

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.2. sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. november 14-i ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII. kerület, József körút 9. szám alatti, határozott időre szóló bérleti joggal terhelt önkormányzati tulajdonú 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: értébecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

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

A Budapest VIII. kerület, József körút 9. szám alatti, 36410/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, 69 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonból 219/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú földszinti egyéb helyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2013. március 27-én kelt, 2013. április 01. napjától 2018. december 31. napjáig határozott időre szóló helyiségbérleti szerződést kötött a Somogyi É-TREND Kft.-vel (székhelye: 1088 Budapest, József krt. 9. fszt. 7., cégjegyzék száma: 01-09-982095, adószáma: 23867527-2-42, képviseli: Kis Pál ügyvezető). Bérelő a bérleményt melegkonyhás vendéglátás (szeszarusítással) céljára vette bérbe.

A bérelő, Somogyi É-TREND Kft. 2014. október 28-án vételi kérelmet nyújtott be, a helyiség megvásárlására.

Irodánk a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 60/2015. (I.26.) számú döntése alapján az eladási ajánlatot megküldte a bérelő részére, 26.984.971,- Ft vételár közlése mellett.

Bérelő az ajánlati kötöttségen belül nem kötött adásvételi szerződést.

A Somogyi É-TREND Kft. 2016. augusztus 24. napján ismét vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges melléleteket (a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Palotanegyedben, 1894-ben épült lakóházban helyezkedik el, a Somogyi Béla utcáról megközelíthető. Környezetében jellemzően hasonló korú és építésű társasházak, valamint új építésű irodaházak találhatóak. Az ingatlant magába foglaló épület összközműves, általános állapota közepes. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal, autóbusszokkal, trolival, valamint metróval érhető el.

A 69 m<sup>2</sup> alapterületű, vendéglátó üzlet funkciójú ingatlan bejárata a Somogyi Béla utcáról nyílik a Stáhlly utcával szemben. A portálok fakeretesek, újra mázolvva, hőszigetelt üvegezéssel ellátva. A helyiségben üzlettér, konyha és kiszolgáló helyiségek, a kb. 65 m<sup>2</sup> alapterületű galérián (már az Alapító Okirat is említést tesz róla, tartószerkezete csak 5 cm-t a falszerkezetre támaszkodik) vendégtér és vizesblokk található. Belmagasság a galéria alatt 2,71 m, felette 2,35 m. A portálok fakeretesek, hőszigetelt üvegezéssel ellátva. A helyiség 2013. január 23-án került átadásra a bérelő részére, a jegyzőkönyv szerint a helyiség felújítandó, a csatorna nem használható. A bérelő értébecslőnek tett szóbeli nyilatkozata szerint általános célú értéknövelő beruházásokat (fűtés, elektromos kazán, rézcsövek, radiátorok, elektromos szerelés, vízszerelés, csatornahálózat javítás, kőműves, burkoló munkák, riasztó rendszer) végzett el, ezen felül költséges konyhatechnika,

*Handwritten signature and mark*

szellőzés, Wifi, TV beruházásokat is elvégzett. A vendégtéren csak az eredeti kőlap padlóburkolat maradt meg, a többi burkolatot kicserélték. A fali gázkazánt a kémény rossz állapota miatt elektromos, melegvízes kazánra cserélték, részcsöves, fűtést alakítottak ki melegvízes radiátorokkal. A W.C. helyiségek és zuhanyzó a galérián található. A bérlő zaj és hőszigetelést készített. A bérlői értéknövelő beruházás beszámítása érdekében tulajdonosi hozzájárulás nem került aláírásra.

