez a forgalmi értékbecslésben meghatározott **26.360.000,- Ft** összegű vételár közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. május 23.

- 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. július 15.

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. május 17.


  
Farkas Örs  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

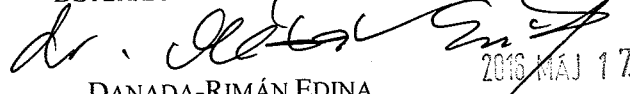

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:   
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

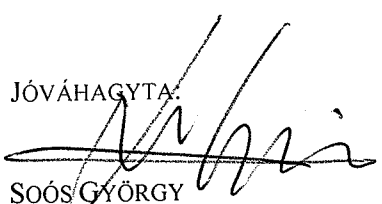
2016. MÁJ 17.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ 

2016. MÁJ 17.

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



Értékelt ingatlan: 1085 Budapest, VIII. ker., József körút 50. földszint, hrsz. 35230/0/A/6 ingatlan

## INGATLAN ÉRTÉKELÉST ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

### A MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az ingatlan címe: Budapest, József körút 50.. földszint  
Az ingatlan megnevezése: üzlethelyiség

### AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Irányítószám, település: 1085 Budapest  
Helyrajzi szám: 35230/0/A/6  
A tulajdon alapterülete: tulajdoni lapon 69 m<sup>2</sup>  
Ingatlanhoz tartozó tulajdonhányad: 383/10.000

### TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzata  
Tulajdoni hányad: 1/1  
Bejegyzések: -

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Kerületen belüli elhelyezkedés: Csarnok-negyed-(Gorvin-negyed-határán)  
Komfortfokozat: gáz, víz, csatorna, elektromosság  
A tulajdon helyiségszáma: -  
Az épület építési éve: 1900 körül  
Az épület műszaki állapota: 70% Közepes/Jó

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

382.000/m<sup>2</sup>

ZAVITOST LASD 7. OLDAL

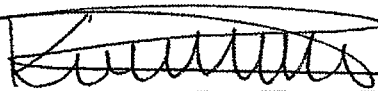
FAJLAGOS FORGALMI ÉRTÉK: ~~355 - FT/m<sup>2</sup>~~

BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: ~~24.500.000,- FT~~ 26.360.000

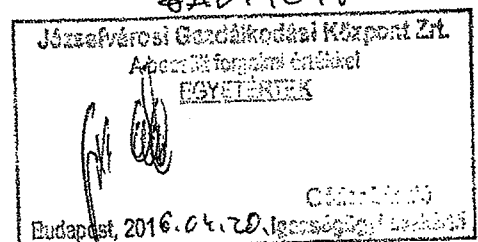
RENDELET SZERINT LEVONHATÓ BÉRLŐI BERUHÁZÁS: A BÉRLŐ TELJES FELÚJÍTÁS VÉGZETT  
BERUHÁZÁSSAL MÓDOSÍTOTT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: ~~24.500.000,- FT~~  
TELEKHÁNYAD ÉRTÉKE: 2.740.000,- FT  
AZ ÉRTÉKELÉS FORDULÓNAPJA: 2016-04-05

BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK (- BERUHÁZÁS; KERÉKÍTVÉ): ~~24.500.000,- FT~~

26.360.000

  
Kollár Zoltán  
Építőmérnök, Ingatlanszakértő  
EUFIM Felsőfokú ingatlan értékbecslő,  
MSc. R. E., műszaki ellenőr „É”, „M”  
Igazságügyi Szakértő ingatlan értékbecslő  
Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft.

APPREAL KOLLÁR  
Ingatlanszakértő Kft.  
1077 Bp., Király u. 33-35. II/19.  
Cég.sz.: 01.09.782685  
Adószám: 13388318-2-42  
Bankzárlatszáma: Budapest Bank  
70102086 5306000000000000



## **SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEELÉS CÉLJA**

Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. megbízást kapott a 1085 Budapest, VIII. kerület Budapest, József körút 50. földszint alatti (Baross utca felőli bejáratú), 35230/0/A/6 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadú, üzlethelyiség ingatlan becslött 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 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 becslött 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 kellekeit szűkített formában tartalmazza. A szakértő az ingatlant a megtekintett műszaki állapotban lakás használatú helyiségként értékelt. Az értékbecslés korlátozott dokumentáció mellett készült, amely esetben azt feltételezzük, hogy meglévő dokumentumok elegendők 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: 2016.03.30.**

