

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

34.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. február 6-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, József krt. 48. fsz. 1. szám alatti, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése

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

Készítette: Balaton Boglárka 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 krt. 48. fsz. 1. szám alatti, 35229/0/A/18 helyrajzi számon nyilvántartott, 72 m² alapterületű, a közös tulajdonból 499/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú üzlethelyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2002. szeptember 3-án kötött határozatlan időre szóló helyiségbérleti szerződést az EURO-King Bt.-vel. Az Euro-King Bt. egyszemélyes tulajdonosként megalapította a Tuteam Kft.-t (székhelye: 1085 Budapest, József krt. 48., cégjegyzék száma: 01-09-958246, adószáma: 23281802-2-42, képviseli: Turóczi Zoltán Mihály cégvezető) és közös kérelmükre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság engedélyezte az Euro-King Bt. által alapított Tuteam Kft. részére a bérleti jogviszony folytatását, így 2011. június 08. napján a Tuteam Kft. bérlővel került aláírásra határozatlan időre szóló bérleti szerződés. A helyiség bérleti szerződését 2015. április 27. napján módosították a helyrajzi szám miatt, a Budapest VIII. kerület, József körút 48. szám alatti ingatlan társasházzá alakulásakor.

Bérlő a bérleményt üzlet céljára vette bérbe, (fő)tevékenysége iparcikk jellegű bolti vegyes kiskereskedelem. A bérlő a helyiséget EURO Diszkont (vegyes cikk kereskedelem) céljára használja.

Bérlő 2014. október 09-én vételi kérelmet nyújtott be. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 204/2015. (III.09.) számú határozata alapján nem járult hozzá a tárgyi helyiség elidegenítéséhez, a megtérülési számítás kedvezőtlensége miatt.

Bérlő 2016. november 28-án újabb vételi kérelmet nyújtott be a helyiség megvásárlására. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Csarnok-negyedben, a József utca és a Harminckettesek tere közötti szakaszon helyezkedik el. Az utca nagy forgalmú, környezetében a századforduló idején épült lakóházak, üzletek, kereskedelmi egységek találhatóak, metróval, villamossal, busszal, trolival érhető el. A lakóház a XX. század elején épült.

A 72 m² alapterületű földszinti ingatlan bejárata a körútról nyílik, belmagassága 4.20 m, helyiségei eladótér, 2 raktárhelyiség, WC (zuhanyozóval), két közlekedő. A helyiség bejárata fakeretes, gyengén hőszigetelt üvegezésű. A helyiség általános állapota közepes, a felületképzések közepes állapotúak, műmárvánnyal, kőlappal, mettlachival burkoltak. A helyiségben fűtés - gázvezeték nincs, split klíma van felszerelve. A meleg vizet 60 l-es elektromos bojler szolgáltatja. A takart vezetékek állapota vélhetően az épület korának megfelelő.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) készítette el, 2016. december 15-én. A Budapest VIII. kerület, József körút 48. földszint 1. szám alatti, 35229/0/A/18 helyrajzi számú, földszinti ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **36.900.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 512.500,- Ft/m²) került megállapításra, melyet Gódor László független szakértő 2016. december 19-én jóváhagyott. A nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100%-a, azaz **36.900.000,- Ft**.

A helyiség elhelyezkedése HVT területet nem érint. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A Budapest VIII. kerület, József körút 48. szám alatti épületben található lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a Képviselő-testület elidegenítés érdekében a 214/2013. (VI.05.) számú határozatával kijelölte.

A Budapest VIII. kerület, József körút 48. szám alatti, 72 m² alapterületű üzlethelyiség esetében, a 22 albetétből álló társasházban 14 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 7.100/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja a bérleti szerződéssel egyidejűleg került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező nem került figyelembe vételre. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

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

2017. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	240.672,- Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	17.964,- Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva):	30.215.539,- Ft
10 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):	2.255.318,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	27.960.221,- Ft
Forgalmi érték:	36.900.000,- Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a forgalmi érték meghaladja a 10 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 díjból 10 éves időtartam alatt várható.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) számú rendelet 41. § (1) bekezdése szerint törvényben meghatározott értékhatár feletti önkormányzati vagyon tulajdonjogát átruházni – ha a törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, vagy összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. Ez az értékhatár a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése és Magyarország 2017. évi központi költségvetéséről szóló 2016. évi XC. törvény 5. § (5) bekezdés c) pontja alapján 25 M Ft.

