

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

36  
.....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. május 22-i ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Üllői út 54. földszint 5. szám alatti, határozott időre szóló bérleti joggal terhelt üzlethelyiség elidegenítése**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értékbecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

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

A Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Üllői út 54. földszint 5. szám alatt található, 36339/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, földszinti, 91 m<sup>2</sup> alapterületű, 2240/100.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú raktárhelyiséget 2013. május 17-től 2018. december 31-ig szóló bérleti szerződéssel Jónás Andrea egyéni vállalkozó bérelte trafik, dohányáru kiskereskedelem (szeszesital árusítása nélkül) céljára. Bérlő kérelmére a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 729/2013. (VI.24.) számú határozatával döntött a bérleménynek jogutódlás címén a Jónás Andrea által alapított Melandrijon Bt. részére történő bérbeadásáról (székhely: 1082 Budapest, Üllői út 54-56.; adószám: 24351018-2-42; cégjegyzékszám: 01-06-786747, statisztikai számjele: 24351018-4726-117-01, képviseli: Jónás Andrea ügyvezető).

A Melandrijon Bt. képviseletében Jónás Andrea 2016. november 09. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) bérlő csatolta.

Az épület a Corvin-negyedben, az Üllői út és a Vajdahunyad utca sarkán elhelyezkedő épület földszintjén található.

Az ingatlan két üzletterre (lottózó, dohánybolt) osztott. Az üzlethelyiség fűtése házközponti, a melegvíz ellátást bojler biztosítja. Műszaki állapota, igény szintje átlagos.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a Grifon Property Kft. készítette el 2017. április 25. napján, az ingatlan forgalmi értékét 28.000.000 Ft összegben (307.692 Ft/m<sup>2</sup>) állapította meg, amelyet Gódor László független szakértő 2017. május 10-én jóváhagyott.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 28.000.000 Ft.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT I. területet érint. A Rév8 Zrt. nyilatkozata szerint tárgyi ingatlan elidegenítésének nincs akadálya, mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség nincs.

A Budapest VIII. kerület, Üllői út 54. földszint 5. szám alatt található üzlethelyiség 68 albetétből álló társasházban található, amelyből 4 db önkormányzati tulajdonú albetét. Az önkormányzati tulajdonú albetétekhez tartozó tulajdoni hányad 5.126/100.000.

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

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 8 év tekintetében kell vizsgálni.

2017. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	89.699,- Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	21.021,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva):	8.918.596,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):	2.090.077,- Ft
<b>Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):</b>	<b>6.828.519,- Ft</b>
<b>Forgalmi érték:</b>	<b>28.000.000,- Ft</b>

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

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. A Bisnode/PartnerControl nyilvántartás tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, 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.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 5. § (1) bekezdésében foglalt nem lakás célú helyiség elidegenítését kizáró ok nem áll fenn. 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 fenti ingatlan tekintetében, a benyújtott iratok és a Rendelet 5. § (3) bekezdés alapján az elidegenítést kizáró feltétel a határozott idő tekintetében áll fenn, amely alól a Tisztelt Bizottság 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, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban 36339/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Üllői út 54. földszint 5. szám alatti, utcai bejáratú, 91 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérelő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés valamint a Rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 28.000.000,- Ft összegben történő közzlése mellett.

## II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

## III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a hosszú távú vagyongazdálkodási irányelvekben megfogalmazottak teljesítése.

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

## IV. Jogszabályi környezet

A Rendelet 2. § (1) bekezdés értelmében a rendelet hatálya alá tartozó helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel. A 2. § (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 az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre. 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 12. § (1) bekezdés f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbe adott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díjat 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbe adott helyiségek esetében 10 évre számítva.

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

A versenytárgyalás mellőzése körében irányadó jogszabályi környezet:

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 versenyztetés 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, vételárendemény 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.(.....). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) az ingatlan-nyilvántartásban a 36339/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Üllői út 54. földszint 5. szám alatti, 91 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás célú helyiségre fennálló határozott idejű bérleti szerződés miatti elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. május 22.

- 2) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban 36339/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Üllői út 54. földszint 5. szám alatti, utcai bejáratú, 91 m<sup>2</sup> alapterületű, üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérelő Melandrijon Bt. (székhely: 1082 Budapest, Üllői út 54-56.; adószám: 24551018-2-42; cégjegyzékszám: 01-06-786747; képviseli: Jónás Andrea ügyvezető) részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értébecslés, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 28.000.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. május 22.

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

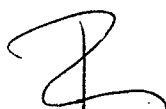
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. július 15.

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

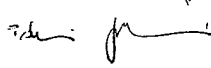
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2017. május 16.