### **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, József krt.- Baross utca sarok
Házon belüli lokáció	földszinti, utcai
Környező épületek	Lakóházak
Infrastrukturális ellátottság	Teljes
Megközelíthetőség	Közúton
Parkolási lehetőség	Közterületen
Közlekedési lehetőség	4-6-os villamos, buszok, troli
Utca jellemzői	Aszfaltozott

**A telek jellemzői**

Telek mérete	735 m <sup>2</sup>
Telek fajlagos értéke	100 e Ft/m <sup>2</sup>
Tulajdonhányad	373/10000
Ingatlanhoz tartozó telekhányad és értéke	27,42 m <sup>2</sup> , értéke: 2,74 millió 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 téglá sávalap	Közepes
Szigetelés	Hagyományos	Avult
Falazat	Hagyományos falazott téglaszerkezet	Közepes
Födémek	Acélgerenda födém	Közepes
Válaszfalak	Nagyméretű válaszfal téglá	Közepes
Lépcsők	Kőszerkezetű	Közepes
Függőfolyosók	Fémszerkezetű	Közepes
Homlokzat	Festett homlokzat	Jó
Bádogos szerkezetek	Horganyzott acéllemez	Közepes
Tetőszerkezetek	Összetett nyeregtető	Közepes
Héjalás	Cserép	Közepes
Közművek	Víz, gáz, csatorna, elektromos	Közepes



**A tulajdon jellemzői**

Terület	69 m <sup>2</sup>
Komfort fokozat	Elektromosság, víz, csatorna, gáz
Helyiségek	Üzleti teret főfal kissé megosztja, wc-mosdó, raktár
Tájolás	Baross utcára, dél
Benapozottság	Közepes (helyiség belső részeiben gyenge)
Zajosság	Zajos, forgalmas (Baross utca sarok)

A tulajdon szerkezetei, jellemzői	Anyaga , minősége	Műszaki állapot
Nyílászárók	Fa	Felújított
Burkolatok	Kerámia, járólapok, csempe	Felújított
Fal burkolatok	Festett, jó	Felújított
Fűtés módja	Gáz cirko	Felújított
Közmű vezetékek	Jó	Felújított
Egyéb jellemzők, megjegyzés	Az ingatlan nagy belmagasságú (kb. 4,5 m) a főfal megosztja a külső és belső tereket, kissé korlátozza az építészeti elrendezést	Korszerűsített, felújított

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

A tulajdon a József körút Baross utca sarkán található épület Baross utcai oldalán lévő földszintjén helyezkedik el. Az üzlethelyiség ingatlan bejárata, ajtaja a Baross utca felől van.

A bejárati ajtó egy üzleti térbe helyiségbe vezet, a külső üzleti tér egy bejárati ajtóval és két kirakatszerű ablakkal megvilágított világos tér. Az üzleti térnél befelé 5 méter után egy főfal található, amely leszűkíti a mélységben folytatódó helyiségek átjáró részét. Az utcai rész 8,50 széles és 5,25 m mély nagy világos tér, utána hátul van egy raktár, mosdó és wc, öltöző. A belmagasság 4,5 m körüli.

Az ingatlan korszerűsített, cirko fűtése van. Egy wc és mosdó is van kiépítve. Az ingatlan teljesen felújított, a felújítást a Bérlőtől kapott információ alapján a Bérlő teljesen önerőből végezte el. Az ingatlan a József körút sarkától néhány méterre esik, jelentős a gyalogos forgalom az üzlethelyiség előtt.

Az ingatlant területét 69 m2 területtel vesszük számításba.

