

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

37.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. július 04-ei ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci u. 41. fszt. 6. szám alatti, 36277/0/A/1 helyrajzi számú egyéb helyiség 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: értébecslés, megtérülési számítás

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci u. 41. fszt. 6. szám alatti, 36277/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, 23 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 213/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú, egyéb helyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2015. november 17-i időponttal határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött a Drámatéka Kulturális Bt.-vel (székhely: 1082 Budapest, Leonardo da Vinci u. 41. 2. em. 12.; adószám: 28504098-2-42; cégjegyzékszám: 01 06 317112; képviseli: Mann Dániel üzletvezetésre jogosult tag). Bérlo a bérleményt oktatás és raktározás céljára vette bérbe.

A Drámatéka Kulturális Bt. képviseletében Mann Dániel üzletvezetésre jogosult tag, 2016. április 29. 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 évek elején épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Corvin negyedben helyezkedik el a Corvin sétány közelében. Az üzlet bejárata és ablaka az utcára nyílik. A helyiség egyetlen galériázott üzlettérből áll. A galéria alatt került leválasztásra a mosdó és a konyha.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést az Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. (Kollár Zoltán) készítette el 2016. június 08-án. Az ingatlan forgalmi értékét 9.900.000,- Ft összegben (320.000,- Ft/m²) állapította meg. A független szakértő 2016. június 20. napján az ingatlan forgalmi értékét fenti összegben jóváhagyta. 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, Leonardo da Vinci u. 41. fszt. 6. szám alatti, utcai bejáratú, 23 m² alapterületű egyéb helyiség esetében, a 18 albetétből álló társasházban jelen albetéttel együtt 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 467/10.000 eszmei hányad tartozik.

Handwritten signature

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: 28.000,- Ft

A vízárával nem rendelkező albetét havi közös költsége: 6.816,- Ft

8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva): 2.783.985,- Ft

8 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva): 677.702,- Ft

Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre): 2.106.283,- Ft

Forgalmi érték: 9.900.000,- 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 díjból 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 (a továbbiakban: Rendelet) 5. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró okok nem állnak fenn.

Javasoljuk, hogy a tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 36277/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci u. 41. fszt. 6. szám alatti, 23 m² 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 %-ának megfelelő, 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 (a 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 Rendelet 2. § (2) bekezdése 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 a vételárrol, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.

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 vételárrol 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 5. § (5) bekezdésében foglaltak szerint 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 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1)-(3) bekezdései alapján, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben vagy részletekben történik. A vételár összegű megfizetésének tekintendő, amennyiben a vevő a vételarat 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 címen 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 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

...../2016. (.....hónap) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) hozzájárul az eladási ajánlat bérlő részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a 36277/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci u. 41. fszt. 6. szám** alatti, 23 m² 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. július 04.

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. augusztus 12.

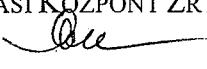
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

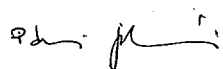
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

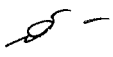
Budapest, 2016. június 28.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

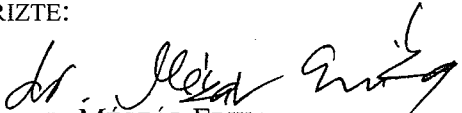
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

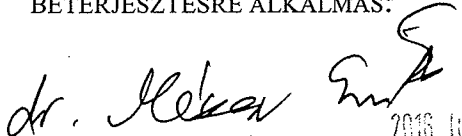
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

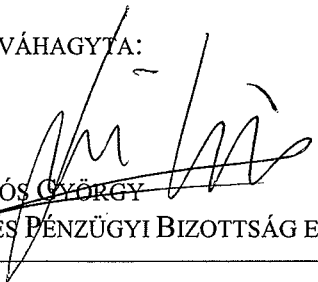
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ 2016 JÜN 28.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 2016 JÜN 28.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