Tekintettel erre, az irányadó jogszabályok alapján ezen értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján lehet.

A lakások és helyiségek bérletére valamint elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 58. § (1) bekezdése szerint az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlet elővásárlási jog illeti meg. A Lakástörvény 60. § szerint, ha a helyiséget az elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.

Fentiek alapján a helyiség a bérlő – mint elővásárlási jogosult - részére versenytárgyalás megtartása mellőzésével elidegeníthető, figyelemmel a Lakástörvény 58. § (1) bekezdésében és a 60. § - ban foglalt törvényi kivételre.

A fenti ingatlan tekintetében, a benyújtott iratok és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdésében foglalt nem lakás célú helyiség

elidegenítését kizáró ok nem áll fenn. A rendelet 5. §-ának (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 benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3 § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

A Bisnode/PartnerControl cégtár tanúsága szerint a társaság felszámolási, végelszámolási, törlési és csődeljárás alatt nem áll, ellene végrehajtás nincs folyamatban. Mérleg közzétételi kötelezettségének eleget tett.

Javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, József krt. 48. fsz. 1. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlő részére történő elidegenítéséhez, továbbá 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 – 36.900.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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 költségfizetési 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 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.

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 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.”, amelyet az Önkormányzat megbízásából és meghatalmazásából eljáró értékbecslő készít el.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben történik. A Rendelet 19. § (2) bekezdése szerint a vételár egyösszegű megfizetésének

tekintendő, amennyiben a vevő a vételárat banki hitelből fizeti meg. Ez esetben az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással/függőben tartással kell megkötni a vételár 10 %-ának adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történő megfizetése mellett. A vevő a nettó vételár 10 %-át foglaló címén fizeti meg az eladó részére. Ha a teljes vételár az adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül nem kerül kiegyenlítésre, a vevő kérésére további 30 nappal meghosszabbítható a vételár megfizetésére vonatkozó határidő, amely időszakra napi kötbér kikötése kötelező. A kötbér mértéke megegyezik a késedelmes időszakra, a Ptk. alapján a pénztartozás késedelmes fizetése esetére, illetve a szerződésszegés esetére megállapított kamat alapján számított összeggel. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. A tulajdonjog bejegyzéséhez a megbízott vagyonkezelő szervezet a teljes vételár beérkezését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolás benyújtását követő 5 munkanapon belül köteles kiadni a hozzájáruló nyilatkozatot. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése szerint a vételár banki hitelből történő megfizetése esetén a 60 napos fizetési határidő az állami elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat határidejének lejártát követő napon kezdődik.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonával és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 41. § (2) bekezdése alapján: „Ha az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került nem lakás céljára szolgáló helyiség vevőjeként a helyiség bérlője kerül kijelölésre, a bérlővel az adásvételi szerződés versenytárgyalás mellőzésével megköthető.”

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése alapján: „Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz- csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”

Magyarország 2017. évi központi költségvetéséről szóló 2016. évi XC. törvény 5. § (5) bekezdés c) pontja alapján: „A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2017. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.”

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 58. § (1) bekezdése szerint az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.

A Lakástörvény 58. § (2) bekezdése alapján: „Az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben említett helyiségek vételárának mértékét, megfizetésének (részletfizetés, vételárendmény stb.) módját és feltételeit.”

A Lakástörvény 60. § szerint, ha a helyiséget elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.

