

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

h.16-
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 27/B. szám alatti földszinti, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt üzlethelyiség elidegenítése

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

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értébecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 27/B. szám alatti, 36437/8/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, földszinti, 96 m² alapterületű, 511/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú üzlethelyiségre vonatkozóan határozatlan időre szóló szerződést kötött a West-Orient Company Kft.-vel (székhely: 2120 Dunakeszi, Szent István út 78.; adószám: 24695411-2-13; cégjegyzékszám: 13 09 175840; statisztikai számjel: 24695411-4639-113-13; képviseli: Lázár Sándor Attila) 2013. december 12. napján. Bérló a bérleményt üzlet, iroda, és teázó, szeszmentes vendéglátás tevékenységek céljára vette bérbe. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1372/2013. (XII. 09.) számú határozatában döntött a bérleménynek – üres helyiségként – a Bérló részére nyilvános, egyfordulós pályázat nyerteseként történő bérbeadásáról. A West-Orient Company Kft. a pályázati kiírásban szereplő bérleti díj ajánlatnál nagyobb összegű ajánlatot tett, továbbá vállalta a helyiség felújítását saját költségen.

A West-Orient Company Kft. és az Immo Trade Hungary Kft. közös kérelmet nyújtott be a helyiség bérleti jog átadásának céljából, mely kérelmet a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1170/2015. (XI.16.) számú határozatával elutasított.

A West-Orient Company Kft. képviseletében Lázár Sándor Attila meghatalmazása alapján Petre Dénes 2015. július 8. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Az 1900-as években épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Palota-negyedben helyezkedik el, a Rákóczi úton a Gyulai Pál utca és Vass utca közötti szakaszon található, környezetében a századforduló idején épült lakóházak, a földszinten többnyire üzleti célú ingatlanok találhatóak, villamossal, metróval, autóbusszokkal érhető el. A helyiség a földszinten található, utcai bejáratú, ide nyílnak a kirakatszerű ablakok. A jelenleg nem üzemelő bérlemény helyiségei: vendégtér, raktár, mosdók, galéria. Az összes alapterület 96 m², amelyből 21 m² a galéria, amely megvilágítás nélküli, szellőzése sem megoldott. Bérló

1
CE

megkezdte az ingatlan burkolatainak és vizes helyiségeinek gépészeti, felújítását. Az ingatlan elektromos-, víz-, csatornaközművel rendelkezik, gáz nincs bevezetve, a társasház központi kazánja biztosítja a fűtést. A nyílászárók faszerkezetűek, közepes műszaki állapotban.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést az Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. készítette el 2015. július 21-én készítette el. A helyiség forgalmi értéke **29.740.000,- Ft** (földszint: 356.600,- Ft/m² galéria: 142.700,- Ft/m²) összegben került a független szakértő által 2016. április 27. napján aktualizálásra.

Bérlőnek korábban több alkalommal is volt kis összegű bérleti díj tartozása, ezért a kérelem előterjesztésére nem kerülhetett sor. A bérlő a vételi szándékát továbbra is fenntartja, ezt 2016. április 20. napján benyújtott kérelmében jelezte. Bérlőnek az előterjesztés időpontjában nincs bérleti díj hátraléka.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **29.740.000,- Ft**.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet érint. A Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, az elidegenítés az Önkormányzat és a Rév8 Zrt. szerződésben vállalt kötelezettségeinek teljesítését nem érinti.

A Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 27/B. szám alatti, utcai bejáratú, földszinti 96 m² alapterületű üzlethelyiség esetében, a 24 albetétből álló társasházban 1 db önkormányzati tulajdonú (jelen) albetét van, amelyhez 511/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja pályázati úton, a pályázó által 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:	140.000,- Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	29.638,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva):	13.919.927,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):	2.946.848,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	10.973.079,- Ft
Forgalmi érték:	29.740.000,- Ft

Az Alkotmánybíróság 72/2011. (X. 12.) számú határozata szerint: „Bár a Lt. maga nem írja elő, hogy a helyiségnek az Lt. alapján elővásárlási joggal rendelkező bérlője részére történő értékesítéskor a versenytárgyalás nem kötelező, a vételár mértékének megállapítására vonatkozó rendelkezései kizárják a versenytárgyalás tartását.” Előzőek alapján a helyiség a bérlő részére versenytárgyalás megtartása mellőzésével elidegeníthető.

