

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. július 10-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 19. szám alatti I. emeleti, határozatlan 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: értébecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 19. szám alatti, 36509/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, I. emeleti, 237 m² alapterületű, 369/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező üzlethelyiségre vonatkozóan határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött a Maurum Kft.-vel (székhely: 2310 Szigetszentmiklós, Gyári út 20.; adószám: 1470869-2-13; cégjegyzékszám: 13-09-127681, statisztikai számjele: 14708691-4779-113-13, képviseli: Kőszeginé Kubik Éva ügyvezető) 2016. július 11. napján. Bérlo a bérleményt új és használt ékszerek bemutatása, kis-, és nagykereskedelem és internetes áruház ügyfélszolgálati pont tevékenységek céljára vette bérbe.

A Maurum Kft. képviseletében Kőszeginé Kubik Éva ügyvezető 2016. november 10. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Az 1905. évben - Kalina Mór tervei alapján - épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Palotanegyedben helyezkedik el a Rákóczi út és a Szentkirályi utca sarkán, jó állapotú, felújítása 2015. évben történt. Környezetében a századforduló idején épült lakóházak, a földszinten többnyire üzleti célú ingatlanok találhatóak, villamossal, autóbusszal, metróval érhető el. A lakóház állapota a korának megfelelőnél jobb.

Az üzlethelyiség bejárata a függőfolyosóról nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaján acélrács van. Az irodák a közlekedő folyosóról közelíthetők meg, többségük a Rákóczi útra tájolt. Fűtésre melegvizet radiátorok és két darab fali gázkazán szolgál. A meleg vizet elektromos bojler biztosítja. Az irodák falai gipszkartonból készültek, helyenként beázás, repedések, vakolatomlás, penész látható.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést az URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) készítette el 2017. február 20-án. Az ingatlan forgalmi értékét 69.200.000,- Ft összegben (291.983,- Ft/m²) állapította meg. A független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) 2017. június 28. napján az ingatlan forgalmi értékét fenti összegben jóváhagyta.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **69.200.000,- Ft.**

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

A Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 19. szám alatti, I. emeleti, 237 m² alapterületű üzlethelyiség esetében, a 67 albetétből álló társasházban 3 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 531/10.000 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 8 év tekintetében kell vizsgálni.

2017. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen: 222.000,- Ft

A vízórával rendelkező albetét havi közös költsége: 26.710,- Ft

8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva): 22.073.026,- Ft

8 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva): 2.655.723,- Ft

Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre): 19.417.303,- Ft

Forgalmi érték: 69.200.000,- Ft

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

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 ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 5. § (5) bekezdésében foglaltak szerint a 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetők:

- a) a helyiséget is magában foglaló, legalább 10 albetétből álló épületben az önkormányzati tulajdon legfeljebb 3 albetét, vagy,
- b) a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 5 %, vagy
- c) a helyiség értéke legfeljebb 8 millió forint, vagy
- d) a csereszerződéssel értékesítendő helyiség esetén a két ingatlan forgalmi érték különbözete legfeljebb 8 millió forint.

A fenti ingatlan tekintetében, a Rendelet 5.§ (5) bekezdésének a.) pontja alapján van lehetősége az Önkormányzatnak a helyiség elidegenítésére.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban 36509/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 19. szám alatti, I. emeleti, 237 m² alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére



történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés valamint a Rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 69.200.000,- 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 költség fizetési kötelezettsége csökken.

IV. Jogszabályi környezet

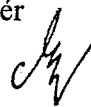
A Rendelet 2. § (1) bekezdés értelmében a rendelet hatálya alá tartozó helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel. A (2) bekezdés 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 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 Rendelet 5. § (5) bekezdése alapján a 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetők:

- a) a helyiséget is magában foglaló, legalább 10 albetétből álló épületben az önkormányzati tulajdon legfeljebb 3 albetét, vagy,
- b) a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 5 %, vagy
- c) a helyiség értéke legfeljebb 8 millió forint, vagy
- d) a csereszerződéssel értékesítendő helyiség esetén a két ingatlan forgalmi érték különbsége legfeljebb 8 millió forint.