**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	13 000 000	302 326 ✓
Budapest, 8. ker.	Baross	107	26 000 000	242 991 ✓
Budapest, 8. ker.	Horváth Mihály tér	45	13 400 000	297 778 ✓
Budapest, 8. ker.	József körút	180	95 000 000	527 778 ✓
Budapest, 8. ker.	Palota negyed	143	50 000 000	349 650
Budapest, 8. ker.	Palota negyed	103	29 900 000	290 291
Budapest, 8. ker.	Palota negyed	147	47 500 000	323 129
Budapest, 8. ker.	Rákóczi tér	49	19 000 000	387 755 ✓
Budapest, 7. ker.	Erzsébet körút	240	61 900 000	257 917
Budapest, 8. ker.	Mária	200	75 000 000	375 000
Budapest, 8. ker.	József körút	218	55 000 000	252 294 ✓
Átlag:				330 939
Medián				353 586
<b>Korrektációs tényezők</b>				324 889
Negyeden belüli elhelyezkedés		jó		1%
Épület műszaki állapota alapján		közepes/jó		1%
Albetét közművei alapján		közepes		0%
Albetét műszaki állapota alapján		felújított		3%
Alaprajz, helyiségek alakja		benyúló		-1%
Alb. épületen belüli elhelyezkedése		közepes		0%
Gyalogos forgalom, üzlethez lokáció		jó		3%
Különleges minőség		nincs		0%
Különleges körülmény		nincs		0%
Ingatlanpiaci helyzet		kissé emelkedő		1%
Korrektációs tényezők összesen:				8%
Korrigált fajlagos ár:				357 414
Javasolt fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup> :			382 000/M	387 000
Budapest, 8. ker.	József körút	69		24 630 000

Értéknövelő és értékcsökkentő hatások összegzése:

26.360.000/-

A Budapest, VIII. kerület, piaci összehasonlító adatainak elemzéséből az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők összegzése + 8 %-os korrekciót ad eredményül. A becslés értéke számítása az alábbiak szerint alakul:

A lakóingatlanra vonatkozó piaci adathalmaz összehasonlító adatok elemzése alapján

A 1085 Budapest, VIII. kerület, József körút 50. földszint alatti 35230/A/6 helyrajzi számú üzlethelyiség ingatlan és hozzá tartozó telek értéke kerekítve

24,6 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 - 5%-kal korrigálva kerekítve vesszük számításba. A tőkésítésnél figyelembe vettük a VIII. kerület kereskedelmi helyiségek piacát, és az egyszerű tőkésítést 9,5%-os rátával végezzük el.

Település	Fekvés/utca	Terület (m2)	Bérleti díj (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m2)
Budapest, VIII. ker.	József körút	90	300 000	3 333
Budapest, VIII. ker.	Baross utca	40	160 000	4 000
Budapest, VIII. ker.	Baross utca	25	78 000	3 120
Budapest, VIII. ker.	Baross utca	88	300 000	3 409
Budapest, VIII. ker.	Népszínház negyed	36	119 000	3 306
Átlag:				3 459
Medián:				3 409
Ajánlott fajlagos:				3 300
Havi bevétel		69	227 700	
Éves bevétel			2 732 400	2 732 400
Nettó éves bérleti díj	85%		2 322 540	2 185 920
Tőkésítési kamatláb		0,095		
Számított tőkeérték			24 447 789	

A hozam alapú értékszámítás alapján:

A 1085 Budapest, VIII. kerület, József körút 50. földszint alatti

35230/A/6 helyrajzi számú üzlethelyiség ingatlan és hozzá tartozó telek értéke kerekítve

24,4 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.

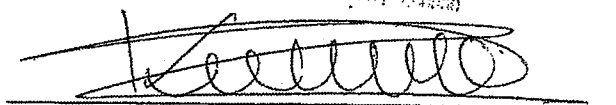
Becsült piaci érték:

A 1085 Budapest, VIII. kerület, József körút 50. földszint alatti 35230/A/6 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:

**24.500.000,- Ft, azaz huszonnégymillió-ötszázezer forint**

Budapest, 2016.04.05.

APPREAL KOLLÁR  
Ingatlanszakértő Kft.  
1077 Bp., Király u. 43-45. II/19.  
Cg.sz.: 01-09-732686  
Adószám: 10898003-2-42  
Létszámbejelentés: Budapest Bank  
Működési engedély: 10898003-2-42



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.

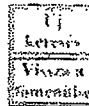
### MELLÉKLETEK :

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
 Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megjelenés dátuma: 2016.03.18

2016.03.18

BUDAPEST VIII. KER.

