

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. október 17-i ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 43. szám alatti földszinti, 35069/0/A/4 helyrajzi számú egyéb helyiség 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: értékbecslés  
aktualizálás

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

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

A Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 43. szám alatti, 35069/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, földszinti, 12 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 66/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú egyéb helyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2001. április 19-én határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött a „Klára” Divatáru Kiskereskedő és Vásároló Közkereseti Társasággal (székhely: 2089 Telki, Berkenye utca 19.; adószám: 28054294-1-13; cégjegyzékszám: 13 03 031180; képviseli: Boros Judit ügyvezető). A szerződő felek által korábban megkötött szerződés azonban nem felelt meg a hatályos önkormányzati rendeletben foglaltaknak (a bérleti szerződés korszerűtlen volt, a módosítással az Önkormányzat számára kedvezőbb bérleti jogviszony jött létre), ezért szerződő felek újabb határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötöttek 2014. augusztus 04. napján, amelynek hatálybalépésével a korábbi bérleti szerződés hatályát veszítette. Bérlő a bérleményt ruházati üzlet céljára vette bérbe.

A „Klára” Kkt. képviseletében Boros Judit 2015. október 14. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges melléleteket (nullás bérleti díj igazolás, hitelesített bérleti szerződés) csatolta.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 19/2016. (I. 11.) számú határozatával –a megtérülés ellenére - nem járult hozzá az eladási ajánlat bérlő részére történő kiküldéséhez.

A bérlő 2016. július 25-én ismét benyújtotta vételi kérelmét a szükséges melléletekkel és az alábbi kérelemmel:

„Cégünk a helyiséget 1988. óta bérlő, előbb PJT, majd GMK, jelenleg, pedig mint KKT. Az elmúlt 28 évben végig női divattal foglalkoztunk. Egy éve, hogy az üzlet nincs nyitva, de tovább szeretnénk üzemeltetni. Azok az üzletbérlők, akikkel együtt nyitottunk, már régen megvásárolhatták a helyiségeiket igen kedvező áron. A rendszerváltáskor azért nem adták el nekünk, mert a ház tilalmi listán volt. Később csak a lakásokat vonták ki a tilalom alól, az üzleteket nem, így megint elestünk a vásárlás lehetőségétől. Már nem sok bérelt üzlethelyiség maradt az utcában. Ez a bérlemény 12 m<sup>2</sup>-es, sem W.C., sem fűtés nincs benne. Nincs kirakata csak egy vitrinje, amit mi csináltattunk. Az egy éve beadott vásárlási igényünket indokolás nélkül elutasították. Kérem a tisztelt Bizottságot, hogy tegyék lehetővé, hogy 28 év után mi is megvásárolhassuk az üzlethelyiséget.”



Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Kft. készítette el 2015. november 9-én. A 35069/0/A/4 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke **2.830.000,- Ft** összegben (236.166,- Ft/m<sup>2</sup>) került megállapításra és a független szakértő által jóváhagyásra – a 2016. január 11-i bizottsági előterjesztésben.

A helyiség forgalmi értéke független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. szeptember 7. napján **3.350.000,- Ft** (279.000,- Ft/m<sup>2</sup>) összegben került aktualizálásra.

Az értékbecslésben foglaltak szerint az 1900-as évek elején épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Magdolna-negyedben, a Nagy Fuvaros utca és a Teleki László tér között a Népszínház utcában helyezkedik el, környezetében a századforduló idején épült lakóházak, üzleti ingatlanok találhatóak. Az ingatlan villamossal, busszal, metróval érhető el. A lakóház állapota az átlagosnál rosszabb.

A helyiség bejárata az utcáról nyílik, két lépcsőfokkal van az utca szintje felett. Fakeretes, üvegezett bejárati ajtaján és a mellette lévő portálon acél redőny van. Az albetét egy galériázott helyiségből áll. A galéria 12 m<sup>2</sup>, belmagassága a galéria alatt 2,0 m, felette 1,70 m. Beépített fűtés nincs, a régi gázvezetékéről a mérőórát leszerelték. A szomszéd üzlet gázkéménye a galérián, az üzleten halad keresztül. Az üzletben WC nincs. Elektromos árammérő-óra van, vízára nincs. A fagerendás szerkezetű galérián egy 5 literes Hajdu elektromos bojler és egymedencés, rozsdamentes mosogató található. A galérián az elektromos vezetékeket a falon kívül vezették el.

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, Népszínház utca 43. szám alatti, utcai bejáratú, földszinti 12 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiség esetében, a 45 albetétből álló társasházban 4 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 406/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja az érvényes bérleti szerződéssel került – a korábbihoz képest kisebb mértékben – meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényezőt vettek figyelembe a megváltozott gazdasági viszonyokra tekintettel. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelően történt.