A Rendelet 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 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 hiteltől fizeti meg. Ez esetben az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással/függőben tartással kell megkötni a vételár 10 %-ának adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történő megfizetése mellett. A vevő a nettó vételár 10 %-át foglaló címen fizeti meg az eladó részére. Ha a teljes vételár az adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül nem kerül kiegyenlítésre, a vevő kérésére további 30 nappal meghosszabbítható a vételár megfizetésére vonatkozó határidő, amely időszakra napi kötbér



kikötése kötelező. A kötbér mértéke megegyezik a késedelmes időszakra, a Ptk. alapján a pénztartozás késedelmes fizetése esetére, illetve a szerződésszegés esetére megállapított kamat alapján számított összeggel. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. A tulajdonjog bejegyzéséhez a megbízott vagyonkezelő szervezet a teljes vételár beérkezését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolás benyújtását követő 5 munkanapon belül köteles kiadni a hozzájáruló nyilatkozatot. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.

A 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 megkötendő.

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, vételárengedmény 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.”

Kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.



Határozati javaslat

....2017.(.....). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban 36509/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 19. szám alatti, I. emeleti, 237 m² alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat a Maurum Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2310 Szigetszentmiklós, Gyári út 20.; adószám: 14708691-2-13; cégjegyzékszám: 13-09-127681; képviseli: Kőszeginé Kubik Éva ügyvezető) bérlo részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékbecslés, 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 69.200.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. július 10.

- 2) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére és az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. augusztus 31.

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

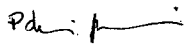
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2017. július 4.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

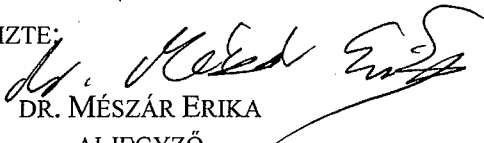
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

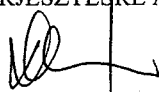
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

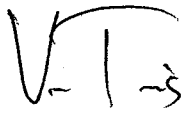

DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA: 

SOÓS GYÖRGY 

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

ÖSSZEFOGLALÓ LAP

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelte ingatlan megnevezése:	Üzlethelyiség
------------------------------------	---------------

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	1088 Budapest
Utca, házszám:	Rákóczi út 19 ajtó 9.
HRSZ:	36509/0/A/9
Terület	237 m ²
jelleg, művelési ág	belterület
	üzlethelyiség

3. TULAJDONVISZONYOK

Név / Ingatlan tulajdonosa:	VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
Értékelte ingatlan tulajdonosának címe:	1082 Budapest, Baross u. 63-67
Széljegy	nincs
Teherlapon (Tul. lap III. oldal) bejegyzés:	nincs
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	nincs

4. ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA

ingatlan forgalmi érték megállapítása

5. INGATLAN BEMUTATÁSA

Épület szintszáma:	p+fszt+3 em+padiástér
Szerkezete:	feltételezhetően kő és téglalapra helyezett, porossüveg boltozatú földem, záróföldem fatödm, téglalapazattal, tetőszerkezet ácsolt fa szerkezet cserép fedéssel.
Építési ideje:	1905
Állapota:	közepes/jó
Komfortfokozata:	komfort nélküli
Tájolása:	utcai-udvari
Állapota:	felújítandó
Nettó területe:	237 m ²
Nettó bérebeadható terület:	237 m ²

6. HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció	Iroda/lakás
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	Iroda/lakás

7. VALÓS PIACI ÉRTÉK /

Értékelés elve:	piaci alapú megközelítés
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 nap
Értékelés fordulónapja:	2017. február 20.