  
**Bozsik István Péter**  
vagyongazdálkodási igazgató

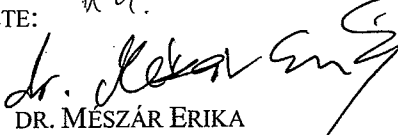
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

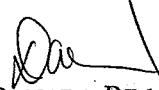
LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ÉRIKA  
ALJEGYZŐ  
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DÁNADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlethelyiség

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Corvin-negyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Üllői út 54, földszint 5.  
Hrsz. : 36339/0/A/5

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat  
Jelenlegi bérlő : van (Melandrijon Bt.)  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog

**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : üzlethelyiség  
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)  
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna  
Építési technológia : vasbeton szerkezet  
Alapterület : 91 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 2,4 – 3,4 m  
Eszmei hányad : 2.240/100.000  
Könnyűfokozat : komfortos  
Társasház telkének területe : 2.160 m<sup>2</sup>

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A beszerzett forgalmi értékek  
EGYETÉRIEK

Budapest, 2017. ápr. 24. Góder László  
Igazgatói Cselekvés

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2017. április 24.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték : 307.692,- Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan kerekített forgalmi értéke : 28.000.000,- Ft  
azaz Huszonnyolcmillió forint  
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 8.700.000,- Ft  
azaz Nyolcmillió-hétszáz ezer forint  
Az ingatlan likvidációs értéke : 19.700.000,- Ft  
azaz Tizenkilencmillió-hétszáz ezer forint

Budapest, 2017. április 25.

Készítette:

Grifton Property Kft. ....  
1139 Budapest, Váci út 95. Toronyi Ferenc  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg.: 01-09-938664 Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

### 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifon Property Kft.-t a 1082 Budapest, Üllői út 54-56. szám alatti, 36339/A/5 hrsz-ú földszint 5. 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 ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

#### 2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2017. április 24.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2016. november 11.)
- társasház alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.



### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

A tulajdoni lap kelte: 2016. november 11.

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Üllői út 54. földszint 5.
Helyrajzi szám	: 36339/0/A/5
Megnevezése	: üzlethelyiség
Terület	: 91 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

#### 3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Corvin-negyed elnevezésű városrészben, az Üllői út és a Vajdahunyad utca sarkán lévő társasház földszintjén található. Környezetében társasházias és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az üzlethelyiség is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal és a 2-es metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben az Üllői út felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1958.
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: vasbeton vázas
alapozás	: vasbeton sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes lemezszigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: vasbetonvázas, megfelelő állapotú
födémszerkezet	: vasbetongerendás, megfelelő állapotú
falazat	: téglá szerkezet, átlagos állapotú
tetőszerkezet	: lapostető, átlagos állapotú
héjazat	: bitumenes lemez, megfelelő állapotú
külső felületképzés:	kőporos vakolat, átlagos állapotú

#### Értékelt ingatlan

külső nyílászárók : utcafronton fémszerkezetű ajtók és ablakok, lehúzható fémredőnnyel védettek, közepes állapotúak

belső nyílászárók : faszerkezetű ajtók, közepes állapotúak

padozat, burkolat : beton, járólappal, pvc-vel és parkettával burkolt, jó-közepes állapotúak

belső felületképzés: vakolt, festett és csempézett falak, jó-közepes állapotúak

gépészet, hőleadók: villanybojler, légkondicionáló, radiátor

  
 F

Az értékelt üzlethelyiséget magában foglaló épület 1958-ban épült, vasbeton vázas szerkezettel, pince + földszint + 6 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan az Üllői út és a Vajdahunyad utca sarkán lévő társasház földszintjén található, az Üllői felől önállóan közelíthető meg. Az üzlethelyiség egyszintes, nagy utcai portálokkal rendelkezik, dupla bejárattal. A vizsgált ingatlan több helyiségre osztott, melyek belmagassága 2,4 – 3,4 m.

A gáz kivételével minden közművel rendelkezik. Az üzlettér mögött kialakított vizesblokk található. A bejárati ajtók és portálablakok fémszerkezetűek, fémredőnyvel védettek, közepes állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal, pvc-vel, parkettával burkolt, jó-közepes állapotúak. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, jó-közepes állapotúak. A használati meleg vizet villanybojler adja. A fűtés távfűtéssel megoldott, a hőleadók radiátorok. A helyiségekben légkondicionáló berendezések vannak felszerelve. Az ingatlant a szemle során a Melandrijon Bt. hasznosította dohánybolt és lottózó céljára.

A vizsgált ingatlan összességében közepes műszaki állapotban van.