2013. júniusában bérlő díjfelfüggesztési kérelmére az Önkormányzati Házkezelő Iroda az alábbi tájékoztatást adta:

„Az ellenőrzés során megállapítást nyert, hogy a bérlő jelenleg az elavult és sérült víz-, csatorna-, és elektromos hálózat korszerűsítése után a vizesblokkot újítja fel, valamint a padló és oldalfal burkolást végzi. Az értéknövelő beruházás véglegesítését és a nyitás tervezett időpontját (2013. augusztus 20.) nagymértékben befolyásolja a társasház sérült csapadékvíz ejtővezetékének a földszint feletti földmennél, az üzleten keresztül elvezetése. Közös képviselővel történt telefonos egyeztetés szerint az új nyomvonal kiépítése folyamatban van, de ennek nyomát a szemle során nem tapasztaltuk. A javítás elvégzéséig a helyiség rendeltetésszerűen nem használható a folyamatos, áztató vízutánpótlás miatt. A kéménybélélés irreálisan magas költsége miatt bérlő nyilatkozott, hogy a fűtést elektromos energiával oldja meg. Javasoljuk a nyitás időpontjáig kért bérleti díj felfüggesztésének elfogadását.”

A bérleti jogviszony szüneteltetéséről megállapodás született, amely szerint 2013. április 01. napjától 2013. július 31. napjáig a bérleti jogviszonyt szüneteltették. A bérlő 149.100,-Ft + ÁFA díj helyett a közös költségnek megfelelő 19.665,-Ft/hó összeget volt köteles ezen időszakban megfizetni.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) készítette el 2016. október 12. napján, mely szerint az ingatlan forgalmi értéke **35.627.929,- Ft** összegben (516.347,- Ft/m<sup>2</sup>) került megállapításra, bérlői beruházásként 6.929.134,-Ft összeget számított levonásként az értékbecslő. A független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) 2016. október 17. napján az ingatlan forgalmi értékét **35.627.929,- Ft** összegben (516.347,- Ft/m<sup>2</sup>) hagyta jóvá, az értéknövelő beruházásokra vonatkozó megállapodás hiányában, annak figyelmen kívül hagyásával.

A nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **35.627.929,- Ft**.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet érint. A Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség nincs.

A Budapest VIII. kerület, József körút 9. (Somogyi Béla utca 8.). szám alatti, földszinti, 69 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiség esetében az 50 albetétből álló társasházban 3 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 604/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja a bérleti szerződéssel egyidejűleg került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező nem került figyelembe vételre, illetve egy alkalommal 4 hónapra a közös költség értékéig csökkentették. 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:	151.635,- Ft
A vízórával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	20.355,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva):	15.076.772,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):	2.023.858,- Ft
<b>Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):</b>	<b>13.052.914,- Ft</b>
<b>Forgalmi érték:</b>	<b>35.627.929,- Ft</b>

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a forgalmi érték meghaladja a 8 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, így az elidegenítés az Önkormányzat számára megtérül, továbbá a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjből 8 éves időtartam alatt várható.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 5. § (6)

bekezdésében foglaltak szerint a 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.

A fenti ingatlanra vonatkozó határozott idejű bérleti szerződés, mint elidegenítést kizáró feltétel alól a Képviselő- testület vagy a Tisztelt Bizottság a Rendelet 5. § (3) bekezdés alapján felmentést adhat.

A felmentés megadása és a helyiség elidegenítése az Önkormányzat számára előnyös. A hosszú távú vagyongazdálkodási koncepció szerint az alacsony tulajdoni hányad miatt az elidegenítés elsődleges.

Javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy a Budapest VIII. kerület, József körút 9 szám alatti nem lakás célú helyiségre fennálló határozott idejű bérleti szerződés miatti elidegenítést kizáró feltétel alól adjon felmentést, továbbá járuljon hozzá az eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak – az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelően – 35.627.929,- Ft összegben történő közzétevése mellett. Nem javasolt a bérlő által végzett beruházások figyelembe vétele, mivel arról sem megállapodás, sem bérbeadói engedély nem született.

## **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.) 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 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.