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a 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 díjból 8 éves időtartam alatt várható.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 5. § (5) bekezdésében foglaltak szerint a 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetőek:

- a) a helyiséget is magában foglaló, legalább 10 albetétből álló épületben az önkormányzati tulajdon legfeljebb 3 albetét, vagy,
- b) a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 5 %, vagy
- c) a helyiség értéke legfeljebb 8 millió forint, vagy
- d) a csereszerződéssel értékesítendő helyiség esetén a két ingatlan forgalmi érték különbsége legfeljebb 8 millió forint.

A fenti ingatlan tekintetében a benyújtott iratok és a Rendelet 5. § (1) bekezdése alapján elidegenítést kizáró feltételek nem állnak fenn.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban 36437/8/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 27/B. szám alatti, földszinti, utcai bejáratú, 96 m² alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés valamint a Rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 29.740.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a hosszú távú vagyongazdálkodási irányelvekben megfogalmazottak teljesítése.

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

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 rendelet hatálya alá tartozó helyiségek 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 értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, 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 hatásköre.

A Rendelet 5. § (5) bekezdése alapján a 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetők:

- a) a helyiséget is magában foglaló, legalább 10 albetétből álló épületben az önkormányzati tulajdon legfeljebb 3 albetét, vagy,
- b) a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 5 %, vagy
- c) a helyiség értéke legfeljebb 8 millió forint, vagy
- d) a csereszerződéssel értékesítendő helyiség esetén a két ingatlan forgalmi érték különbsége legfeljebb 8 millió forint.

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

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben történik. A Rendelet 19. § (2) bekezdése szerint 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 adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történő megfizetése mellett. A vevő a nettó vételár 10 %-át foglaló címén fizeti meg az eladó részére. Ha a teljes vételár az adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül nem kerül kiegyenlítésre, a vevő kérésére további 30 nappal meghosszabbítható a vételár megfizetésére vonatkozó határidő, amely időszakra napi kötbér kikötése kötelező. A kötbér mértéke megegyezik a késedelmes időszakra, a Ptk. alapján a pénztartozás késedelmes fizetése esetére, illetve a szerződésszegés esetére megállapított kamat alapján számított összeggel. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. A tulajdonjog bejegyzéséhez a megbízott vagyonkezelő szervezet a teljes vételár beérkezését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolás benyújtását követő 5 munkanapon belül köteles kiadni a hozzájáruló nyilatkozatot. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése szerint 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

..... évhónap számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban 36437/8/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 27/B. szám alatti, földszinti, utcai bejáratú, 96 m² alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 29.740.000,- Ft összegben történő 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. június 30.

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: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA

2016 MÁJ 17.

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ 

2016 MÁJ 17.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

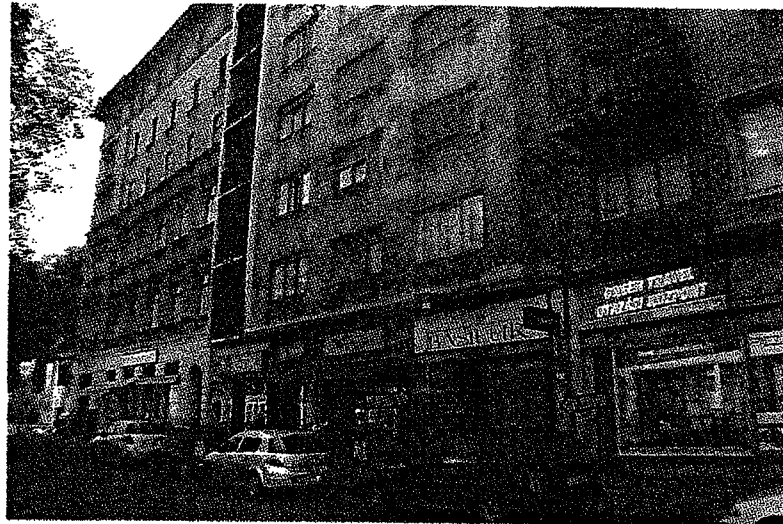
2015 JGL 21

Értékelt ingatlan: 1088 Budapest, VIII. ker., Rákóczi út 27/B., hrsz. 36437/8/A/3 üzlethelyiség.