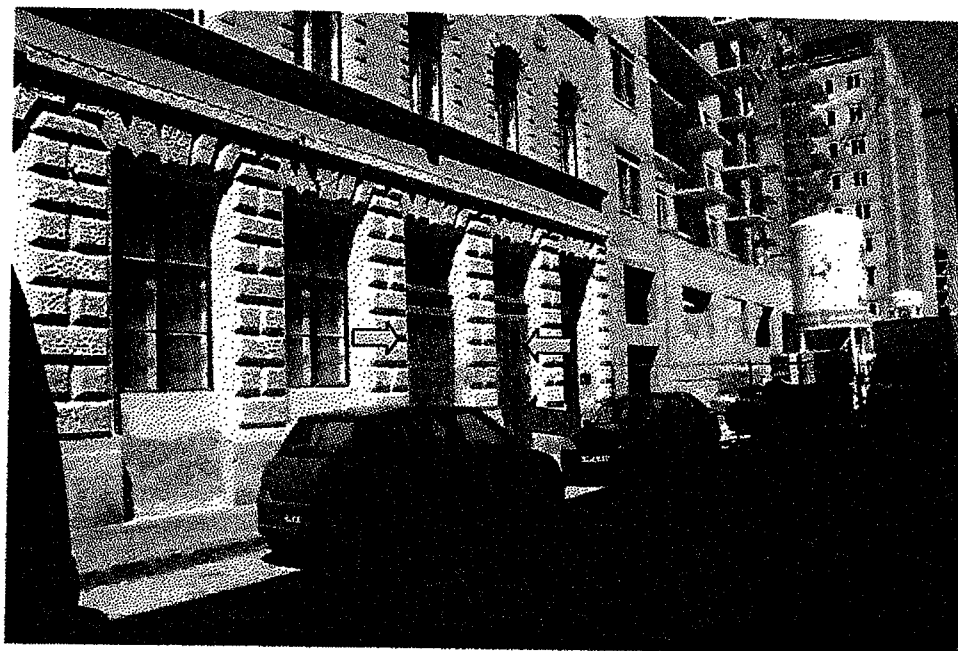
Árny
Értékelt ingatlan: 1082 Budapest, VIII. ker., Leonardo da Vinci utca 41., földszint, hrsz. 36277/0/A/1 ingatlan

2016 JÚN. 17

2016 JÚN 09.

Józsefvárosi Gazdálkodási Kärnyv	
Adatszám	2016-06-09
Adatszám	LHG-410/4/2016
Adatszám	
Adatszám	

Ingatlanforgalmi Értékbecslés
A 1082 Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca 41. földszint alatti
36277/0/A/1 helyrajzi számú ingatlanról



ch
5

Értékelt ingatlan: 1082 Budapest, VIII. ker., Leonardo da Vinci utca 41., földszint, hrsz. 36277/0/A 1 ingatlan

INGATLAN ÉRTÉKELÉST ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

A MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az ingatlan címe: Budapest, Leonardo da Vinci utca 41. földszint
Az ingatlan megnevezése: üzlethelyiség

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Irányítószám, település: 1082 Budapest
Helyrajzi szám: 36277/0/A/1
A tulajdon alapterülete: tulajdoni lapon 23 m²
Ingatlanhoz tartozó tulajdonhányad: 213/10000

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 Corvin negyed
Komfortfokozat: elektromosság, víz, csatorna, gáz (komfortos)
A tulajdon helyiségszáma: egy helyiség, wc-mosdó, galéria
Az épület építési éve: 1900 körül
Az épület műszaki állapota: 65% Közepes

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

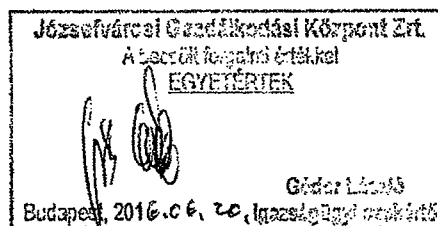
FAJLAGOS FORGALMI ÉRTÉK: (23M2+8M2 GALÉRIÁRA) 320 EFT/M2
BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: 9.900.000,-Ft