Ingatlan valós piaci értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban 180 nap értékesítési idő feltételezésével	69 200 000 Ft azaz
Fajlagos ár:	Hatvankilencmillió-kettőszázézer forint azaz kettőszázkilencvenegyezer- kilencszáznyolcvanhárom forint
Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában	291 983 Ft
	7 300 000 Ft azaz
	Hétmillió-háromszázézer forint

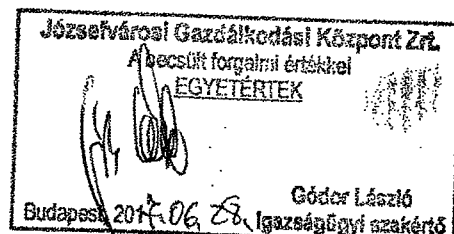
A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

Várszegi Dóra
Ingatlan értékbecslő
Szakértői névjegyzék szám: 06673

URBS
INGATLAN KFT.
1132 Budapest, Visegrádi u. 9.
Adószám: 13654771-2-01

Sikonya Zoltán
Ingatlan értékelési Üzletágvezető
Szakértői névjegyzék szám: 04440

Vékony Zoltán
Ingatlan értékbecslő ellenőr
Szakértői névjegyzék szám: 04442



Értéktárgyleírás lap

1088 Budapest, Rákóczi út 19. 9. ajtó

Meghízás tárgya: Üzlethelyiség
Cím / Település: 1088 Budapest
Utca / Házszám: Rákóczi út 19 ajtó 9.
Hrsz: 38509/0/A/9

Ért. tá. hányad: 1/1
Teleknagyság: 1948
Értékelt eszméi hányad: 369/10000

Száma: 2017.02.29
Értékelő: Várszegi Dóra-Yékony Zoltán

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS - ÖSSZEGZÉS

Megnevezés	Bruttó terület	Figyelembe vett terület	Fajlagos piaci ár NETTÓ	Egyéb korrekció lekvés	Állapot	Megállapított NETTÓ érték
Üzlethelyiség	237,00	237,00	291919	0%	0%	69 200 000
				0%	0%	0

MEGLÉVŐ ÜZLETHELYISÉG PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS NETTÓ ÉRTÉK: 69 200 000 Ft

Épület leírása:

Az épület a Palotanegyedben található a Szentkirályi utca és a Rákóczi út sarkán. Környezetében jellemzően hasonló korú és építési társasházak találhatók. Feltételezhetően kő és téglára helyezett, pince fűdém donga boltozatú, közbenső fűdémek poroszsléveg boltozatú fűdém, zárófűdém fűdém, téglafalazattal, tetőszerkezet ácsolt fa szerkezet cserépfedéssel. Külső és belső homlokzatának burkolata kőporos vakolat. Az épület összességében jó állapotú, külső homlokzata jó állapotú, belső homlokzata közepes.

Üzlethelyiség leírása:

Az értékelni ingatlan tulajdoni lap szerint üzlethelyiség, azonban 1. emeleti fekvése miatt kihasználhatósága lakásként vagy irodaként a legmegfelelőbb. A fő lépcsőházon és környéken keresztül elérhető. A helyiség ablakai a forgalmas Rákóczi útra néznek, a sarkon elhelyezkedő irodák pedig a Szentkirályi utcára. Fűtéséről 2 db gázkazán gondoskodik, melyek működőképessége kétséges, valamint melegvíz ellátása villanybojleres, mely működőképességéről szintén nincs információ. Burkolatok az irodákban szőnyegpadló és parketta (a szőnyegpadló alatt a legtöbb helyiségben parketta található), egyéb helyiségekben pedig pvc burkolat található. A burkolatok elavultak, cserére szorulnak. A helyiségben több helyen leázás látható, valamint a Szentkirályi utca felől a 2. iroda helyiségben a strang korábbi beázásának nyoma látható. Összességében felújítandó műszaki állapotú. Legjobb hasznosítása az iroda vagy lakás funkció lenne. Jelen értékbecslésben lakásokkal is összehasonlítottuk.

Bérlői műszaki tájékoztatás:

Az ingatlant bemutató személy az ingatlan felújítandó műszaki állapotára, felújítandó gépészeti állapotára hívta fel a figyelmünket.