R

Meze
020150722

Ingatlanforgalmi Értékbecslés
A 1088 Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 27/B. földszint alatti,
36437/8/A/3 helyrajzi számú üzlethelyiség ingatlanról



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktatás dátuma:	2015 JGL 21. H/E:
Iktatószám:	LIV-680/5/2015.
Ügyintéző:	
Melléklet:	lap E:

Handwritten signature or initials.

Értékelt ingatlan: 1088 Budapest, VIII. ker., Rákóczi út 27/B., hrsz. 36437/8:A 3 üzlethelyiség

INGATLAN ÉRTÉKELEST ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

A MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az ingatlan címe: 1088 Budapest, VIII. ker., Rákóczi út 27/B. földszint
Az ingatlan megnevezése: üzlethelyiség (utcai bejáráttal)

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Irányítószám, település: 1088 Budapest
Helyrajzi szám: 36437/8/A/3
A tulajdon alapterülete: tulajdoni lapon 96 m² — 75 m² FST
Ingatlanhoz tartozó tulajdonhányad: 511/10.000 21 m² GAL.

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzata
Tulajdoni hányad: 1/1
Bejegyzések: A tulajdoni lap „felülvizsgálat alatt” megjegyzés tartalmaz

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Kerületen belüli elhelyezkedés: Palota-negyed
Kiépítettség: felújítandó (/ felújítás alatt)
A tulajdon helyiségei: vendégtér, raktárak, mosdók, galéria
Az épület építési éve: 1910 körül
Az épület műszaki állapota: 60% gyenge(/közepes)

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: ~~21.900.000,-FT~~ 25.640.000 ✓


RENDELET SZERINT LEVONHATÓ BÉRLŐI BERUHÁZÁS: A BÉRLŐ RÉSZLEGES FELÚJÍTÁS VÉGZETT
BERUHÁZÁSSAL MÓDOSÍTOTT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: ~~21.900.000,-FT~~
TELEKHÁNYAD ÉRTÉKE: 2.840.000,-FT
AZ ÉRTÉKELEÉS FORDULÓNAPJA: 2015-07-17
BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK KERÉKÍTVE: ~~21.900.000,-FT~~

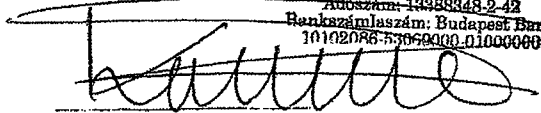
25.640.000 ✓

APPREAL KOLLÁR
Ingatlanszakértő Kft.
1077 Bp., Király u. 43-45. II/19.
Cég.sz.: 01-09-782686
Adószám: 14388348-2-42
Bankszámlaszám: Budapest Bank
10102086-53060000-01000000

FST: 307.400/m²
GAL: 123.000/m²

ZAVARTOTT FORG. ÉRTÉK
RENDELEN

2015. 07. 21. 


Kollár Zoltán
Építőmérnök, Ingatlanszakértő
EUFIM Felsőfokú Ingatlan Értékbecslő,
Egyetemi Okleveles Ingatlanszakértő Szakmérnök
Master of Science in Real Estate, Műszaki Ellenőr „É”, „M”
Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. megbízást kapott a 1088 Budapest, VIII. kerület, Rákóczi út 27/B. földszint alatti, 36437/8/A/3 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), irányelvi 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 irányelvi és 26/2005 (VIII.11) rendelettel módosított I 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 kellekeit 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:

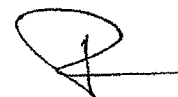
1. Az értékbecslés rövidített formában készült, amely az értékbecslés módszertani kellekeit szűkített formában tartalmazza. A szakértő az ingatlant a megtekintett műszaki állapotban lakás használatú helyiségként értékelte. Az értékbecslés korlátozott dokumentáció mellett készült, amely esetben azt feltételezzük, hogy meglévő dokumentumok elegendőek az értékelés céljának elérésére.
2. Az értékelés EVS 2012 (Európai Értékelési Sztenderdek) vagyonértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján készült. A szakértő az 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: 2015.07.16.

2.4 FELHASZNÁLT DOKUMENTUMOK:

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

- o Tulajdoni lap másolat,
- o Alapító Okirat részlet,
- o Alaprajz részlet.