RENDELET SZERINT LEVONHATÓ BÉRLŐI BERUHÁZÁS: A BÉRLŐ FELÚJÍTÁST VÉGZETT
BERUHÁZÁSSAL MÓDOSÍTOTT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: 9.900.000,-Ft
TELEKHÁNYAD ÉRTÉKE: 1.240.000,-Ft
AZ ÉRTÉKELÉS FORDULÓNAPJA: 2016-06-08

BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK (- BERUHÁZÁS; KERÉKÍTVE): 9.900.000,- Ft

APPREAL KOLLÁR
Ingatlanszakértő Kft.
1077 Bp., Király u. 43-45. II/19.
Cég.sz.: 01-09-732646
Adószám: 13398348-2-42
Bankszámlaszám: Budapest Bank
11702288-5000000000000000

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 ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. megbízást kapott a 1082 Budapest, VIII. kerület Budapest, Leonardo da Vinci utca 41. földszint alatti, 36277/0/A/1 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 értékbécslés rövidített formában készült, amely az értékbécslés módszertani kellékeit szűkített formában tartalmazza. A szakértő az ingatlant a megtekintett műszaki állapotban lakás használatú helyiségként értékelte. Az értékbécslés korlátozott dokumentáció mellett készült, amely esetben azt feltételezzük, hogy meglévő dokumentumok elegendőek az értékelés céljának elérésére.
2. Az értékelés EVS 2012 (Európai Értékelési Sztemderdek) vagyonértékelési 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 értékbécsléshez 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: 2016.05.31.

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	Corvin negyed
Házon belüli lokáció	földszinti, utcai
Környező épületek	Lakóházak, Corvin sétány melletti épület
Infrastrukturális ellátottság	Teljes
Megközelíthetőség	Közúton
Parkolási lehetőség	Közterületen
Közlekedési lehetőség	Körút, Üllői út
Utca jellemzői	Aszfaltozott

A telek jellemzői

Telek mérete	582 m ²
Telek fajlagos értéke	100 e Ft/m ²
Tulajdonhányad	213/10000
Ingatlanhoz tartozó telekhányad és értéke	14,2 m ² , értéke: 1,24millió Ft
Telek jellemzői	sík, szabályos négyszög
Közművek	víz, gáz, csatorna, elektromos

Az épület jellemzői

Építés éve	1920 körül
Építési mód	Hagyományos
Felújítottság- homlokzat	Gyenge 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	Közepes
Födémek	Acélgerenda födém	Közepes
Válaszfalak	Nagyméretű válaszfal téglá	Közepes
Lépcsők	Köszervezetű	Közepes
Függőfolyosók	Fémszerkezetű	Közepes
Homlokzat	Festett homlokzat	Felújított
Bádogos szerkezetek	Horganyzott acéllemez	Közepes
Tetőszerkezetek	Összetett nyeregtető	Közepes
Héjalás	Cserép	Közepes
Közművek	Víz, gáz, csatorna, elektromos	Közepes/jó

A tulajdon jellemzői

Térület	23 m ²
Komfort fokozat	Elektromosság, víz, csatorna, gáz
Helyiségek	Szűk üzleti tér galériával, + (mosdó-wc-vel)
Tájékozás	Leonardo da Vinci utca
Benapozottság	Közepes
Zajosság	Kissé zajos

Handwritten signature and number 9

A tulajdon szerkezetei, jellemzői Anyaga , minősége Műszaki állapot

Nyílászárók	Fa	Felújítandó
Burkolatok	Kerámia járólap	Jó
Fal burkolatok,	Védőfal,vakolat felújítás alatt	Jó
Fűtés (/melegvíz) módja	Konvektor (villanybojler)	Jó
Közmű vezetékek	Elektromos, víz-csatorna , gáz	Jó
Egyéb jellemzők, megjegyzés	Az jó állapotú, teakonyha, irodai raktár, szociális helyiségként hasznosított	A helyiségek jó állapotúak, a bérelő felújításokat végzett