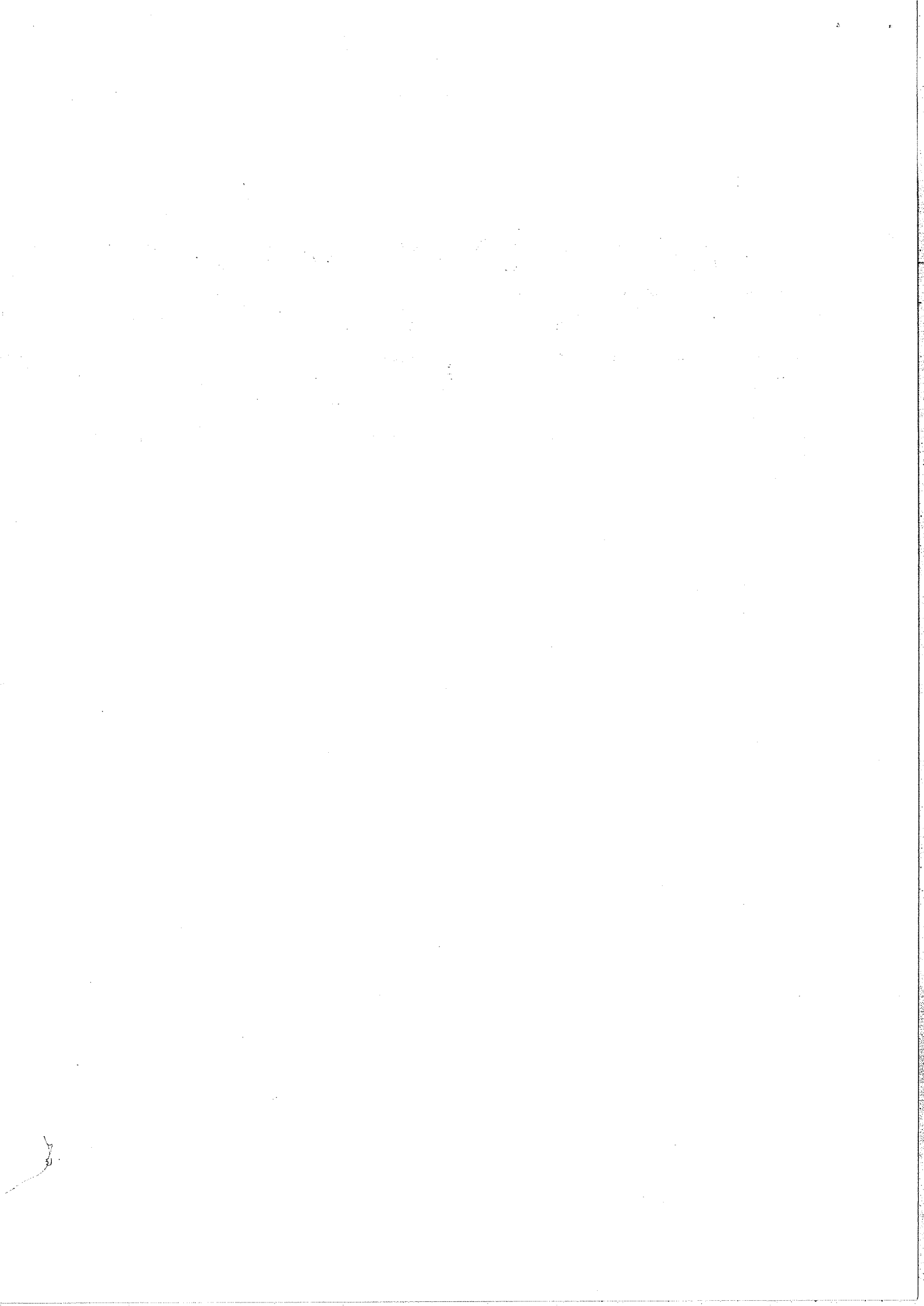
A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 10 év tekintetében kell vizsgálni.

|   |                       |
|---|-----------------------|
| 2016. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:             | 18.604,- Ft           |
| A vízárával rendelkező albetét havi közös költsége:               | 7.900,- Ft            |
| 10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva): | 2.335.668,- Ft        |
| 10 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):  | 991.818,- Ft          |
| <b>Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):</b>        | <b>1.343.850,- Ft</b> |
| <b>Forgalmi érték:</b>  | <b>3.350.000,- Ft</b> |

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 10 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjból 10 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 ellene végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

A fenti ingatlan tekintetében, a benyújtott iratok és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) rendelet (továbbiakban Rendelet) 5. § (6) bekezdése alapján a 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegeníthetőek, amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett



megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül, és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban 35069/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 43. szám alatti, földszinti, 12 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékbecslés valamint a Rendelet alapján a forgalmi érték 100%-ában, azaz 3.350.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