Helyterület: 35230/O/A/G helyrajzi szám

1080 BUDAPEST VIII. KER. József körút 50 földterület "felőlviiragáslat alatt"  
**H.É.S.Z.**

I. Az egyéb csatló ingatlan adatai.

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma	egység/szob	vezető hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	69	0	0	373/10000	örökös jogviszony
Bejegyző határozat: 02169/1/1997/97.05.20				torlő határozat: 133581/2/2007/07.05.16	
üzlethelyiség	69	0	0	373/10000	társasági
Bejegyző határozat: 133581/2/2007/07.05.16				torlő határozat: 248035/1/2008/08.12.16	
üzlethelyiség	69	0	0	373/10000	örökös jogviszony
Bejegyző határozat: 248035/1/2008/08.12.16					

1. bejegyző határozat: 02169/1/1997/97.05.20  
 Társasház

2. bejegyző határozat: 02169/1/1997/97.05.20  
 Az alapító okirat szerint hozzá tartozó mellékhelyiség adatai.

**H.É.S.Z.**

\* tulajdoni hányad: 1/1 torlő határozat: 133581/2/2007/07.05.16  
 bejegyző határozat, érvényes idő: 02169/1/1997/97.05.20  
 torlő határozat: 133581/2/2007/07.05.16

jogvis: 1991. évi XXXIII. tv. 85§(2)/1994. évi XLV. tv.  
 jogvis: eredeti felvételi  
 jogállás: tulajdonos  
 név: VIII. KER. ÖRÖKSZÁMTERELET  
 cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

\* tulajdoni hányad: 1/1 torlő határozat: 248035/1/2008/08.12.16  
 bejegyző határozat, érvényes idő: 133581/2/2007/07.05.16  
 torlő határozat: 248035/1/2008/08.12.16

jogvis: adományozás  
 jogállás: tulajdonos  
 név: NED RENESZÁROK KERESKEDELMI ÉRT.  
 cím: 1083 BUDAPEST VIII. KER. József utca 50.

3. tulajdoni hányad: 1/1  
 bejegyző határozat, érvényes idő: 248035/1/2008/08.12.16  
 jogvis: 1991. évi XXXIII. tv. 85§(2)/1994. évi XLV. tv.  
 jogvis: eredeti felvételi 02169/1/1997.05.20  
 jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLETI HÍVATALA  
 cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

**H.É.S.Z.**

Folytatás a következő lapon

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

12

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
 Budapest, XI., Budafok ut. 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
 Megrendelési szám: 040420160318102453vhPprzqTdqw&mid=91987244&fid=2191...  
 2016.03.18

BUDAPEST VIII. KER.

Közigazgatási terület: 35230/0/A/6 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

E. bejegyzés határozat, érvénytelenítés: 133501/2007/07.06.17

törölő határozat: 133501/2007/07.06.16

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

jogosult:

név: KCO BUDAPEST VIII. KER. KFT.

cím: 1053 BUDAPEST VIII. KER. József utca 50.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás részeként készült kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