1088 Budapest, Rákóczi út 19. 9. ajtó

Ert. tul. hanyad:	1/1
Teleknagysag:	1948
Ertekel szorzot hanyad:	359/10000

Szemle: 2017.02.20
Értékelő: Vánczai Dóra-Vékony Zoltán

ÜZLETHELYISÉG INGATLAN PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS

Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Realizáció: 2013	Realizáció: 2016	Realizáció: 2019	Realizáció: 2018	Realizáció: 2019
Irányítószám	1088	1082	1084	1088	1085	1082
Település	Budapest.	Budapest.	Budapest.	Budapest.	Budapest.	Budapest.
Község neve	Rákóczi út 19 ajtó 9.	Dávid utca	Pálffy utca	Vajda Péter utca	Gárdos utca	Örkény
Építés éve	1900.	1900	1900	1900	1920	1900
Telek terület	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Redukált alapterület	237 m ²	184 m ²	131 m ²	131 m ²	128 m ²	121 m ²
Jellemzők		10 szobás lakóház az építési engedély alapján, teljes tetővel, konyha és fürdő, központi fűtés, vízvezeték, csatorna, gázvezeték, elektromos vezetékek, közművek stb.	10 szobás lakóház az építési engedély alapján, teljes tetővel, konyha és fürdő, központi fűtés, vízvezeték, csatorna, gázvezeték, elektromos vezetékek, közművek stb.	10 szobás lakóház az építési engedély alapján, teljes tetővel, konyha és fürdő, központi fűtés, vízvezeték, csatorna, gázvezeték, elektromos vezetékek, közművek stb.	10 szobás lakóház az építési engedély alapján, teljes tetővel, konyha és fürdő, központi fűtés, vízvezeték, csatorna, gázvezeték, elektromos vezetékek, közművek stb.	10 szobás lakóház az építési engedély alapján, teljes tetővel, konyha és fürdő, központi fűtés, vízvezeték, csatorna, gázvezeték, elektromos vezetékek, közművek stb.
Eladás/kínálati ár		61,2 millió Ft	23,5 millió Ft	29 millió Ft	42,8 millió Ft	26,1 millió Ft
Inflációkorrekció		-15%	-15%	-15%	-10%	-10%
Kínálati ár korrekció						
NETTÓ Fajlagos Ár		285 902 Ft/m ²	200 165 Ft/m ²	258 538 Ft/m ²	365 814 Ft/m ²	237 273 Ft/m ²
Korrekció	Kéményzet	25%	25%	25%	26%	25%
	Komfort fokozat					
	Állapot			5%	5%	0%
	Jogi jelleg, visszaalakítás kts.					
	Telek méret					
	Egyéb A fenti táblázatban nem szereplő, de az értékelés szempontjából fontos tényezők					
	Alapterület		-10%	10%	20%	20%
	Korrigált fajlagos ár	291 919 Ft/m ²	332 238 Ft/m ²	282 192 Ft/m ²	365 814 Ft/m ²	249 136 Ft/m ²
Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:			69 200 000 Ft			

Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában

Eszmei hányad			Teljes telek terület m2	Telek terület eszmei hányad arányában m2	Átlagos telekár Ft	Eszmei hányadhoz tartozó telekár Ft
369	/	10000	1948	71,88	102 000 Ft	7 380 000 Ft

8

Értékbecséslési lap

1088 Budapest, Rákóczi út 19. 9. ajtó

Megbízás tárgya: Önkormányzat
Cím / Telephely: 1088 Budapest
Ulica / Házszám: Rákóczi út 19 ajtó 9.
Ház: 38506/0/A/0