Tulajdon jellemzői - Műszaki állapot – szöveges kiegészítés:

A tulajdon a Leonardo da Vinci utca és a Tömő utca sarkának közelében található, a Corvin sétány épülő épületének közvetlen szomszédságában. Az ingatlan az épület földszintjén helyezkedik el. Az üzlethelyiség ingatlan bejárata, ajtaja és ablaka a Leonardo utca felől van. A bejárati ajtó egy üzleti tér helyiségbe vezet. A helyiség galériázott, a mellékhelyiségek a galériázott rész alatt vannak, van egy nyitott konyharész és egy leválasztott mosdó-wc. zuhanyozó helyiség. A galéria teherbíró, jelenleg is súlyos polcok vannak rajta tele könyvekkel és papírral. A helyiség leújított.

Az ingatlan jelenleg is használatban van, mint iroda, átjáró helyiség, raktár és vizesblokk. Az aljzat burkolt, a belső teljesen felújított, a külső nyílászárók felújítandók.

A galéria területét kerekítve kb. 8 m² területtel vesszük számításba, a galéria, teljes értékű, jelenleg is tele van raktározva iratokkal, polcokkal. Az ingatlan felújított, nem igényel jelentős további beruházást.

Az ingatlant területét 23 m² területtel vesszük számításba,

a galériát 8 m²-rel vesszük számításba.

ÉRTÉKEKELÉS SZÁMÍTÁSOK

Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás:

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.	Corvin negyed	41	17 000 000	414 634
Budapest, 8. ker.	Corvin köz	16	4 500 000	281 250
Budapest, 8. ker.	Práter	14	9 000 000	642 857
Budapest, 8. ker.	Nap	34	11 490 000	337 941
Budapest, 8. ker.	Futó	33	14 000 000	424 242
Budapest, 8. ker.	Üllői	36	16 900 000	469 444
Budapest, 8. ker.	Práter	44	15 500 000	352 273
Budapest, 8. ker.	Leonardo da Vinci	61	12 800 000	209 836
Budapest, 8. ker.	Nap	64	14 500 000	226 563
Budapest, 8. ker.	Szigony	46	14 500 000	315 217
Budapest, 8. ker.	Horváth Mihály tér	45	13 400 000	297 778
Budapest, 8. ker.	Horváth Mihály tér	31	7 200 000	232 258
Budapest, 8. ker.	Szigony	46	14 500 000	315 217
Átlag:				350 358
Medián				350 358
Korrekciós tényezők				
Negyeden belüli elhelyezkedés			jó	2%
Épület műszaki állapota alapján			jó	1%
Albetét közművei alapján			közepes	0%
Albetét műszaki állapota alapján			jó	3%
Alaprajz, helyiségek alakja			jó	1%
Alb. épületen belüli elhelyezkedése			jó, utcai	1%
Üzlethez kedvező lokáció			jó	1%
Különleges minőség			nincs	0%
Különleges körülmény			galéria+terület	0%
Ingatlanpiaci helyzet				1%
Korrekciós tényezők összesen:				10%
Korrigált fajlagos ár:				385 394
Javasolt fajlagos ár Ft/m ² :				385 000
	Leonardo da Vinci 41	23		8 860 000
	Leonardo da Vinci 41	8		1 540 000
Budapest, 8. ker.	Leonardo da Vinci 41			10 400 000

Értéknövelő és értékcsökkentő hatások összegzése:

A Budapest, VIII. kerület, piaci összehasonlító adatainak elemzéséből az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők összegzése + 10 %-os korrekciót ad eredményül. A becsült érték számítása az alábbiak szerint alakul:

A 1082 Budapest, VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca 41. földszint alatti 36277/0/A/1 helyrajzi számú egyéb helyiség ingatlan és hozzá tartozó telek értéke kerekítve

10,4 millió Ft.