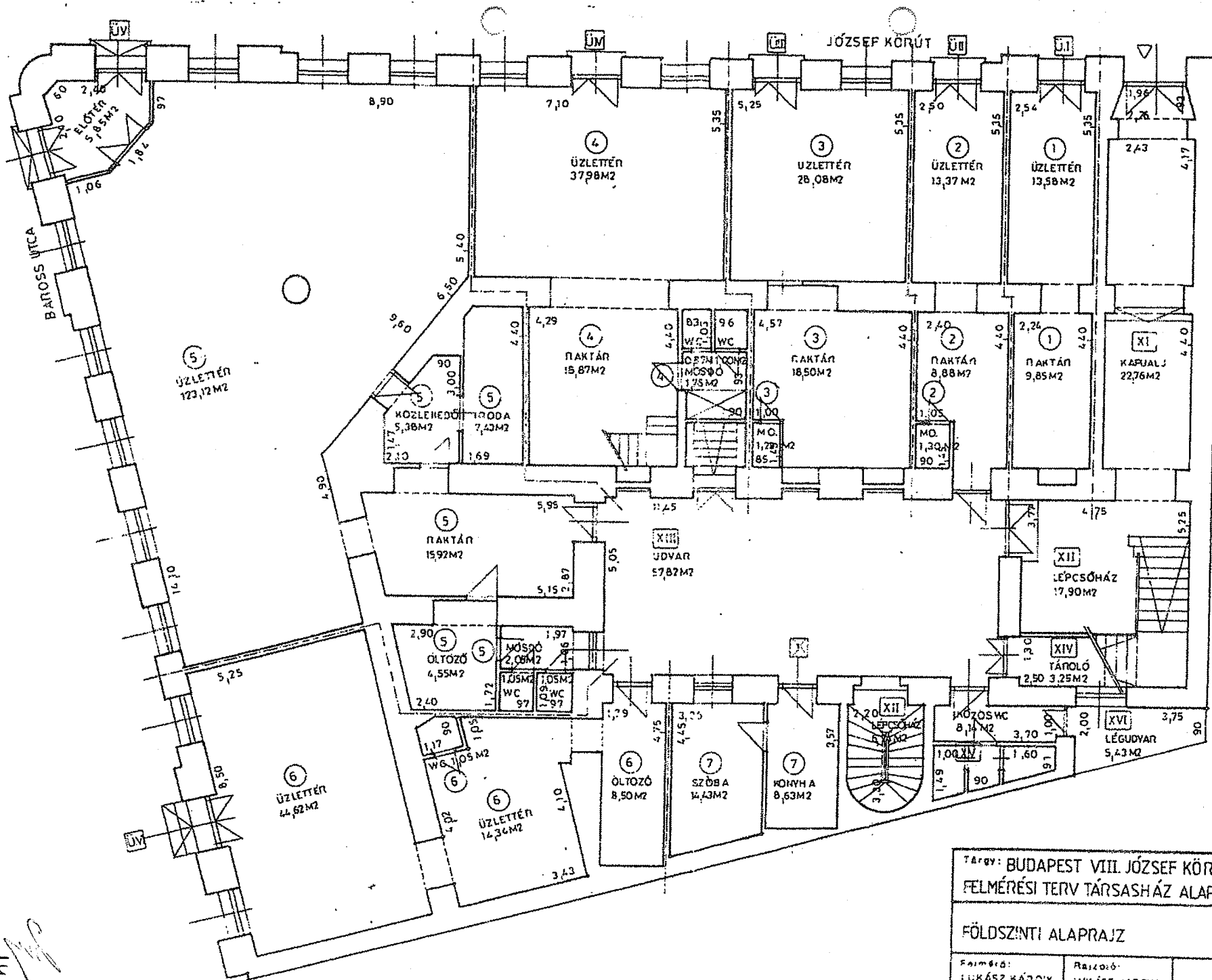
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



KÜLÖN TULAJDONI ILLETŐSÉG

SZÁM	HELY	TERÜLET
1	ÜZLET I.	23,43M <sup>2</sup>
2	ÜZLET II.	23,56M <sup>2</sup>
3	ÜZLET III.	47,81M <sup>2</sup>
4	ÜZLET IV.	60,48M <sup>2</sup>
5	ÜZLET V.	66,63M <sup>2</sup>
6	ÜZLET VI.	68,51M <sup>2</sup>
7	FÖLDSZINT I	23,06M <sup>2</sup>

KÖZÖS HASZNÁLATÚ RÉSZ

JEL	ELNEVEZÉS	TERÜLET
XI	KAPUALJ	22,76M <sup>2</sup>
XII	LÉPCSŐHÁZ	24,64M <sup>2</sup>
XIII	UDVAR	57,82M <sup>2</sup>
XIV	TÁROLÓ	3,25M <sup>2</sup>
XV	KÖZÖS WC	8,14M <sup>2</sup>
XVI	LÉGUDVAR	5,43M <sup>2</sup>

Tárgy: BUDAPEST VIII. JÓZSEF KÖRÚT 50.  
 FELMÉRÉSI TERV TÁRSASHÁZ ALAPÍTÁSHOZ

Rajzszám: 2/1

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ

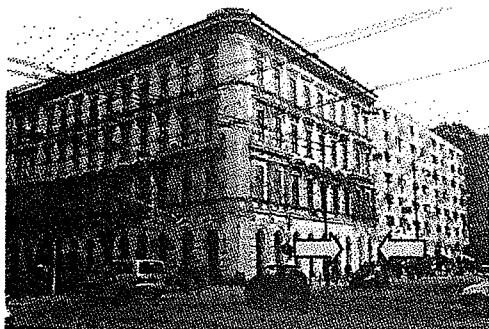
Elkészítette: Lukács Károly  
 Rajzoló: Lukács Károly

Város fm Kft.