Ért. b. hányad: 1/1
Telekhányad: 1948
Értékelt eszmi hányad: 369/10000

Szemle: 2017.02.20
Értékelő: Váczegi Dóra-Vékony Zoltán

ÜZLETHELYISÉG-INGATLAN BEVÉTEL ÖSSZEHASONLÍTÁS

Adat jellege / dátums	Vizsgált ingatlan	Kínálati ár / 2017	Kínálati ár / 2017	Kínálati ár / 2017	Kínálati ár / 2017	Kínálati ár / 2017
Irányítószám	1088	1088	1088	1088	1088	1088
Település	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest
Község neve	Rákóczi út 19 ajtó 9.	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest
Építés éve	1906	1906	1906	1906	1906	1906
Telek terület	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Redukált alapterület	237 m ²	200 m ²	183 m ²	144 m ²	150 m ²	183 m ²
Jellemzők						
Előadás/kínálati ár		1,05 mB Ft	0,6 mB Ft	0,444 mB Ft	0,25 mB Ft	0,425 mB Ft
infrakörrekció		10%	10%	10%	10%	10%
Kínálati ár korrekció		10%	10%	10%	10%	10%
NETTÓ Fajlagos ár		4 726 Ft/m ²	3 313 Ft/m ²	2 775 Ft/m ²	1 500 Ft/m ²	2 700 Ft/m ²
Környezeti		10%	10%	10%	10%	10%
Infrastruktúra		10%	10%	10%	10%	10%
Állapot		10%	10%	10%	10%	10%
Jogi jelleg, visszaalakítás kts						
Telek méret						
Egyéb						
Alapterület		10%	10%	10%	10%	10%
Korrigált fajlagos ár		1 906 Ft/m ²	3 071 Ft/m ²	1 988 Ft/m ²	1 050 Ft/m ²	1 765 Ft/m ²

FUNKCIO	ÜZLETHELYISÉG
Alapterület:	237,00 m ²
Kiadható alapterület:	237,00 m ²
Kiadható alapterület aránya:	1
Bérelti díjak	
Havi Fajlagos Bérelti Díj-1:	1 906 Ft/m ² Ft/m ²
Havi Bérelt Bevétele:	451,6738549 Eft
Eves Bérelt Bevétele:	5420,083859 Eft
Bérelési veszteség:	15%
Eves Potenciális Bevétele:	4607,07128 Eft
Veszteségekkel Csök. Bevétele:	4607,07128 Eft
Havi Kezelési és Fenntartási Költségek:	2%
Evi Kezelési Költségek:	69,1060692 Eft
Nettó Bérelt Bevétele:	4537,965211 Eft
Direkt Tőkésítési Rátó:	6,5%
Becsült Valós Piaci Érték:	69814,8494 Eft

BEVÉTEL ALAPMÓDSZER ÖSSZESEN	69 800 000 Ft
------------------------------	---------------

EREDMÉNYEK

Piaci összehasonlítás szerint	69 200 000 Ft
Bevételek alapú módszer szerint	69 800 000 Ft
ÁTLAGÉRTÉK	69 500 000 Ft
MEGALLAPÍTOTT ÉRTÉK KERÉKÍTVE	
100% PIACI ÉS 0% BEVÉTEL ALAPÚ	69 200 000 Ft
ÁTLAGA	

VEGÉRSÉGI ÉRTÉK (Átlagított)	69 200 000 Ft Fajlagos érték	291 963 Ft
------------------------------	------------------------------	------------

ALAPTERÜLETSZÁMÍTÁS A HELYSZÍNEEN MÉRT ADATOKALAPJÁN

	%	BRUTTO	NETTO	burkolat
iroda	100	19,68	19,68	szőnyeg
iroda	100	10,16	10,16	szőnyeg
iroda	100	29,10	29,10	szőnyeg
iroda	100	8,32	8,32	szőnyeg
iroda	100	9,62	9,62	parketta
iroda	100	7,35	7,35	szőnyeg
iroda	100	9,43	9,43	szőnyeg
iroda	100	12,43	12,43	szőnyeg
iroda	100	11,05	11,05	szőnyeg
iroda	100	22,04	22,04	szőnyeg
iroda	100	5,79	5,79	szőnyeg
iroda	100	4,82	4,82	szőnyeg
iroda	100	13,64	13,64	szőnyeg
iroda	100	16,80	16,80	szőnyeg
előszoba	100	2,27	2,27	pvc
közlekedő	100	36,38	36,38	pvc
teakonyha	100	6,36	6,36	pvc
közlekedő	100	2,20	2,20	pvc
mosdó	100	3,94	3,94	pvc
wc	100	1,16	1,16	pvc
mosdó	100	3,36	3,36	pvc
wc	100	1,15	1,15	pvc
		Redukálva		
		Osszesen:	237,05	

Üzlethelyiség belmagasság 4,04 m

Ossz. nettó terület:	237
Ossz. kiadható terület:	237

Handwritten signature

Képek

1088 Budapest, Rákóczi út 19. 9. ajtó



Jellemző utcakép és környezet Rákóczi út

Jellemző utcakép, környezet Szentkirályi utca



Homlokzat

Homlokzat



Homlokzat

Helyiség homlokzata

2017.02.20

Handwritten signature or initials.