11

5.2 A HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

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

Hozam alapú értékmeghatározás:

Az alábbi táblázatban a bérleti díjra vonatkozó hozamadatokat gyűjtöttünk a környező ingatlanok kínálatából. A bérleti adathalmaz átlagos értékét korrigáljuk felújítás alatti jelenleg nem használható 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 ²)	Bérleti díj (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
Budapest, VIII. ker.	Corvin negyed	34	90 000	2 647
Budapest, VIII. ker.	Corvin negyed	37	110 000	2 973
Budapest, VIII. ker.	Corvin negyed	25	125 000	5 000
Budapest, VIII. ker.	Corvin sétány	20	59 000	2 950
Budapest, VIII. ker.	Vajdahunyad	70	200 000	2 857
Budapest, VIII. ker.	Futó	34	109 000	3 206
Átlag:				3 272
Medián:				2 961
Ajánlott fajlagos:				3 250
Havi bevétel		23	74 750	
Galéria		8	13 000	
Éves bevételei			1 053 000	1 053 000
Nettó éves bérleti díj	85%		895 050	842 400
Tőkésítési kamatláb		0,095		
Számított tőkeérték	földszint 23 m ²	23	8 025 789	8 025 789
Számított tőkeérték	galéria kb. 8 m ²	8	1 395 789	1 395 789
Leonardo da Vinci 41	Mindösszesen:		9 421 579	9 421 579

A hozam alapú értékszámítás alapján:

A 1082 Budapest, VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca 41. földszint alatti 36277/0/A/1 helyrajzi számú egyéb helyiség ingatlan és hozzá tartozó telek értéke kerekítve

9,42 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.

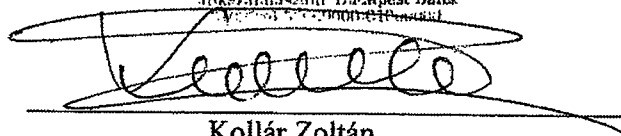
Becsült piaci érték:

A 1082 Budapest, VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca 41. földszint
36277/0/A/1 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:

9.900.000,- Ft, azaz kilencmillió-kilencszázezer forint

Budapest, 2016.06.08.

APPREAL KOLLÁR
Ingatlanszakértő Kft.
1077 Bp., Király u. 43-45. II/19.
Cg.sz.: 01-09 732686
Adószám: 12338348-2-42
Bankszámlaszám: Budapest Bank
11700001-00000000000000000000



Kollár Zoltán

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

MELLÉKLETEK :

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

~~SECRET~~

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Neu hitek, mlaydant lap - Telp - mlaydant
Mgpradanta : am: 950004.2500000010
2019.09.31

BUDAPEST VIII, KER.