Értékelt ingatlan: 1088 Budapest, VIII. ker., Rákóczi út 27/B., hrsz. 36437/8/A/3 üzlethelyiség

3.1 AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, JELLEMZŐI, LEÍRÁSA

Ingatlan környezete

Kerületi lokáció	Palota - negyed
Házon belüli lokáció	földszinti, utcai bejáráttal
Környező épületek	Lakóházak, földszinten tüzletek
Infrastrukturális ellátottság	Teljes
Megközelíthetőség	Közúton
Parkolási lehetőség	Közterületen
Közlekedési lehetőség	Rákóczi úti, Blaha Lujza téri járatok
Utca jellemzői	Aszfaltozott

A telek jellemzői

Telek mérete	545 m ²
Telek fajlagos értéke	102 e Ft/m ²
Tulajdonhányad	511/10.000
Ingatlanhoz tartozó telekhányad	28 m ²
Telek jellemzői	sík, szabályos négyszög
Közművek	víz, gáz, csatorna, elektromos

Az épület jellemzői

Építés éve	1910 körül
Építési mód	Hagyományos
Felújítottság- homlokzat	Gyenge/közepes állapot
Lakószintek száma	6, földszint + 5 emelet
Közös tulajdonú területek	Alapító okiratban felsorolt területek

Épület (ház) szerkezetek jellemzői

Anyaga , minősége

Műszaki állapot

Épület (ház) szerkezetek jellemzői	Anyaga , minősége	Műszaki állapot
Alapozás	Falazott, nagyméretű téglá sávalap	Közepes
Szigetelés	Hagyományos	Avult
Falazat	Hagyományos falazott téglaszerkezet	Alul nedvesedik, vakolatot ledobja
Födémek	Acélgerenda födém	Avult, megfelelő
Válaszfalak	Nagyméretű válaszfal téglá	Avult, megfelelő
Lépcsők	Kőszerkezetű	Avult, megfelelő
Függőfolyosók	Fémszerkezetű	Avult, megfelelő
Homlokzat	Festett homlokzat	Közepes
Közművek	Víz, gáz, csatorna, elektromos	Avult, felújítandó

A tulajdon jellemzői a bérlemény helyszíni szemlekor

Terület	tul. lap: 96 m ² (75m2 földszint +21 m2 galéria)
Kiépítettség	ház központi fűtés
Helyiségek, funkció	Felújítandó, folyamatban lévő munkák
Helyiségek	Vendégtér, raktár, mosdók, galéria
Tájéolás	Utcai észak-nyugati bejárat, kirakatszerű ablakok
Benapozottság	Közepes/gyenge
Zajosság	Kissé zajos


10

A tulajdon jellemzői

A tulajdon szerkezeti, jellemzői	Anyaga, minősége	Műszaki állapot
Nyílászárók	Fa	Közepes
Burkolatok	Burkolt	Felújítás alatt
Fal burkolatok	Festett, burkolt	Felújítás alatt
Fűtés módja	Ház központi	Közepes
Közmű vezetékek	Víz, csatorna, elektromosság,	Gáz nincs bevezetve
Egyéb jellemzők, megjegyzés	Van épített galéria, de sötét, nincs megvilágítása	Részben felújított és felújítás alatti, részben felújítandó

Megjegyzés: Az ingatlanban galéria van építve, amely sötét. Felújítások történtek (vizes helyiségek), részben abbamaradtak. A jelenleg a felújítást be kell fejezni. Az ingatlan jelenleg üzemen kívül van, nem működik.

Műszaki leírás kiegészítés:

Az ingatlanban a Bérlo elkezdte felújítást kezdett meg, amely részben valósult meg, részben abbamaradt. Az ingatlan jelenleg nem üzemel. A padlás és a pince megtekintésére a helyszíni szemlén nem volt lehetőség, átlagos állapotot feltételezünk.

Az kirakat-ablakok közepes állapotúak, a szigetelésük nem a korszerű energetikai követelmények szerinti. Az üzlet gépészetét a wc-kben és mosdókban felújították. Az üzletnek fűtési rendszere a ház központi megfelelő állapotú, a ház kazán megtekintésére nem volt lehetőség.

Tulajdon jellemzői - Műszaki állapot – általános szöveges kiegészítés:

A tulajdon a Rákóczi úton a Gyulai Pál és a Vass utca között található. Az ingatlan előtt a Rákóczi út és az ingatlan között van egy aszfalozott út, amelyen visszafelé kanyarodhatnak a járművek. A gyalogos forgalom közepes. Az ingatlan egy utcai bejárata van, egy bejáraton és a kirakatszerű ablakokon keresztül kap fényt az üzlethelyiség.