### 3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m <sup>2</sup>
<i>Földszint</i>			
Vendégtér	69,52	100%	69,52
Raktár	11,36	100%	11,36
WC	1,80	100%	1,80
Mosdó	0,84	100%	0,84
Öltöző	2,66	100%	2,66
Vendég WC	1,28	100%	1,28
Vendég WC	1,28	100%	1,28
Vendég mosdó	0,88	100%	0,88
Vendég mosdó	1,38	100%	1,38
<b>Ingatlan összesen</b>	<b>91,00</b>		<b>91,00</b>
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m <sup>2</sup> )	91		91
Tulajdoni lap szerinti terület (m <sup>2</sup> )	91,00		91,00

**Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 91,0 m<sup>2</sup>.**



**4. Érték meghatározás**

**4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben 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	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség		Üzlethelyiség		Üzlethelyiség		Üzlethelyiség		Üzlethelyiség	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Üllői út 54-56.	Bókay J. utca		Népszínház utca		Práter utca		Tömő utca		Üllői út	
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint	fsz + galéria + pince		földszint + galéria		földszint + pince		földszint + pince		földszint + pince	
Ingatlan hasznos összterülete	91	80		118		161		92		220	
Komfortfokozata	komfortos	komfortos		komfortos		komfortos		komfortos		komfortos	
Építés éve	1958.	1923		1918		1900		1911		1920	
Szerkezet, állapot	Vasbeton, közepes áll.	tégla, felújított állapot		tégla, jó állapot		tégla, jó állapot		tégla, átlagos állapot		tégla, átlagos állapot	
Eladási ár Ft-ban		21 100 000		39 400 000		49 900 000		26 400 000		59 800 000	
Eladás ideje		2016		2017		2016		2016		2016	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		263 750		333 898		309 938		286 957		271 818	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	rosszabb	5%	hasonló	0%	rosszabb	5%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	5%	kisebb	-5%	hasonló	0%	nagyobb	5%	nagyobb	10%
használhatóság (3)		rosszabb	5%	hasonló	0%	rosszabb	5%	rosszabb	5%	rosszabb	5%
közmvévek, komfortosság (4)		azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
műszaki állapot (5)		jobb	-5%	hasonló	0%	jobb	-5%	jobb	-5%	hasonló	0%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
A piaci korrekció mértéke összesen		5%		0%		0%		10%		15%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		276 938		333 898		309 938		315 652		312 591	
A figyelembe vett súlysúlyszámok		100%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		309 803									
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		28 200 000		azaz Huszonnyolcmillió-kettőszázezer forint							
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		19 700 000		azaz Tizenkilencmillió-hétszázezer forint							

TAKARNET V.2	Felhasználó	JUZZSAI (Képfő)
--------------	-------------	-----------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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: 8000004/S22168/2016  
2016.11.11



A megrendelés  
össégi díja:  
0 Ft  
Sógó

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 36339/0/A/5 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Üllői úe 54. Földmérk. ajtó:5. "felhívásigalat alatt"  
H.R.É.S.Z.

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:  
megnevezés terület szobák száma területi hányad tulajdoni forma  
egész/261

Bérelhelyiség	91	0 0	2272/100000	Állami
Béreljegy határozat:	999980/1999/		törvény határozat:	370195/1/2003/98.12.30
Bérelhelyiség	91	0 0	2240/100000	Önkormányzati
Béreljegy határozat:	370195/1/2003/98.12.30			

2. Béreljegy határozat: 15973/1959/1959.11.12

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott béreljegyek.

H.R.É.S.Z.

Béreljegy határozat: 1/1 törvény határozat: 185997/1/1997/97.11.10  
béreljegy határozat, érkezési idő: 4741/1952/1952.02.28  
béreljegy határozat: 185997/1/1997/97.11.10

jogcím: 1952. évi 4. tv.

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

Béreljegy határozat: 0/1 törvény határozat: 185997/1/1997/97.11.10  
béreljegy határozat, érkezési idő: 10085/1974/1974.01.18  
béreljegy határozat: 185997/1/1997/97.11.10

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: FŐVÁROSI VIII. KER. INGATLANKEZELŐ VITELI SZOLGÁLTATÓ

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

3. tulajdoni hányad: 1/1  
béreljegy határozat, érkezési idő: 185997/1/1997/97.11.10

jogcím: 1991. évi XXXII. tv. 1.

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖKONOMÁNYZAT

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

H.R.É.S.Z.