Beltornzet 36277/C/A/1 helyrajzi az. ca

1. A. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840.

1. Az egyes analízis tárgyakban adottak:

Bozsgyó halatokat. 25 3 0 247 10000

2. bejedyzo natarozet. 3/328 3/2020 10.01.04

1'Ar - 0. 542

Ar alspiro okirat szerint hozantartozó mell. chel, 12. dok

Ám hiteles tulajdoni lap

P. 12
 P. 13
 P. 14
 P. 15
 P. 16
 P. 17
 P. 18
 P. 19
 P. 20
 P. 21
 P. 22
 P. 23
 P. 24
 P. 25
 P. 26
 P. 27
 P. 28
 P. 29
 P. 30
 P. 31
 P. 32
 P. 33
 P. 34
 P. 35
 P. 36
 P. 37
 P. 38
 P. 39
 P. 40
 P. 41
 P. 42
 P. 43
 P. 44
 P. 45
 P. 46
 P. 47
 P. 48
 P. 49
 P. 50
 P. 51
 P. 52
 P. 53
 P. 54
 P. 55
 P. 56
 P. 57
 P. 58
 P. 59
 P. 60
 P. 61
 P. 62
 P. 63
 P. 64
 P. 65
 P. 66
 P. 67
 P. 68
 P. 69
 P. 70
 P. 71
 P. 72
 P. 73
 P. 74
 P. 75
 P. 76
 P. 77
 P. 78
 P. 79
 P. 80
 P. 81
 P. 82
 P. 83
 P. 84
 P. 85
 P. 86
 P. 87
 P. 88
 P. 89
 P. 90
 P. 91
 P. 92
 P. 93
 P. 94
 P. 95
 P. 96
 P. 97
 P. 98
 P. 99
 P. 100
 P. 101
 P. 102
 P. 103
 P. 104
 P. 105
 P. 106
 P. 107
 P. 108
 P. 109
 P. 110
 P. 111
 P. 112
 P. 113
 P. 114
 P. 115
 P. 116
 P. 117
 P. 118
 P. 119
 P. 120
 P. 121
 P. 122
 P. 123
 P. 124
 P. 125
 P. 126
 P. 127
 P. 128
 P. 129
 P. 130
 P. 131
 P. 132
 P. 133
 P. 134
 P. 135
 P. 136
 P. 137
 P. 138
 P. 139
 P. 140
 P. 141
 P. 142
 P. 143
 P. 144
 P. 145
 P. 146
 P. 147
 P. 148
 P. 149
 P. 150
 P. 151
 P. 152
 P. 153
 P. 154
 P. 155
 P. 156
 P. 157
 P. 158
 P. 159
 P. 160
 P. 161
 P. 162
 P. 163
 P. 164
 P. 165
 P. 166
 P. 167
 P. 168
 P. 169
 P. 170
 P. 171
 P. 172
 P. 173
 P. 174
 P. 175
 P. 176
 P. 177
 P. 178
 P. 179
 P. 180
 P. 181
 P. 182
 P. 183
 P. 184
 P. 185
 P. 186
 P. 187
 P. 188
 P. 189
 P. 190
 P. 191
 P. 192
 P. 193
 P. 194
 P. 195
 P. 196
 P. 197
 P. 198
 P. 199
 P. 200
 P. 201
 P. 202
 P. 203
 P. 204
 P. 205
 P. 206
 P. 207
 P. 208
 P. 209
 P. 210
 P. 211
 P. 212
 P. 213
 P. 214
 P. 215
 P. 216
 P. 217
 P. 218
 P. 219
 P. 220
 P. 221
 P. 222
 P. 223
 P. 224
 P. 225
 P. 226
 P. 227
 P. 228
 P. 229
 P. 230
 P. 231
 P. 232
 P. 233
 P. 234
 P. 235
 P. 236
 P. 237
 P. 238
 P. 239
 P. 240
 P. 241
 P. 242
 P. 243
 P. 244
 P. 245
 P. 246
 P. 247
 P. 248
 P. 249
 P. 250
 P. 251
 P. 252
 P. 253
 P. 254
 P. 255
 P. 256
 P. 257
 P. 258
 P. 259
 P. 260
 P. 261
 P. 262
 P. 263
 P. 264
 P. 265
 P. 266
 P. 267
 P. 268
 P. 269
 P. 270
 P. 271
 P. 272
 P. 273
 P. 274
 P. 275
 P. 276
 P. 277
 P. 278
 P. 279
 P. 280
 P. 281
 P. 282
 P. 283
 P. 284
 P. 285
 P. 286
 P. 287
 P. 288
 P. 289
 P. 290
 P. 291
 P. 292
 P. 293
 P. 294
 P. 295
 P. 296
 P. 297
 P. 298
 P. 299
 P. 300
 P. 301
 P. 302
 P. 303
 P. 304
 P. 305
 P. 306
 P. 307
 P. 308
 P. 309
 P. 310
 P. 311
 P. 312
 P. 313
 P. 314
 P. 315
 P. 316
 P. 317
 P. 318
 P. 319
 P. 320
 P. 321
 P. 322
 P. 323
 P. 324
 P. 325
 P. 326
 P. 327
 P. 328
 P. 329
 P. 330
 P. 331
 P. 332
 P. 333
 P. 334
 P. 335
 P. 336
 P. 337
 P. 338
 P. 339
 P. 340
 P. 341
 P. 342
 P. 343
 P. 344
 P. 345
 P. 346
 P. 347
 P. 348
 P. 349
 P. 350
 P. 351
 P. 352
 P. 353
 P. 354
 P. 355
 P. 356
 P. 357
 P. 358
 P. 359
 P. 360
 P. 361
 P. 362
 P. 363
 P. 364
 P. 365
 P. 366
 P. 367
 P. 368
 P. 369
 P. 370
 P. 371
 P. 372
 P. 373
 P. 374
 P. 375
 P. 376
 P. 377
 P. 378
 P. 379
 P. 380
 P. 381
 P. 382
 P. 383
 P. 384
 P. 385
 P. 386
 P. 387
 P. 388
 P. 389
 P. 390
 P. 391
 P. 392
 P. 393
 P. 394
 P. 395
 P. 396
 P. 397
 P. 398
 P. 399
 P. 400
 P. 401
 P. 402
 P. 403
 P. 404
 P. 405
 P. 406
 P. 407
 P. 408
 P. 409
 P. 410
 P. 411
 P. 412
 P. 413
 P. 414
 P. 415
 P. 416
 P. 417
 P. 418
 P. 419
 P. 420
 P. 421
 P. 422
 P. 423
 P. 424
 P. 425
 P. 426
 P. 427
 P. 428
 P. 429