## **II. A beterjesztés 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**

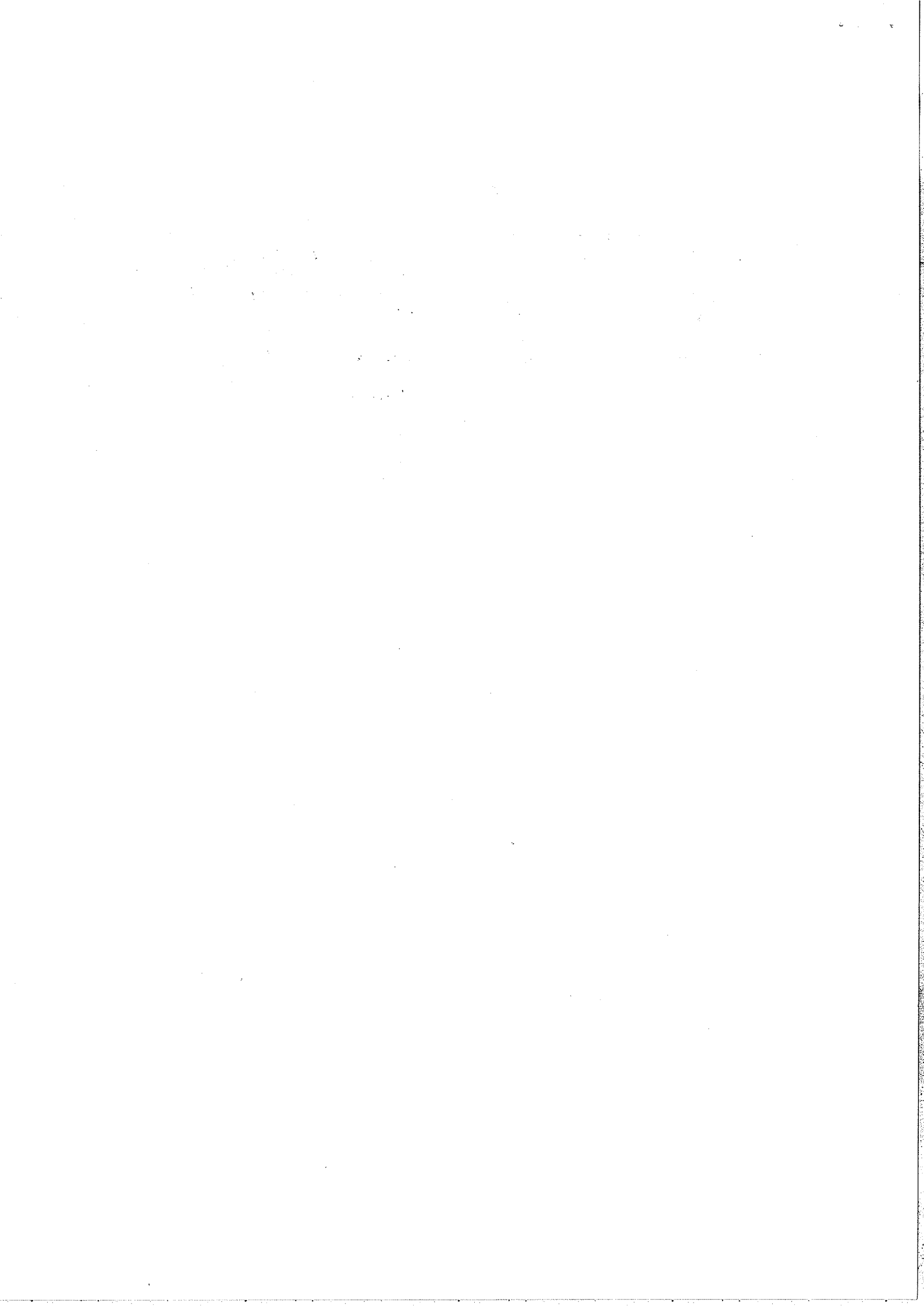
Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdés értelmében a helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes 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 bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek –amennyiben az elidegenítés a rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.

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 bérbeadott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díjat 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbeadott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A Rendelet 17. § (1) pontja értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történik. 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 vételár banki hitelből történő megfizetése esetén a 60 napos fizetési határidő az állami elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat határidejének lejártát követő napon kezdődik.

Kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.



## Határozati javaslat

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban 35069/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 43. szám alatti, földszinti 12 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiségre vonatkozó eladási ajánlat jelenlegi bérlő ( „Klára” Divatáru Kiskereskedő és Vásároló Közkereseti Társaság (székhely: 2089 Telki, Berkenye utca 19.; adószám: 28054294-1-13; cégjegyzékszám: 13 03 031180; képviseli: Boros Judit ügyvezető) részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékbecslés valamint a 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 3.350.000,- Ft összegben történő közzlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. október 17.

- 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. november 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. október 11.

  
**Farkas Örs**  
vagyongazdálkodási igazgató

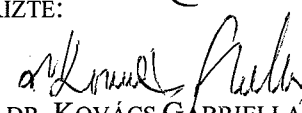
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. KOVÁCS GABRIELLA 2016 OKT 11

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALCALMAS:

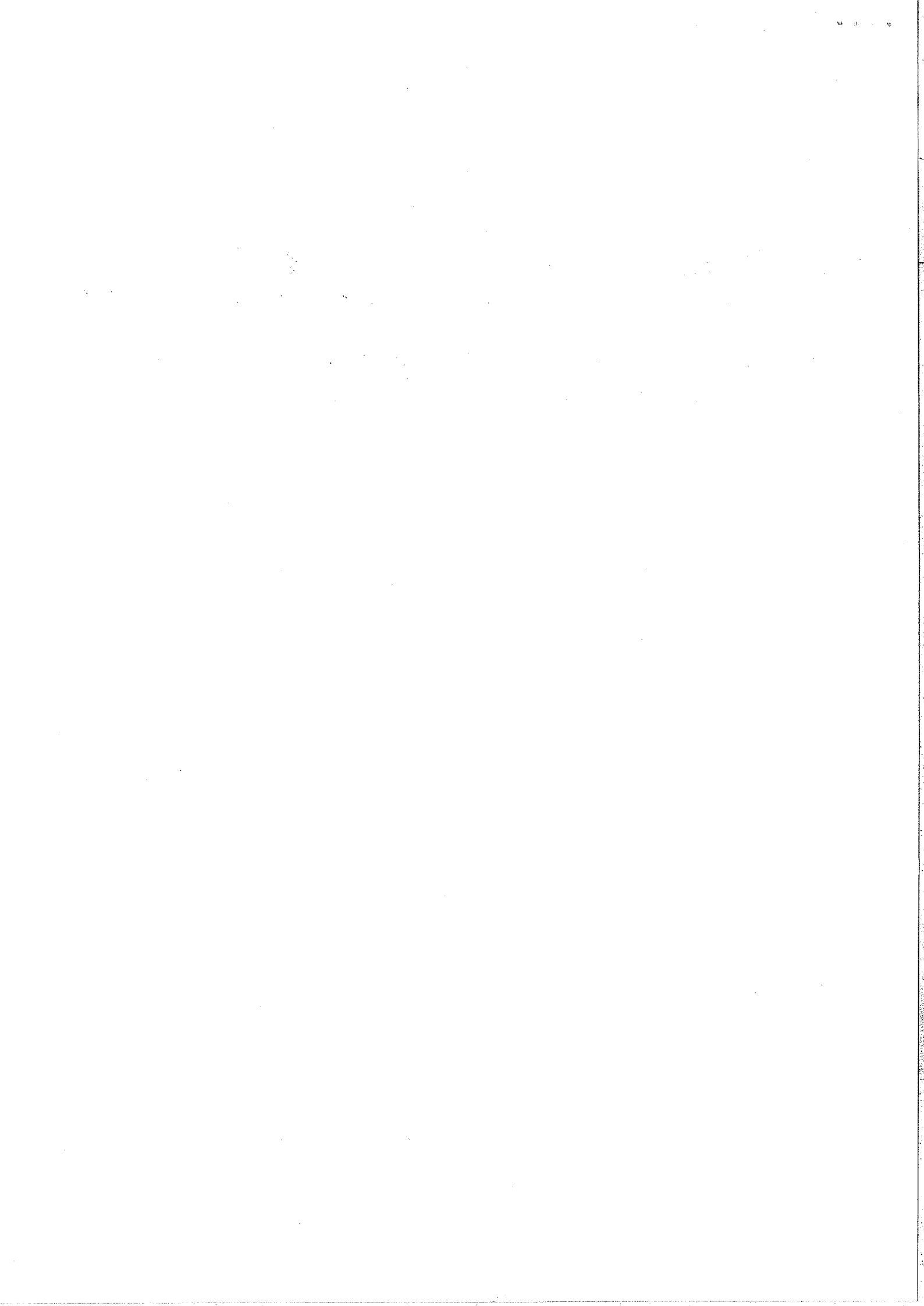
JÓVÁHAGYTA:

  
DANADA-RIMÁN EDINA 2016 OKT 11

JEGYZŐ

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE







|  |              |
|--|--------------|
| Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. |              |
| Iktató szám:                           | 12333/2015.  |
| Ért.:                                  | 2015 NOV 25. |

P

Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. T: 06-30/908-1995  
1031 Budapest, Városház köz 5. e-mail: avantimmo@t-online.hu

|  |               |
|--|---------------|
| Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. |               |
| Iktatószám:                            | 2015 NOV 26.  |
| Iktatószám:                            | HK-810/3/2015 |
| Ügyintéző:                             |               |
| Melléklet:                             | lap 6.        |

2015 NOV 25  
2015 NOV 27

**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**  
a Budapest VIII. Népszínház u. 43.  
35069/0/A/4 hrsz alatti üzlethelyiségről



Budapest, 2015. November 09.

5

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett üzlethelyiség forgalmi értékét a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

|  |           |
|--|-----------|
| Övezeti besorolás: Magdolna negyed                               |           |
| Az albetét alapterülete m <sup>2</sup>                           | 12,00     |
| Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>              | 236 166   |
| Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft                          | 2 830 000 |
| A rendelet szerint beszámítható bérleti értéknövelő beruházás Ft | 0         |

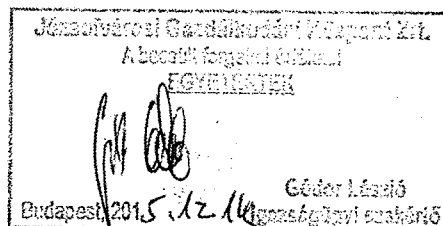


*Bártfai László*

**Bártfai László**

okl. ü. mérnök

ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő



## 1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mémöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kivüljegyzett ingatlan forgalmi értébecslését.

## 2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valódiságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk. 86.§ (1-4) bekezdése alapján törvényvel védett szellemi alkotás.

## 3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

## 4. Az ingatlan leírása

|   |                           |
|---|---------------------------|
| <b>Környezet</b>                            |                           |
| Beépítettség                                | Zárt soros                |
| Utca burkolata                              | Aszfalt                   |
| Járda                                       | Aszfalt                   |
| Parkolás                                    | Utcán                     |
| Közösségi közlekedési megálló               | 5 percen belül elérhető   |
| Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség | 5 percen belül elérhető   |
| Környezeti terhelés                         | Közepes                   |
|   |                           |
| <b>Földterület</b>                          |                           |
| Telek területe                              | N. a.                     |
| Felszíne                                    | Sík, épülettel bekerített |

| <b>Az épület jellemzői</b>           |   |
|--------------------------------------|---|
| Szintszám                            | P + F + 3 em.   |
| Építési év                           | XX. sz. eleje   |
| Alapozás                             | Sávalapozás   |
| Függőleges teherhordó szerkezet      | Tégla   |
| Födémek                              | Tégla dongaboltozatos pince, poroszsüveg közbenső, csapos fagerendás záró |
| Tető kialakítása, héjalása           | Magastető, cserép héjalás   |
| Műszaki állapota, szemrevételezéssel | Gyenge 40 %   |
| Homlokzati repedések, süllyedés      | Hajszálrepedés, felületi repedés  |
| Pince állapota, bejárat magassága    | Vizes, bejárat 1,90 m   |
| Elektromos energia                   | Közüzemi hálózatra csatlakoztatva   |
| Vízellátás                           | Közüzemi hálózatra csatlakoztatva   |
| Gázvezeték                           | Közüzemi hálózatra csatlakoztatva   |
| Csatoma                              | Közüzemi hálózatra csatlakoztatva   |
| Szemétszállítás                      | Közüzemi szolgáltatás   |

| <b>A helyiség jellemzői</b>    |   |
|--------------------------------|---|
| Közös tulajdoni hányad         | 66/10.000                                       |
| Alapterülete                   | 12,0 m <sup>2</sup>                             |
| Belmagassága                   | Galéria alatt 2,0 m, galéria felett 1,70 m      |
| Tájolás                        | Utcai   |
| Épületen belüli elhelyezkedése | Jó  |
| Tulajdonos                     | Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1                 |
| Bérlő                          | Klára Kkt.                                      |
| Elektromos energia             | Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van  |
| Vízellátás                     | Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra nincs |
| Fűtés                          | Nincs   |
| Melegvíz                       | Elektromos bojler 5 l-es Hajdu                  |
| Gázvezeték                     | Régi gázvezeték van, óra leszerelve             |
| Csatoma                        | Közüzemi hálózatra csatlakoztatva               |
| Szemétszállítás                | Közüzemi szolgáltatás                           |
| Alaprajzi eltérés              | Nincs   |
| Felületképzések típusa         | Korszerűtlen                                    |
| Felületképzések állapota       | Közepes   |