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

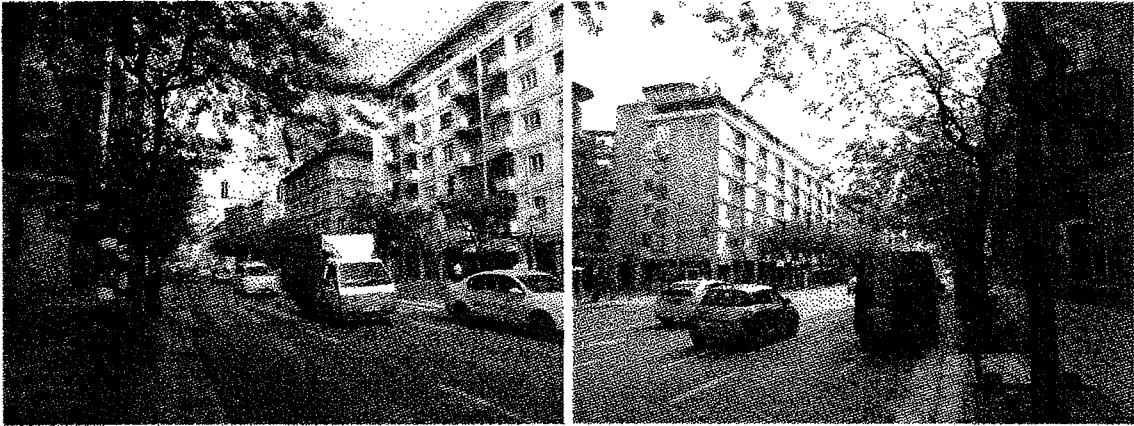
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

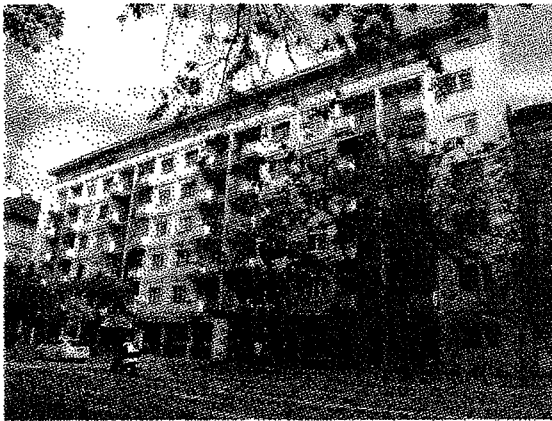
Nem hiteles tulajdoni lap

*JW*

1082 Budapest, Üllői út 54-56. földszinti 5. üzlet (Hrsz.: 36339/0/A/5)



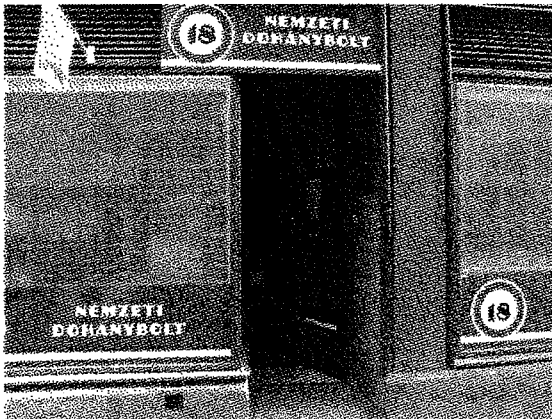
Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan utcai frontja