Az irányadó Legf. Bír. 1747/2007. számú közigazgatási elvi határozat értelmében azzal, hogy a Lakástörvény a vételár mértékére rendelkezést tartalmaz a bérlő esetében, kizárja a versenytárgyalás lefolytatását. Ezen közigazgatási elvi határozat alapján: „Értelmetlen ugyanis a forgalmi értéknél magasabb - vagy akár alacsonyabb - vételár elérése versenytárgyalás útján, amikor az elővásárlási jogosult az Lakástörvény 60. §-a alapján a helyi forgalmi értéken vásárolhatja meg a bérleményét.”

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

Határozati javaslat

..... /2017.(II.06.). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a 35229/0/A/18 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, József krt. 48. fsz. 1. szám alatti, 72 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 499/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlő (TUTEAM Korlátolt Felelősségű Társaság, székhelye: 1085 Budapest, József krt. 48., cégjegyzék száma: 01-09-958246, adószáma: 23281802-2-42, képviseli: Turóczy Zoltán Mihály cégvezető) részére történő elidegenítéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. február 06.

- 2) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti helyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő 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 36.900.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

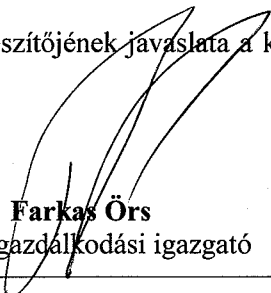
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. február 20.

- 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: 2017. március 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, 2017. január 31.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

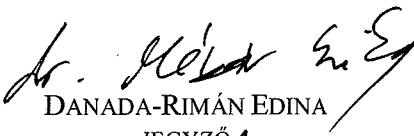
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2017 JAN 31.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

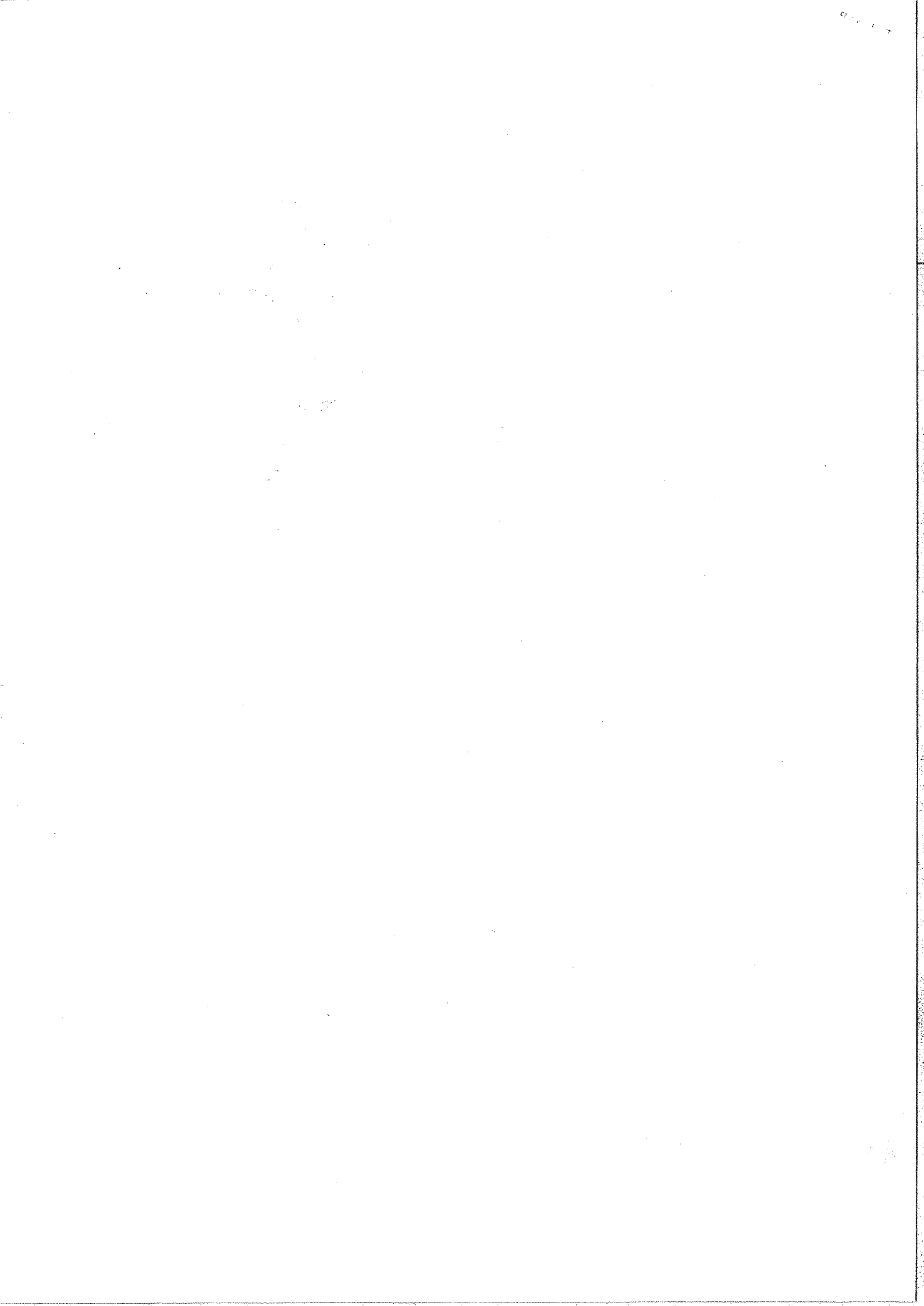
JÓVÁHAGYTA:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2017 JAN 31.