**Helyiségstruktúra és felületképzések**

| Helyiség | Padló    | Fal    | Megjegyzések                              |
|----------|----------|--------|---|
| Üzlettér | Parketta | Tapéta |   |
| Galéria  | PVC      | Tapéta | Elektromos bojler, 5 l-es Hajdu, mosogató |

**Értékmódosító tényezők**

| Értéknövelő tényezők | Galéria 12,0 m <sup>2</sup> |
|----------------------|-----------------------------|
|                      |                             |

| Értékcsökkentő tényezők | Lépcső a bejárat előtt                                  |
|-------------------------|---|
|                         | Keskeny utcafront                                       |
|                         | Nincs WC  |
|                         | Nincs beépített fűtés                                   |
|                         | A szomszéd üzlet gázkéménye a helyiségen megy keresztül |

**5. Értékképzés****5.1. Az ingatlan értékelésének módszere**

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.), a módosító 32/2000 (VIII. 29.) sz. PM, az 54/1997. (VIII.1.) FM sz. rendelet, az European Valuation Standards (EVS) 2003. és 2006. évi értékelési szabvány, a Budapest, Józsefvárosi Önkormányzat 16/2005. (IV. 20.) és a módosító 55/2006 (XII. 15.) rendelet előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezetanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV illetékhivatali, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyoneértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyztetéssel állapítható meg.

**Feltételei:**

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

## 5.2. Érték számítások, helyiség értékelés

| 1  |  | Értékelendő                  | 1                   | 2                   | 3                   | 4                   | 5                   |
|----|--|------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 2  | Cím  | VIII. Népszínház u. 43. fsz. | VIII. Népszínház u. | VIII. Népszínház u. | VIII. Népszínház u. | VIII. Népszínház u. | VIII. Népszínház u. |
| 3  | <b>Gazdasági tényezők</b>                    |                              |                     |                     |                     |                     |                     |
| 4  | Ár (Ft)                                      |                              | 8 150 000           | 6 850 000           | 8 900 000           | 7 950 000           | 7 380 000           |
| 5  | Információ forrás                            |                              | NAV illeték         | NAV illeték         | NAV illeték         | NAV illeték         | NAV illeték         |
| 6  | Ingyen alapterülete (m <sup>2</sup> )        | <b>12,00</b>                 | 35,00               | 29,00               | 38,00               | 30,00               | 31,00               |
| 7  | Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )             | <b>241 268</b>               | 232 857             | 236 207             | 234 211             | 265 000             | 238 065             |
| 8  | Ingyen jellege                               | Üzlethelyiség                | Helyiség            | Helyiség            | Helyiség            | Helyiség            | Helyiség            |
| 9  | Az ár jellege                                |                              | Tranzakció          | Tranzakció          | Tranzakció          | Tranzakció          | Tranzakció          |
| 10 | Korrektív tényező                            |                              | 1,00                | 1,00                | 1,00                | 1,00                | 1,00                |
| 11 | Tulajdonosi viszony                          | Önkorm. tulajdon             | Tulajdon            | Tulajdon            | Tulajdon            | Tulajdon            | Tulajdon            |
| 12 | Korrektív tényező                            |                              | 1,00                | 1,00                | 1,00                | 1,00                | 1,00                |
| 13 | Eladás/ajánlat időpontja                     | 2015.                        | 2015.               | 2015.               | 2015.               | 2015.               | 2015.               |
| 14 | Korrektív tényező                            |                              | 1,00                | 1,00                | 1,00                | 1,00                | 1,00                |
| 15 | Korrigált ár                                 |                              | 8 150 000           | 6 850 000           | 8 900 000           | 7 950 000           | 7 380 000           |
| 16 | Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )      | <b>241 268</b>               | 232 857             | 236 207             | 234 211             | 265 000             | 238 065             |
| 17 | <b>Helyszíni tényezők</b>                    |                              |                     |                     |                     |                     |                     |
| 18 | Elhelyezkedés a területen belül              |                              | ua.                 | ua.                 | ua.                 | ua.                 | ua.                 |
| 19 | Korrektív tényező                            |                              | 1,00                | 1,00                | 1,00                | 1,00                | 1,00                |
| 20 | Az épület lokalizációja, állapota            |                              | jobb                | ua.                 | ua.                 | rosszabb            | ua.                 |
| 21 | Korrektív tényező                            |                              | 0,98                | 1,00                | 1,00                | 1,01                | 1,00                |
| 22 | Elhelyezkedés az épületen belül              |                              | jobb                | ua.                 | ua.                 | ua.                 | ua.                 |
| 23 | Korrektív tényező                            |                              | 0,98                | 1,00                | 1,00                | 1,00                | 1,00                |
| 24 | Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )      | <b>239 954</b>               | 223 636             | 236 207             | 234 211             | 267 650             | 238 065             |
| 25 | <b>Eladhatósági tényezők</b>                 |                              |                     |                     |                     |                     |                     |
| 26 | Korszerűség, piacképesség                    |                              | ua.                 | ua.                 | ua.                 | ua.                 | ua.                 |
| 27 | Korrektív tényező                            |                              | 1,00                | 1,00                | 1,00                | 1,00                | 1,00                |
| 28 | Használhatóság, funkció, közművek            | Galéria van, nincs WC        | jobb                | jobb                | jobb                | jobb                | jobb                |
| 29 | Korrektív tényező                            |                              | 0,98                | 0,98                | 0,98                | 0,99                | 0,99                |
| 30 | Műszaki állapot                              |                              | ua.                 | ua.                 | ua.                 | ua.                 | ua.                 |
| 31 | Korrektív tényező                            |                              | 1,00                | 1,00                | 1,00                | 1,00                | 1,00                |
| 32 | Fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> ) | <b>236 166</b>               | 219 163             | 231 483             | 229 526             | 264 974             | 235 684             |
| 33 | Számított forgalmi érték Ft                  | <b>2 833 991</b>             |                     |                     |                     |                     |                     |
| 34 | Kerekített forgalmi érték Ft                 | <b>2 830 000</b>             |                     |                     |                     |                     |                     |