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

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

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

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, a forgalmi érték megállapítása értékbecslés alapján történik, amelyet úgy kell elkészíttetni, hogy az tartalmazza az elidegenítésre kerülő helyiség, az épület, és a hozzátartozó telek jogi helyzetével és műszaki állapotával összefüggő tényeket, továbbá a forgalmi érték meghatározását befolyásoló egyéb adatokat.

(2) Az értékbecslés során meg kell határozni, hogy az értékbecslés időpontjában érvényes forgalmi értékében milyen hányadot képviselnek a bérlő – az értékbecslés időpontjától visszamenőlegesen számított hét éven belül – elvégzett azon beruházásai, amelyeket a jelen rendelet alapján a bérlő javára figyelembe kell venni. Az értékbecslés elkészítése során csak azokat az értéknövelő beruházásokat kell felmérni, amelyeket a bérbeadásról való megállapodás (a bérbeadó engedélye alapján) az a bérlő végzett, aki a helyiségnek az értékbecslés időpontjában a bérlője.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott korlátozások alkalmazása alól a bérlő kérelmére a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság felmentést adhat és hozzájárulhat a hét évnél régebben végzett, valamint a bérlő jogelődje által végzett értéknövelő munkálatok forgalmi értéket befolyásoló hatásának megállapításához is, ha a (2) bekezdésben meghatározott korlátozások alkalmazása a bérlővel szemben tisztességtelen üzleti magatartást valósítana meg.

(4) Azok a munkálatok vehetők figyelembe a bérlő javára értéknövelő beruházásként, amelyeket a bérlő – a bérbeadóval való munkálatok elvégzése előtt történt megállapodás vagy a bérbeadó engedélye alapján, a szükséges hatósági és más engedélyek birtokában – a helyiség közművesítése, romos vagy pincei helyiség helyreállítása, üzlethelyiséggé (például: étteremmé, műhellyé) való kialakítása, a helyiség alapterületének építés útján való növelése, vizesblokk kialakítása vagy számuk növelése érdekében mint építési, szerelési munkát végzett.

(6) Az értékbecslés során figyelembe kell venni, hogy az Ltv. alapján az épület egyes elemeinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről a bérlő köteles gondoskodni.

(7) Nem vehetők figyelembe a bérlő javára értéknövelő beruházásként azok a munkálatok sem, amelyeket a bérlő azért végzett el, hogy a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenységének gyakorlásához szükséges módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.

(8) Azokat a munkálatokat, amelyeket a bérlőnek kellett (és kell) a bérbeadóval szembeni megtérítési igény nélkül végeznie [(6) és (7) bekezdés] a bérlő javára akkor vehetők figyelembe, ha a bérbeadó és a bérlő a munkálatok elvégzése előtt írásban úgy állapodott meg, vagy a bérbeadó a munkálatok tulajdonosi engedélyezése során úgy nyilatkozott, hogy a munkálatok ellenértékét a bérlőnek megtéríti.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a döntését meghozni szíveskedjen.

### Határozati javaslat

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1) az ingatlan-nyilvántartásban a 36410/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, József körút 9 szám alatti, földszinti, 69 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 219/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló határozott idejű bérleti szerződés miatti elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. november 14.

2) hozzájárul a határozat 1.) pontja szerinti helyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő (Somogyi É-TREND Vendéglátó, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft (székhely: 1088 Budapest, József körút 9. földszint 7.; adószám: 23867527-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 982095; képviseli: Kis Pál ügyvezető) részére történő megküldésére, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékbecslés,

valamint a 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 35.627.929,- Ft összegben történő közlése mellett.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. november 14.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. december 31.

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. november 8.

  
Farkas Örs  
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

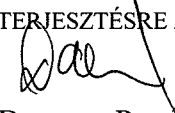
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETÉTERJESZTÉSRE ALCALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

2016.11.08. 0 0.