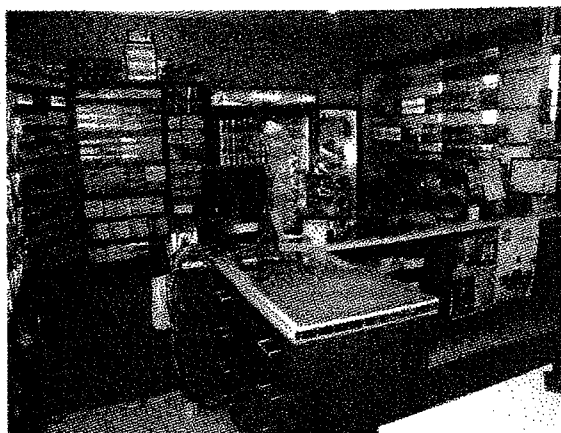
A vizsgált ingatlan bejárata



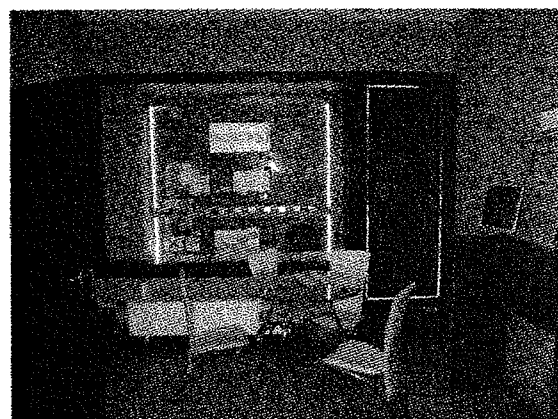
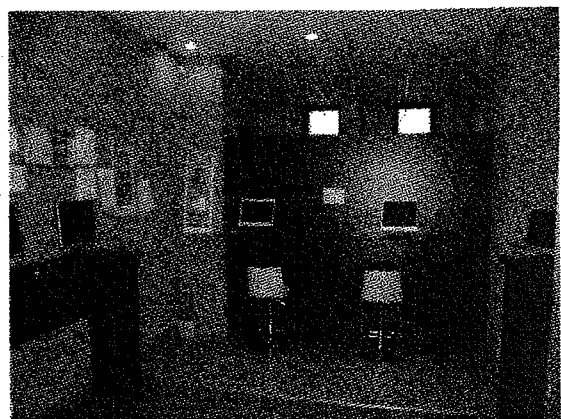
2017. április 24.

*JW*  
11

1082 Budapest, Üllői út 54. földszinti 5. üzlet (Hrsz.: 36339/0/A/5)



Üzlettér (Dohánybolt)



Üzlettér (Lottózó)

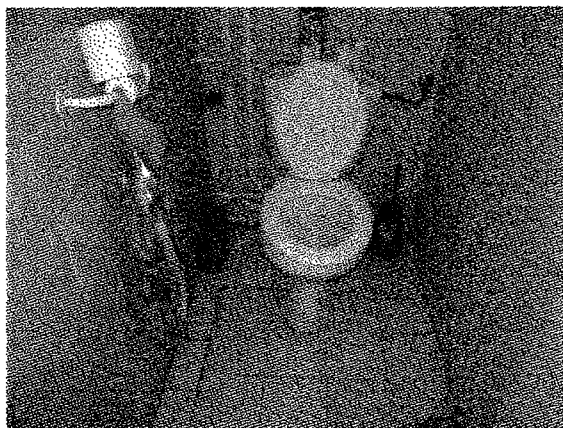


Raktár

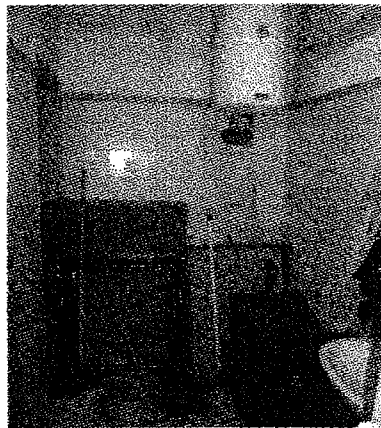
2017. április 24.

*Jw*

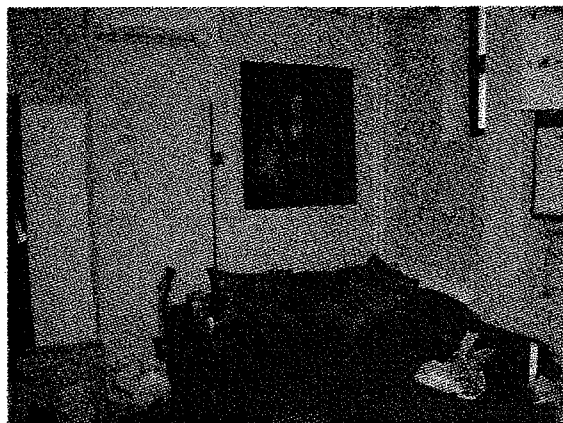
1082 Budapest, Üllői út 54. földszinti 5. üzlet (Hrsz.: 36339/0/A/5)



WC



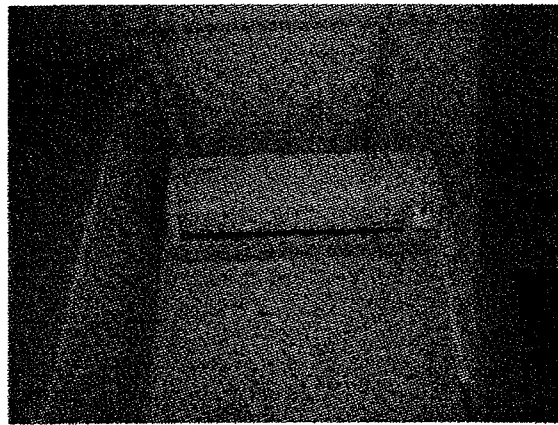
Mosdó



Iroda



Villanybojler



Légkondicionáló

2017. április 24.

*Handwritten signature*

13