SÜCS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



Józsaferosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
kiadás dátuma:	2016 DEC 19. Hh
kiadás szám:	LHE - 730 / 3 / 2016
Ügyműzb:	
Melléklet:	lap E:

LHE 2016 DEC 19.

GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., József körút 48. fsz. üzlet (Hrsz.: 35229/0/A/18)

Zalabont

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

2016 DEC. 21 *Q*

a Budapest VIII. ker., József krt. 48. szám (hrsz.:35229/0/A/18) alatti,
Önkormányzati tulajdonú földszinti üzlethelyiség forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2016. december 15.

Handwritten signature

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Tuteam Kft. - Turóczy Zoltán

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlethelyiség

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Csarnok negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : József körút 48. földszint 1.
Hrsz. : 35229/0/A/18

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : van (Tuteam Kft. - Turóczy Zoltán)
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingotlan típusa : üzlethelyiség
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 72 m²
Belmagasság : 2,6 - 4,6 m
Könnyűfokozat : komfortos
Lakóház telkének területe : 550 m²

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A becsült forgalmi értékkel
EGYETÉRTÉK

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozzájárulási elemzés
Értékelés fordulónapja : 2016. december 15.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 512.500,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 36.900.000,- Ft
azaz Harminchatmillió-kilencszázezer forint
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 4.100.000,- Ft
azaz Négy millió-hatszáz ezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 27.800.000,- Ft
azaz Huszonhétmillió-nyolcszáz ezer forint

Budapest, 2016. december 15.

Készítette:
Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22879026-2-41
Cg.: 01-09-93860

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecsülő
névjegyzék szám: 03451/2002



INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Tuteam Kft. (1085 Budapest, József körút 48.) megbízta a Grifon Property Kft.-t a 1085 Budapest, József körút 48. szám alatti, 35229/0/A/18 hrsz-ú földszinti üzlet értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének és likvidációs értékének a megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (XI.1.) PM és az 54/1997. (XI.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabad piacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált üzlethelyiség esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2016. december 12.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2016. december 01.)
- társasházi alapító okirat (részlet)
- társasházi színtalaprajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.



3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

A tulajdoni lap kelte: 2016. december 01.