JÓVÁHAGYTA:

  
SZÓOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

10



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

LHE 2016. 10. 14. N. 583

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktatás dátuma: 2016-10-14	Iktatás helye:
Iktatás szám: LHE-583/4/2016	
Ügyintéző:	
Melléklet:	lap E:

**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**  
a Budapest VIII. József krt. 9. Somogyi Béla u. 8.  
36410/0/A/9 hrsz alatti egyéb helyiségről (Bocanova étterem)

Zalator J  
2016 OKT. 14. C



Budapest, 2016. október 12.

J/V/G

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

A kívüljegyzett egyéb helyiség (Bocanova étterem) forgalmi értékét a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Palota negyed

Az albetét alapterülete m<sup>2</sup>

69,00

Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m<sup>2</sup>

516 347

Számított forgalmi érték Ft

35 627 929

Levont bérleti értéknövelő beruházás nettó Ft

6 929 134

NINCSEN MEGALLAN

Számított forgalmi értékéből a bérleti beruházás levonva Ft

~~28 698 795~~

RODÁS

Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft

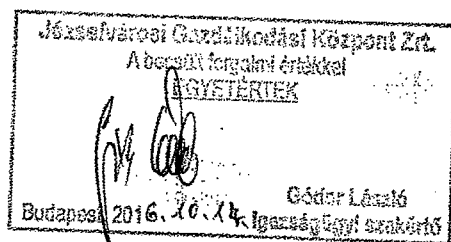
~~28 700 000~~

Az albetétre jutó földterület nagysága m<sup>2</sup>

31,51

Az albetétre jutó földterület értéke Ft

3 940 000



*Bártfai László*

**Bártfai László**

okl. ö. mérnök

ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő



## 1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését.

## 2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát 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 törvénnyel 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	Zártsoros
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	1439 m <sup>2</sup>
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

<b>Az épület jellemzői</b>	
Szintszám	P + F + 3 em.
Építési év	1894. felújítás 1990-91.
Alapozás	Tégla sávalapozás, szigetelés nélkül
Függőleges teherhordó szerkezet	Égetett agyagtégla a Bécsi úti téglagyárból és süttöi mészkő
Födémek	Tégla dongaboltos pince, poroszsüveg közbenső, fagerendás és vb. szerkezetű zárófödém. A födém felcsavarozással megerősítve.
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Közepes 60 % homlokzatok felújítása: 1991.
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	219/10.000
Alapterülete	69,0 m <sup>2</sup>
Belmagassága	5,41 m, a galéria alatt 2,68 m
Tájolás	Utcai
Épületen belüli elhelyezkedése	Jó, a lakóház Somogyi Béla u-i oldalán
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Somogyi É-trend Kft.
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Elektromos kazán, melegvizes radiátorok
Melegvíz	Elektromos bojler
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Az alaprajzon nincs feltüntetve a teljes galéria és a felette levő WC-k
Felületképzések típusa	Jó
Felületképzések állapota	Jó

Az utcai terasz nem tárgya a szakvéleménynek, de megléte az étterem használhatóságát növeli.

**Helyiségstruktúra és felületképzések**

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Üzlettér	Járólap	Csempe + festett	
Konyha és kiszolgáló helyiségek	Járólap	Csempe + festett	
Galéria	Laminált padló	Laminált padló és tapéta	
WC	Járólap	Csempe + festett	

**Értékmódosító tényezők**

Értéknövelő tényezők	Jó állapotú ház (felújítás)
	Jó állapotú étterem
	Galéria kb. 65,0 m <sup>2</sup>

Értékcsökkentő tényezők	Somogyi Béla u-i elhelyezkedés
	Bérfői értéknövelő beruházás

**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, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódunk. 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 Vagyontértékelők 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 versenyeztetéssel 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.