REFERENCES

SECRET

az a tulajdonos, az igazgató és a nyilvántartó személyek aláírásával és pecétjével ellátott kinyilatkoztató.

FLAIDOM LAP VECE

der profanen Literatur.

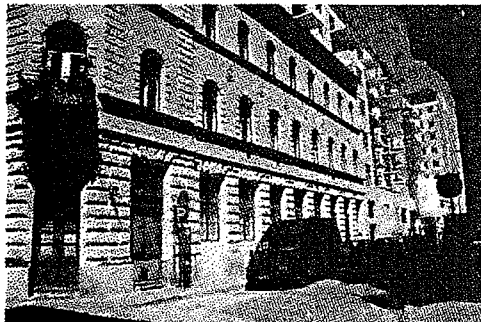
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

FOTÓK – 1. oldal



A Leonardo 41 háttérben a Corvin sétány



A helyiség homlokzat



A helyiség belül



Konyha sarok



Geléria



Galéria feljárt



4,65m belmagasság, magas ablakok



Mosdó-wc-tusoló

Bérlő neve: Dramatéka tulajdoni hányad
 Bérlemény címe: Leonardo da V. u. 41. alapterület
 helyrajzi száma: 36277/0/A/1 közös költség egy egységre
 albetétenként fizetendő

havi nettó bérleti díj 28 000 Ft
 havi közös költség 6 816 Ft

első éves nettó bérleti díj: 336 000 Ft
 első éves közös költség: 81 792 Ft

évek	bérleti díj összege adott évben	1%	alap+kamat	közös költség mértéke adott évben	1%	alap+kamat
1.	336 000 Ft	3 360 Ft	339 360 Ft	81 792 Ft	818 Ft	82 610 Ft
2.	339 360 Ft	3 394 Ft	342 754 Ft	82 610 Ft	826 Ft	83 436 Ft
3.	342 754 Ft	3 428 Ft	346 181 Ft	83 436 Ft	834 Ft	84 270 Ft
4.	346 181 Ft	3 462 Ft	349 643 Ft	84 270 Ft	843 Ft	85 113 Ft
5.	349 643 Ft	3 496 Ft	353 139 Ft	85 113 Ft	851 Ft	85 964 Ft
6.	353 139 Ft	3 531 Ft	356 671 Ft	85 964 Ft	860 Ft	86 824 Ft
7.	356 671 Ft	3 567 Ft	360 237 Ft	86 824 Ft	868 Ft	87 692 Ft
8.	360 237 Ft	3 602 Ft		87 692 Ft	877 Ft	
9.						
10.						
összesen	2 783 985 Ft	139 199 Ft		677 702 Ft	33 885 Ft	
Közös költséggel csökkentett bérleti díj 8 évre		2 106 283 Ft				

12/12/2012