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: József körút 48.
Helyrajzi szám	: 35229/0/A/18
Megnevezése	: üzlet
Terület	: 72 m ²
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Csarnok negyed elnevezésű városrészben, a József körúton, a Baross utca és a József utca között lévő társasház földszintjén található. Környezetében társasházias és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelt ingatlan közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal, autóbusszokkal, valamint trolival érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a József körút felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1900-as évek eleje
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téгла, átlagos állapot
alapozás	: téгла sávalap
szigetelés	: nincs, vagy elavult
tartószerkezet	: téгла szerkezet, átlagos állapotban
födémszerkezet	: acélgerendás födém, állapota nem ismert
falazat	: téгла szerkezet, átlagos állapotú
tetőszerkezet	: magas tető, állapota nem ismert
héjazat	: cserépfedés, állapota nem ismert
külső felületképzés:	köporos vakolat, jó állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó és portálablakok, fémrácsos redőnyvel kiegészítve; gyenge-közepes állapotúak
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtók, közepes állapotúak
padozat, burkolat	: beton, cement- és járólappal burkolt, közepes állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett, lambériázott falak, közepes állapotúak
gépészet, hőleadók:	villanybojler, légkondicionáló

Az ingatlant magába foglaló lakóépület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a József körúton, a Baross utca és a József utca között lévő társasház földszintjén található, az utca felől önállóan megközelíthető. A vizsgált ingatlan üzletterre, közlekedőre, 2 db raktárra, vizesblokkra osztott. A nagyobb raktárhelyiség fölött faszerkezetű galéria van. A galéria területét a műszaki kialakítása miatt nem vettük figyelembe. A földszinti helyiségek belmagassága 2,6 – 4,6 m, a galéria 2 m belmagasságú. A gáz kivételével minden közmű adott. A vizesblokkban kialakított zuhanyzó és wc van.

A bejárati ajtó és portálablakok faszerkezetűek, fémrácsos redőnyvel védettek, gyengeközepes állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, közepes állapotúak. A padozat beton, cementlapokkal és járólappal burkolt, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempével és lambériával burkoltak, közepes állapotúak. A fűtést légkondicionáló berendezésekkel biztosítják. A használati meleg vizet villanybojler adja.

Az ingatlant a szemle során bérlő hasznosította, a Tuteam Kft (képviseli Turóczy Zoltán) aki vegyes árucikket árusító euro diszkont boltként üzemelteti.

Az ingatlan összességében közepes műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

A vizsgált ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, részben ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra. Az eltérő kialakítás és funkció következtében az egyes funkcionálisan és területileg, illetve készütségben elhatárolható épületrészek alapterületeit a számított hasznos alapterületben eltérő súllyal vettük figyelembe.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
Ingatlan helyiségei			
Eladótér	44,89	100%	44,89
Közlekedő	4,81	100%	4,81
Közlekedő	2,21	100%	2,21
Raktár	14,82	100%	14,82
Raktár	4,57	100%	4,57
WC	1,17	100%	1,17
Ingatlan összesen	72,47		72,47
Helyszínen ellenőrzött terület (m²)	72,47		72,47
Tulajdoni lapszerinti terület (m²)	72,00		72,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 72,0 m².

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű épületben található üzlethelyiségek elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Üzlet	Üzlet		Üzlet		Üzlet		Üzlet		Üzlet	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	József körút 48.	Baross utca		Futó utca		József körút		Rákóczi út		Üllői út	
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint		földszint		földszint		földszint		földszint	
Ingatlan hasznos összterülete	72	89		41		55		63		39	
Komfortfokozata	komfortos	komfortos		komfortos		komfortos		komfortos		komfortos	
Építés éve	1900-as évek eleje	1910		1910		1921		1896		1900	
Szerkezet, állapot	Tégla, közepes állapotú	tégla, átlagos állapot		tégla, jó állapot		tégla, felújított állapot		tégla, átlagos állapot		tégla, közepes állapot	
Eladási ár Ft-ban		45 000 000		20 000 000		32 000 000		38 300 000		24 500 000	
Eladás ideje		2016		2016		2016		2016		2016	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		505 618		487 805		581 818		607 937		628 205	
Korrektíós tényezők		Százalékos korrektíó		Százalékos korrektíó		Százalékos korrektíó		Százalékos korrektíó		Százalékos korrektíó	
elhelyezkedés (1)		rosszabb	5%	rosszabb	5%	hasonló	0%	hasonló	0%	rosszabb	5%
ingatlan mérete (2)		hasonló	0%	kisebb	-5%	kisebb	-5%	hasonló	0%	kisebb	-5%
használatosság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közmfűvek, komfortosság (4)		azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
munkai állapot (5)		hasonló	0%	jobb	-5%	jobb	-5%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
A piaci korrektíó mértéke összesen		5%		-5%		-10%		0%		0%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		530 899		463 415		523 636		607 937		628 205	
A figyelembe vett súlyszámok		100%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		550 818									
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		39 700 000		azaz Harminckilencmillió-hétszázezer forint							
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		27 800 000		azaz Huszonhétmillió-nyolcszázezer forint							