*Handwritten signature/initials*  
10

## 5.2. Érték számítások, helyiség értékelés

1	Értékelendő	1	2	3	4	5	
2	Cím	VIII. József krt. 9. Somogyi Béla u. 8.	VIII. József krt.	VIII. József krt.	VIII. Öllői út	VIII. Rákóczi út	VIII. Mikszáth K. tér
3	<b>Gazdasági tényezők</b>						
4	Ár (Ft)		36 000 000	46 900 000	58 000 000	41 000 000	34 500 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )	69,00	74,00	118,00	144,00	110,00	86,00
7	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	412 122	486 486	397 458	402 778	372 727	401 163
8	Ingatlan jellege	Vendéglátó h.	Vendéglátó h.	Vendéglátó h.	Vendéglátó h.	Vendéglátó h.	Vendéglátó h.
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi 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	2016.	2016.	2016.	2016.	2016.	2016.
14	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		36 000 000	46 900 000	58 000 000	41 000 000	34 500 000
16	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	412 122	486 486	397 458	402 778	372 727	401 163
17	<b>Helyszíni tényezők</b>						
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
19	Korrektív tényező		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
20	Az épület lokalizációja, állapota		jobb	rosszabb	ua.	ua.	ua.
21	Korrektív tényező		0,98	1,02	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az épületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
24	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	391 178	452 919	385 136	382 639	354 091	381 105
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	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
29	Korrektív tényező		1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
30	Műszaki állapot		ua.	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
31	Korrektív tényező		1,00	1,02	1,02	1,02	1,02
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	516 347	588 795	510 691	507 379	469 525	505 345
33	Számított forgalmi érték Ft	35 627 929					
34	Bérlői beruházás nettó Ft	6 929 134					
35	Számított forgalmi értékéből a bérlői beruházás levonva	28 698 795					
36	Kerekített forgalmi érték Ft	28 700 000					

A felépítmény értéke tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület értékét is. Az FHB jelentése szerint az ingatlanpiacon az élénkülő kereslet miatt az üzlethelyiségek piacán érték növekedés valószínűsíthető.

## Bérlői értéknövelő beruházás számítása

Megnevezés	Bruttó Ft	Áfa Ft	Nettó Ft
Fűtés, elektromos kazán, rézcsövek, radiátorok, víz, csatorna	3 000 000	637 795	2 362 205
Elektromos szerelés	2 000 000	425 197	1 574 803
Kőműves, burkoló munkák	2 685 000	570 827	2 114 173
Portálok festése	580 000	123 307	456 693
Asztalos munkák, galéria	535 000	113 740	421 260
	<b>8 800 000</b>	<b>1 870 866</b>	<b>6 929 134</b>

## 5.3. Földterület értékelés

Közös tulajdoni hányad számláló	219
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Földterület m <sup>2</sup>	1 439
Az albetétre jutó földterület mérete m <sup>2</sup>	31,51
Beépítetlen terület fajlagos értéke Ft/m <sup>2</sup>	125 000
Terület számított értéke Ft	3 939 263
Terület értéke, kerekítve Ft	<b>3 940 000</b>

## 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	Közepes, szigetelés hibás 50 %	5 éven túl
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés	Gyenge, vizes 30 %	2-5 éven belül
3	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
4	Közös terület, nyitott folyosók	Szemrevételezés	Közepes 40 %	2-5 éven belül
5	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
6	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
7	Tetőfedés	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
8	Kémények	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
9	Oromfalak	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
10	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
11	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
12	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül

## A helyiség műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Fakeretes, hőszigetelt üvegezésű	60 %
Belső felületképzések, falak	Felújított	70 %
Hidegburkolatok	Felújított	70 %
Melegburkolatok	Felújított	70 %
Víz és csatornahálózat	Felújított	70 %
Gázhálózat	Felújított	70 %
Elektromos hálózat	Felújított, bővített	70 %

#### 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: 200.000 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	2 899		
Alapterület m <sup>2</sup>	69,00		
Bérleti díj Ft/hó	200 000		
Éves bevétel nettó Ft	2 400 000		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	48 000
Menedzselési költségek		2	48 000
Felújítási költség alap		3	72 000
Összesen Ft	2 400 000		168 000
Éves üzemi eredmény Ft	2 232 000		
Tőkésítési ráta %		8,50	
Tőkésített érték Ft		26 258 824	

#### Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház 1894-ben épült, 1990-91-ben a két utcai homlokzatot és a közös elektromos vezetékeket, a lépcsőház festést és a kapualjakat felújították. Az épület zárt soros, keretes beépítéssel, téglasávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, tégladongaboltzatú pince, poroszüveg közbenső, és fagerendás záró födém szerkezettel készült. A nyitott folyosók acél tartók közötti kőlemezesek. Az utcai homlokzat a földszinten kváder mintás színezett kőporos vakolat, az emeleten klinkertégla. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószerű. A födém felcsavarozással erősítették meg. Faanyagvédelmi vizsgálat elvégzése ajánlott. A lépcső két karú, falazatba befogott szerkezet. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezről készültek.

Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek. Az épület beállt, a teherbíró szerkezeteken süllyedésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota a korának megfelelőnél jobb. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

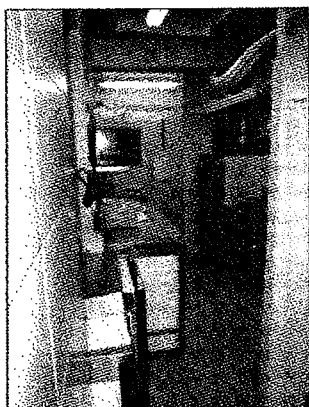
Az albetét tulajdoni lapján "felülvizsgálat alatt" szerepel. A Bocanova vendéglátó helyiség bejárata a Somogyi Béla utcáról nyílik, a Stáhlly utcával szemben. A portálok fakeretesek, újra mázoltak, hőszigetelt üvegezéssel. A 2013. január 23-i Átadás-átvételi jegyzőkönyv szerint a helyiség felújítandó, a csatorna nem használható. A galéria a helyiségben volt. A bérlő, nyilatkozata szerint, a 7. oldalon mellékelt táblázatban szereplő általános célú érték növelő beruházásokat végezte. A speciális beruházásokat (konyhatechnológia, szellőzés, WiFi, TV) érték növelő beruházásként nem vettük számításba. Felújították az elektromos, a víz- és csatorna vezetékeket.

A fali gázkazánt a kémény rossz állapota miatt elektromos, melegvízes kazánra cserélték, rézcsöves, fűtést alakították ki, melegvízes radiátorokkal. Zaj- és hőszigetelést készítettek. A galéria főtartói szakszerűtlenül voltak elhelyezve, helyettük 160 mm-es "I" gerendákat építettek be. A vendég- és személyzeti WC-k és zuhanyzó a galérián van. A helyiség állapota és használhatósága a funkciónak megfelelő, forgalomképes.

A fentiekben kívül releváns bérlői információt nem kaptunk.