Különleges körülmény:

- 1.) Az ingatlan jelenleg üzemen kívül van, nem működik.
- 2.) Galéria hasznosíthatósága: A galéria hátránnyal hasznosítható, most nem kap megvilágítást és a szellőzése sem kiépített. A galéria megvilágítása kiépíthető üvegfal, vagy nyílászárók beépítésével. A galéria jelenleg sötét raktár jellegű terület.
- 3.) Az ingatlan területe a tulajdoni lapon 96 m². Ebből 21 m² terület galéria. Az érték számításánál figyelembe vettük, hogy a 21 m² gyengén hasznosítható galéria

Az ingatlan területét a tulajdoni lapon lévő 96 m² területtel vettük számításba, amelyből 75 m² földszinti teljes értékű terület, és 21 m² nem teljes értékű galéria terület.

A piaci elemzésnél a földszintet 75 m² földszint és 21 m² galéria 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 ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
Budapest, 8. ker.	Blaha Lujza tér	179	46 900 000	262 011
Budapest, 8. ker.	Horánszky utca	111	37 900 000	341 441
Budapest, 8. ker.	Rákóczi út	137	43 000 000	313 869
Budapest, 8. ker.	Rákóczi út	180	46 900 000	260 556
Budapest, 8. ker.	Rákóczi út	90	35 000 000	388 889
Budapest, 8. ker.	Rákóczi út	900	250 000 000	277 778
Átlag:				307 424
Medián				295 823
Korrektív tényezők				
Negyeden belüli elhelyezkedés			jó/közepes	1%
Épület műszaki állapota alapján			közepes	0%
Albetét közművei alapján			nincs gáz	-2%
Albetét műszaki állapota alapján			felújítás alatt	-5%
Alaprajz, helyiségek alakja			közepes	-1%
Alb. épületen belüli elhelyezkedése alapján			közepes	0%
Gyalogos forgalom, üzlethez kedvező lokáció			elég jó	1%
Különleges minőség			vendéglátó nem?	-1%
Különleges körülmény			üzemen kívül	-1%
Piac jellemzője			kissé javuló piac	2%
Korrektív tényezők összesen:				-6%
Korrigált fajlagos ár:				278 074
Javasolt fajlagos ár Ft/m ² :	Rákóczi út 27/B		307.400/m ²	278 000
Budapest, VIII. ker	József körút földszint	75		20 850 000
	Galéria (korrigált)	21	69.500/m ²	1 459 500
Budapest, 8. ker.	Rákóczi út 27.B	96		22 300 000

Értéknövelő és értékcsökkentő hatások összegzése:

FSZT, 307.400/m² — 23.055.000 —
 GAL. 40% 123.000/m² — 2.583.000 —
 ≈ 25.638.000 —
 ≈ 25.640.000 —

A Budapest, VIII. kerület, piaci összehasonlító adatainak elemzéséből az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők összegzése - 6 %-os korrekciót ad eredményül. A becsült érték számítása az alábbiak szerint alakul:

A 1085 Budapest, VIII. kerület, Rákóczi út 27/B. földszint alatti
 36437/8/A/3 helyrajzi számú üzlethelyiség ingatlan értéke kerekítve

22,3 millió Ft.

5.2 A HOZADÉKI ÉRTÉKELES

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 díjat a piaci elemzésnél számított korrekcióval korrigáltuk.

A tőkésítésnél figyelembe vettük a VIII. kerület kereskedelmi helyiségek piacát, és az egyszerű tőkésítést 9,5%-os rátával végezzük el.

Település	Utca/fekvés	Terület (m2)	Bérleti díj (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m2)
Budapest, VIII. ker.	Rákóczi út	120	275 000	2 292
Budapest, VIII. ker.	Rákóczi út	149	400 000	2 685
Budapest, VIII. ker.	Rákóczi út	104	250 000	2 404
Budapest, VIII. ker.	Rákóczi út	68	150 000	2 206
Budapest, VIII. ker.	Rákóczi út	191	513 000	2 686
Budapest, VIII. ker.	Rákóczi út	20	55 000	2 750
Átlag:				2 504
Medián:				2 544
Ajánlott fajlagos:				2 500
Havi bevétel	földszint	75	187 500	
Havi bevétel	galéria	21	13 125	
Éves bruttó bevétel			2 407 500	
Nettó éves bérleti díj	85%		2 046 375	
Tőkésítési kamatláb		0,095		
Számított tőkeérték	Rákóczi út 27B	kerekítve	21 500 000	

A hozam alapú értékszámítás alapján:

A 1085 Budapest, VIII. kerület, Rákóczi út 27/B. földszint alatti
36437/8/A/3 helyrajzi számú üzlethelyiség ingatlan értéke kerekítve

21,5 millió Ft.