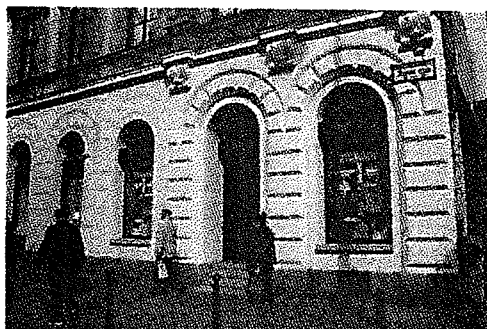
Méretarány: 1:100  
 Dátum: ...

*Handwritten signature/initials*

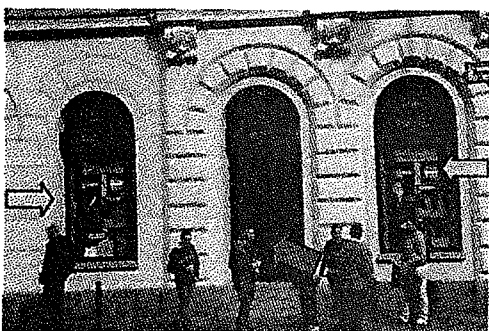
FOTÓK – 1. oldal



A József körút Baross utca sarok



Az utca, az ingatlan homlokzata



Az ingatlan homlokzata



Üzlet belső a bejárat fel



Bejárat, üzlet belül



Üzlet belül



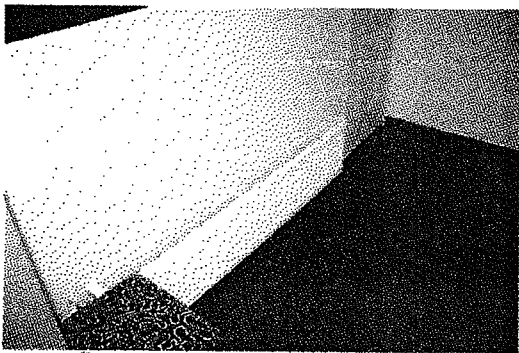
Üzlet belül



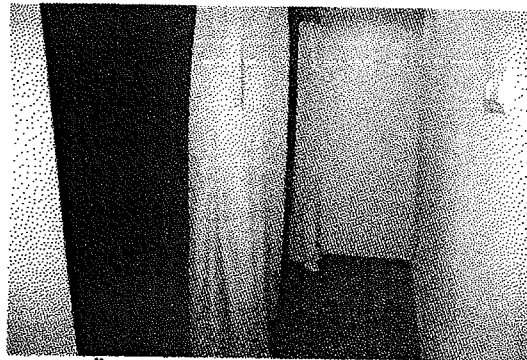
Üzlet belül



FOTÓK – 2. oldal



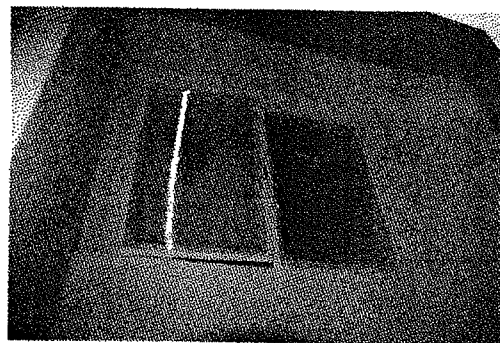
Üzlet belül



Üzlet belül



Raktár



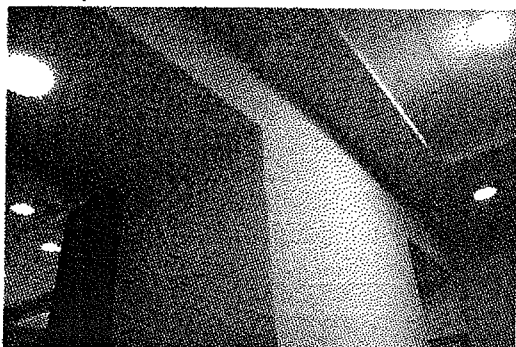
Raktár szellőzés



Wc és mosdó



Gáz cirko



Főfal térszűkítő hatása



Bejárat lépcső