JW

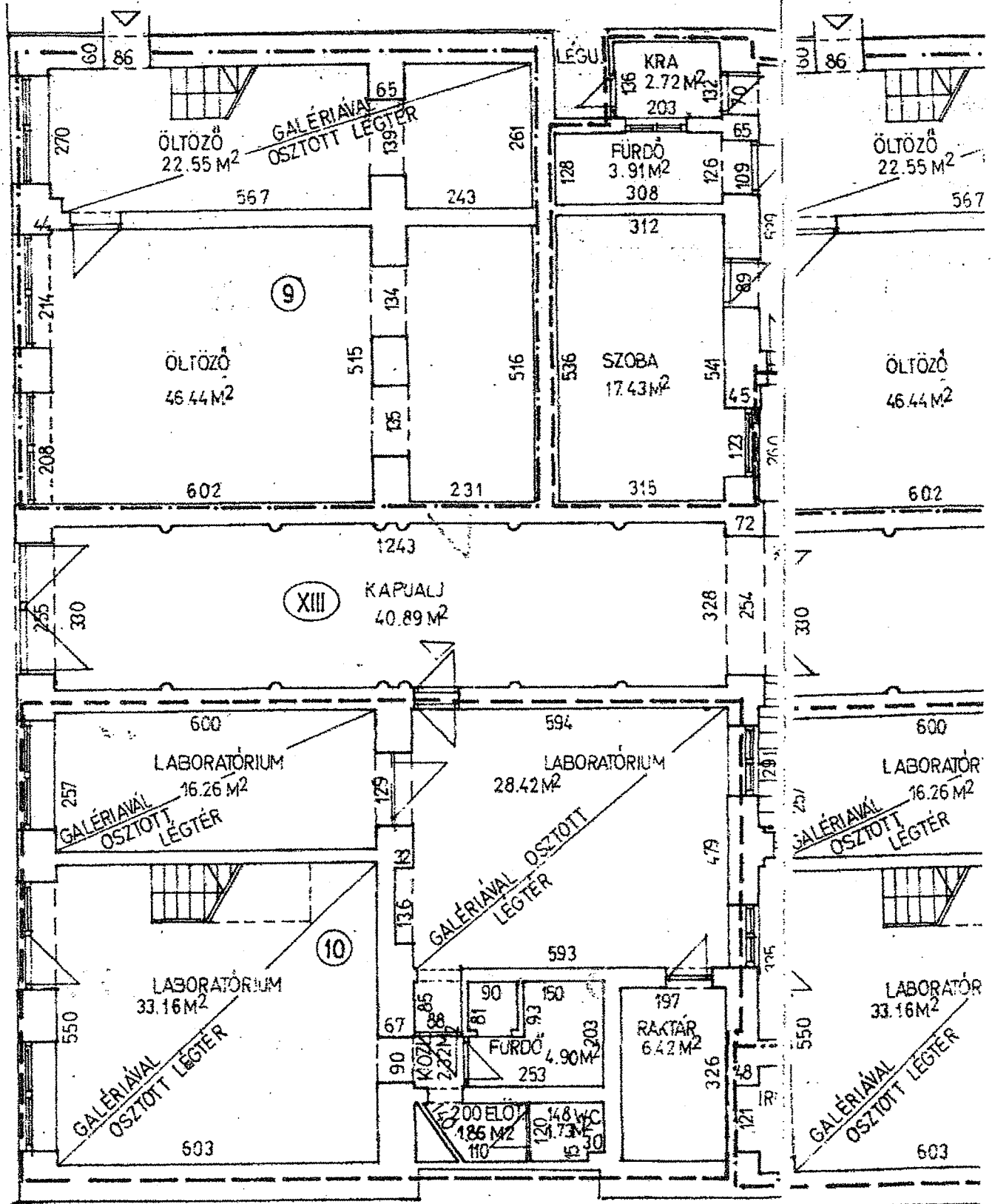
13



Handwritten signature or initials, possibly 'AV4'.

SOMOGYI BÉLA UTCA

2190



J.M.

15



TKNET v5.2 Földhivatali Információs Rendszer 1022841 (Kiképes)

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Iktatás dátum: 2016-09-22

Iktatószám: LW-593/3/2016

Ugyintéző:

Melléklet: lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

*Balabai S.*

2016. SZEP. 23.

2016. SZEP. 23.

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: 8000004/439292/2016

2016.09.21

keresés

Vissza a főmenübe

A megrendelés  
eldígi díja:  
0 Ft

Szög

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 36410/0/A/9 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII. KER. József körút 9. Földszint. "Felsővizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma	eszméi hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	69	0	0	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999998/1999/

2. bejegyző határozat: 221671/1993/1993.11.25

Társaasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott feljárások.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 221671/1993/1993.11.25

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 132445/1995/1995.07.06

jogcím: eredeti felvétel 221671/1993/1993.11.25

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Bizonyító erővel nem

*Handwritten signature and date 16*