A felépítmény értéke tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület értékét is. Az FHB jelentése szerint az ingatlanpiacon a bankok elszámoltatása, a devizahitelek forintosítása és az élénkülő kereslet miatt a használt helyiségek piacán érték növekedés valószínűsíthető.

**Az épület műszaki állapota**

|    | Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése | Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés) |                               | Várható felújítás ideje |
|----|---|---|-------------------------------|-------------------------|
| 1  | Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)                         | Szemrevételezés   | Gyenge, szigetelés hibás 30 % | 2-5 éven belül          |
| 2  | Közös terület, pince  | Szemrevételezés   | Gyenge, vizes 30 %            | 2-5 éven belül          |
| 3  | Közös terület, lépcsőház                                    | Szemrevételezés   | Gyenge 30 %                   | 2-5 éven belül          |
| 4  | Utcai homlokzat   | Szemrevételezés   | Gyenge, repedések 30 %        | 2-5 éven belül          |
| 5  | Udvári homlokzat, belső udvar                               | Szemrevételezés   | Gyenge vakolathányos 30 %     | 2-5 éven belül          |
| 6  | Tetőfedés   | Szemrevételezés   | Gyenge, hullámos 30 %         | 2-5 éven belül          |
| 7  | Kémények  | Szemrevételezés   | Gyenge 30 %                   | 2-5 éven belül          |
| 8  | Oromfalak   | Szemrevételezés   | Gyenge 30 %                   | 2-5 éven belül          |
| 9  | Csapadékvíz elvezető ereszek                                | Szemrevételezés   | Jó 50 %                       | 5 éven túl              |
| 10 | Gázbekötő vezeték   | Szemrevételezés   | Megfelelő 50 %                | 5 éven túl              |
| 11 | Szennyvízvezeték (közös)                                    | Szemrevételezés   | Gyenge 20 %                   | 2-5 éven belül          |

**A helyiség műszaki állapota**

| Megnevezés                   | Megjegyzések                                    | Használhatóság % |
|------------------------------|---|------------------|
| Nyílászárók                  | Korszerűtlen, gerébtokos, javítandó, cserélendő | 30 %             |
| Belső felületképzések, falak | Repedések, tapéta levált                        | 30 %             |
| Hidegburkolatok              | Nincsenek                                       | 0 %              |
| Melegburkolatok              | Korszerűtlen, javítandó                         | 30 %             |
| Víz és csatornahálózat       | Javítandó, felújítandó                          | 30 %             |
| Gázálózat                    | Gázóra nincs                                    | 0 %              |
| Elektromos hálózat           | Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges         | 30 %             |

#### 5.4. Hozam alapú számítás DFEV módszerrel

A DFEV módszer az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. A módszer szerint bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Hozadék elven történő értékelésnél a hasonló ingatlanok bérleti díjából lehet kiindulni. A kötelező, gondos karbantartást figyelembe vevő bérleti díj mértéke: 18.604 Ft/hó + áfa. A bérleti díj kifejezi az ingatlan piacképességét és értékmodosító tényezőit.

A számítás tájékoztató jellegű, részben feltételezéseken alapul.

|                                    | Bevétel Ft | Kiadás %  | Kiadás Ft |
|------------------------------------|------------|-----------|-----------|
| Bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó  | 1 550      |           |           |
| Alapterület m <sup>2</sup>         | 12,00      |           |           |
| Bérleti díj Ft/hó                  | 18 604     |           |           |
| Kihasználtság %                    | 90         |           |           |
| Éves bevétel nettó Ft              | 200 923    |           |           |
| A tulajdonos fenntartási költségei |            | 2         | 4 018     |
| Menedzselési költségek             |            | 2         | 4 018     |
| Felújítási költségalap             |            | 3         | 6 028     |
| Összesen Ft                        | 200 923    |           | 14 065    |
| Éves üzemi eredmény Ft             | 186 859    |           |           |
| Tőkésítési ráta %                  |            | 5,00      |           |
| Tőkésített érték Ft                |            | 3 737 172 |           |

#### Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század elején épült, zártos, keretes beépítéssel, téglasávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, tégladongaboltozatú pince, poroszüveg közbenső, és fagerendás záró födémszerkezettel. Az ereszcsonna javított, jó állapotú. Az utcai homlokzat földszintjét újra színezték, az emeleti homlokzat szennyezett, helyenként hiányos. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószékes. A lépcső két karú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift nincs. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek.

Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek.