Értékelt ingatlan: 1088 Budapest, VIII. ker., Rákóczi út 27/B., hrsz. 36437/8/A/3 üzlethelyiség

5. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Becült piaci érték:

A 1085 Budapest, VIII. kerület, Rákóczi út 27/B. földszint alatti 36437/8/A/3 helyrajzi számú üzlethelyiség ingatlan értéke kerekítve és hozzá tartozó telekhányad piaci-, forgalmi értéke per, igény és tehermentes, valamint rendezett jogi és ingatlan-nyilvántartási állapotra vonatkoztatva, kerekítve:

21.900.000,- Ft, azaz huszonegymillió-kilencszázezer forint

Budapest, 2015.07.17.

APPREAL KOLLÁR
Ingatlanszakértő Kft.
1077 Bp., Király u. 43-45. II/19.
Cg. sz.: 01-09-732686
Adószám: 13388348-2-42
Bankszám: Budapest Bank
10102096 52000000 01000000

Kollár Zoltán

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

MELLÉKLETEK :

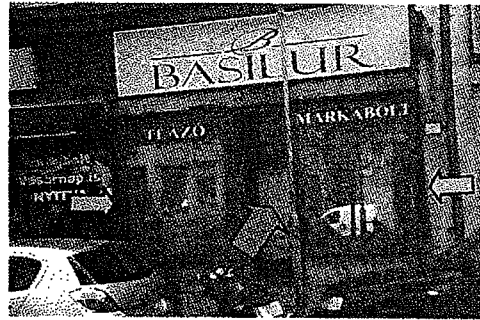
- Tulajdoni lap másolat,
- Alapító Okirat részlet,
- Alaprajz
- Fotók

Értékelt ingatlan: 1088 Budapest, VIII. ker., Rákóczi út 27/B., hrsz. 36437/8/A/3 üzlethelyiség

FOTÓK – 1. oldal



Rákóczi út 27/B. földszint



Az ingatlan homlokzata



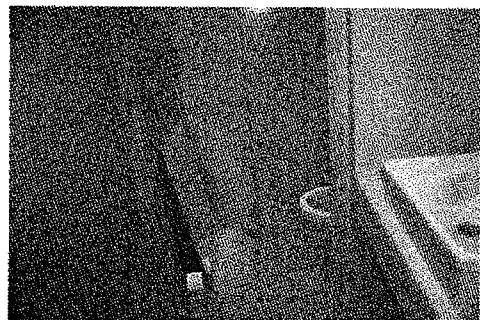
Az ingatlan belül, a bejárat felé nézve



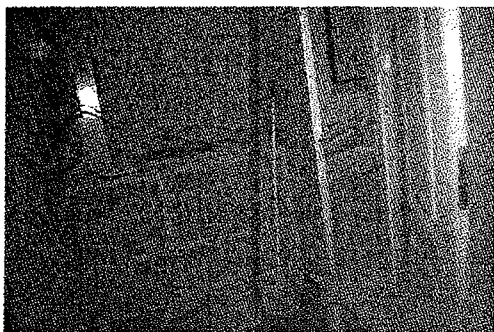
Az ingatlan belül, bajárat, kirakat



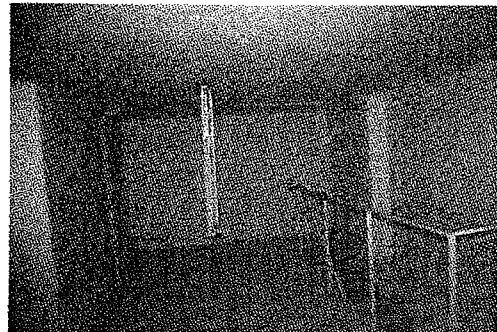
Az ingatlan befelé nézve



Vizesblokk, mosdó, wc



Tároló



Galéria

15