A likvidációs érték megállapításánál gyors szabadpiaci értékesítést feltételeztünk. A megbízó kifejezett kérésének és igényeinek eleget téve, az értékelt ingatlannál a gyors szabadpiaci értékesítés miatt -30% korrekciót alkalmaztunk a likvidációs érték meghatározásánál.

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 3.920 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 85 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 8,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Üzlet, földszint, Baross utca	99	380 000	3 838
2. Üzlet, földszint, József körút	56	290 000	5 179
3. Üzlet, földszint, Kisfaludy utca	125	385 000	3 080
4. Üzlet, földszint, Rákóczi út	82	370 000	4 512
5. Üzlet, földszint, Vajdahunyad utca	40	120 000	3 000
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			3 920
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			3 920
Megnevezés			Adatok, értékek
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			72
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			282 240
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			3 386 880
Tervezhető kihasználtság, %			85%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			2 878 848
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			86 365
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			86 365
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			115 154
Kalkulálható költségek összesen, Ft			287 885
Éves üzemi eredmény, Ft			2 590 963
Tőkésítési ráta			8,5%
Tőkésített érték, Ft			30 481 920
Befektetési kiadások			200 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			30 281 920
Hozadéki érték kerekítve, Ft			30 300 000

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása:

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

Teleknagyság (m ²)	550	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	499	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	27	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	150 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	4 100 000	<i>azaz Négy millió-egyszázezer forint</i>

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása:

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bére adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	39 700 000	30 300 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft:	36 900 000	

Az ismertett módszerrel és feltétellel a 1085 Budapest, József krt. 48. szám (35229/0/A/18 hrsz) alatti földszinti üzlethelyiség jelenlegi piaci értékét:

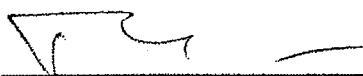
36.900.000 Ft-ban,
azaz
Harminchatmillió-kilencszázezer forintban

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2016. december 15.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664



Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valódiságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.


A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsélyező tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2016. december hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.


14

TAKARNET v5.2	Földhivatal	J0724 to (Kilépés)
---------------	-------------	--------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelés száma: 8000004/559219/2016
 2016. 12. 01.



A megrendelés
 eddigi díja:
 0 Ft

Szög

Nem hiteles tulajdoni lap

BUDAPEST VIII. KER.
 Belsőterület 35229/0/A/18 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII. KER. - József körút 68. Földmész. ajtó:1/0. *felülvizsgálat

I. RÉSZ

1. Az egyéb állás ingatlan adatai:

megnevezés	terület	szobák száma	emelt hányad	tulajdoni Érték
	m2	egész/fél		

terület	72	0 0	479/10000	Önkormányzat
---------	----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 134773/1/2014/14.08.01

1. bejegyző határozat: 134773/1/2014/14.08.01

Társasház

Az alapító okirat szerint hozhatóakozó mellékletjegyzégek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényesítés: 134773/1/2014/14.08.01

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 237225/1995.10.04.

jogcím: eredeti felvételi

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST VIII. KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Batona utca 63-67.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási határolási 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

15