Az épület beállt, a teherbíró szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírási csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota a korának megfelelőnél rosszabb. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

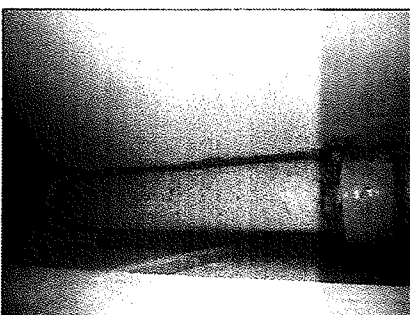
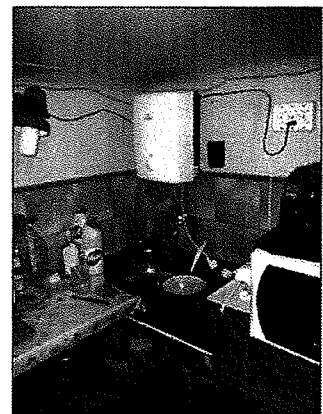
Az üzlethelyiség bejárata az utcáról nyílik, két lépcsőfokkal van az utca szintje felett. Fakeretes, üvegezett bejárati ajtaján és a mellette levő portálon acél redőny van. Az albetét egy galériázott helyiségből áll. Beépített fűtés nincs, a régi gázvezeték a mérőórát leszerelték. A szomszéd üzlet gázkéménye a galérián, az üzleten halad keresztül. Az üzletben WC nincs, a lakóházban van közös WC. Elektromos mérőóra van, vízóra nincs. A fagerendás szerkezetű galérián 5 l-es Hajdu elektromos bojler és egymedencés, rozsdamentes mosogató található. Az elektromos vezetékeket a galérián falon kívül vezették.

Az ingatlan, megfelelő forgalmi értéken piacképes.

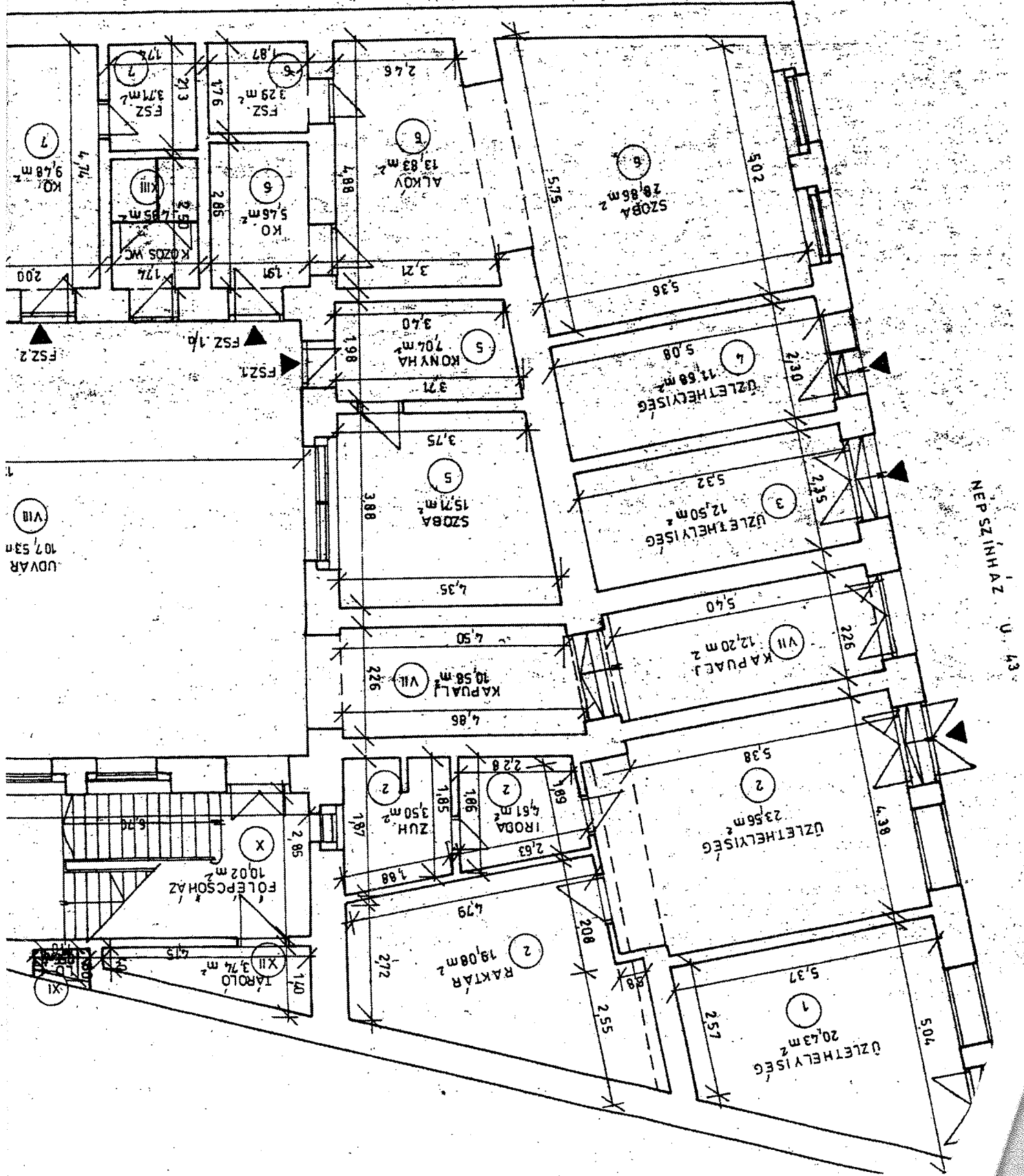
#### Bérlői információk

A fentiekön kívül releváns bérlői információt nem kaptunk.





ht



NEP SZÍNHÁZ U. 43

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám: 6000004454542/2015  
2015.10.26

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35069/0/A/4 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII. KER. Népszínház utca 43. földszint. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés     | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/Éfél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|----------------|---------------|----------------------------|---------------|-----------------|
| egyéb helyiség | 12            | 0 0                        | 66/10000      | önkormányzati   |

Bejegyző határozat: 999995/1999/

2. bejegyző határozat: 141863/1996/1996.07.18

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 141863/1996/1996.07.18

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 244494/1/1998/98.12.22

- szervezeti Működési Szabályzat benyújtva.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 296013/1/2006/06.11.27

törli határozat: 112799/1/2012/12.05.08

Jelzálogjog 16 526 Ft, azaz tizenhatezeröttszázhuszonhat Ft erejéig.

jogosult:

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZATI FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL

cím: 1040. BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

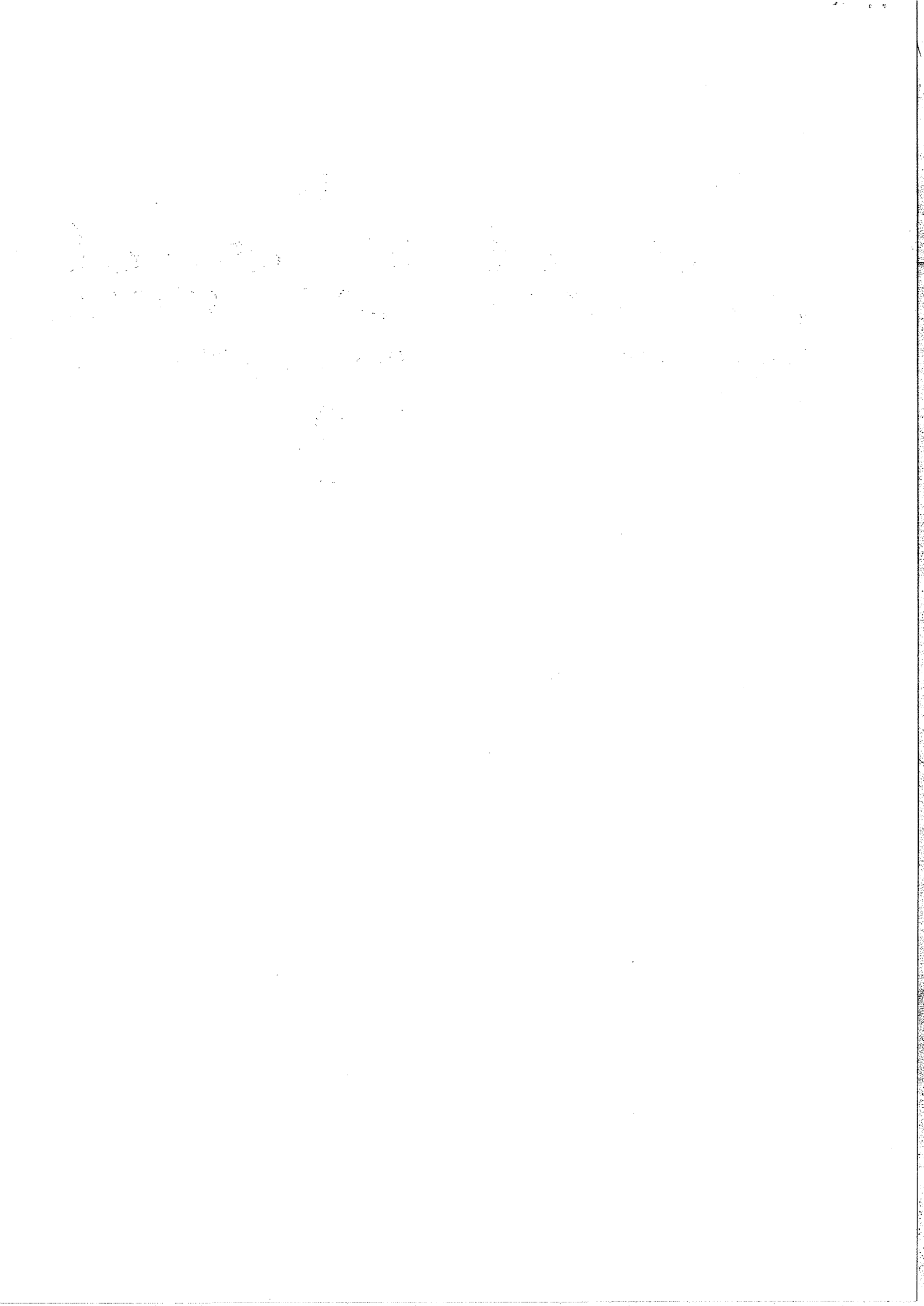
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

15



## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: egyéb helyiség

### Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület  
Utca, házszám, emelet, ajtó: Népszínház utca 43.  
HRSZ: 35069/0/A/4

### Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: Avant.Immo Kft  
Értékbecslő: Bártfai László  
Fajlagos forgalmi érték.: 236.166,- Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke: 2.830.000,- Ft  
Dátuma: 2015.11.09.  
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: 2015.12.14.

### Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat  
Bérlő: Klára Divatáru KKT

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték/

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

### \*Aktualizálás:


INGATLANPIACI ÉRTÉK NÖVEKEDÉS  
2016. - (+) 18%

### \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 279.000,- Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke: 3.350.000,- Ft  
Az ingatlan likvid forgalmi értéke: ..... Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest 2016. szeptember 7

  
Gódor László  
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.