1088 Budapest, Rákóczi út 19. 9. ajtó



Épület bejárata



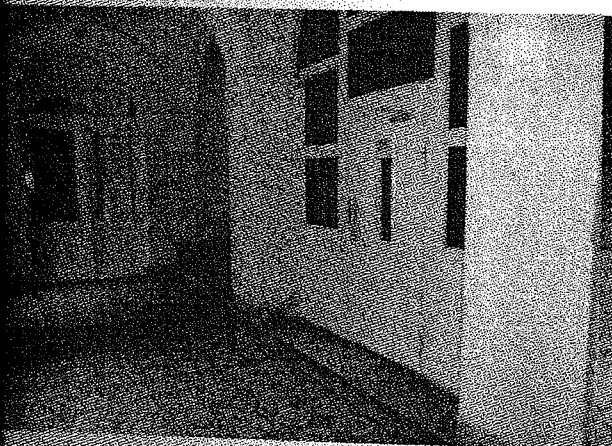
Kapualj



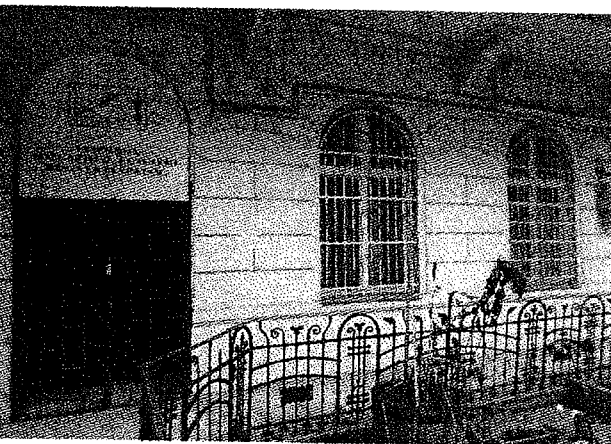
Udvar



Lépcsőház



Lift

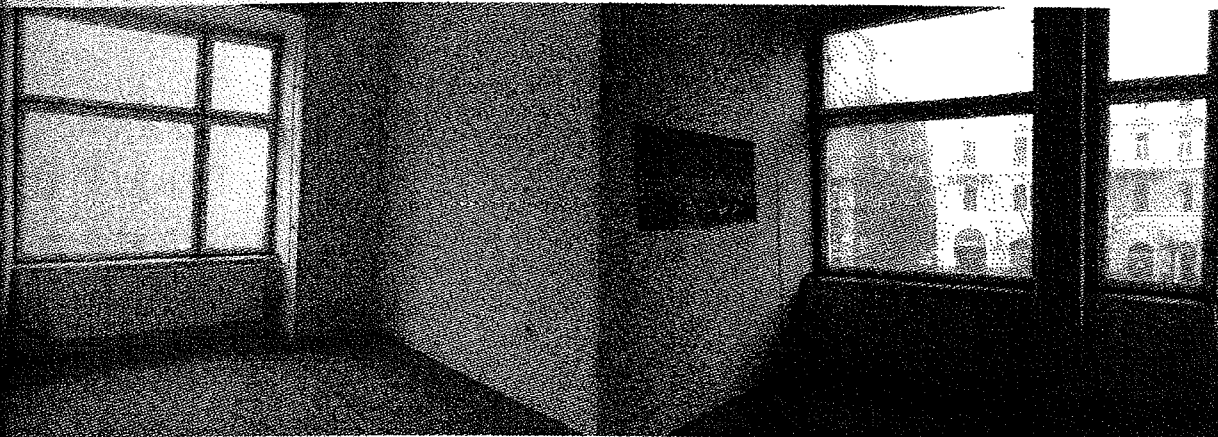


Helyiség bejárata

2017.02.20

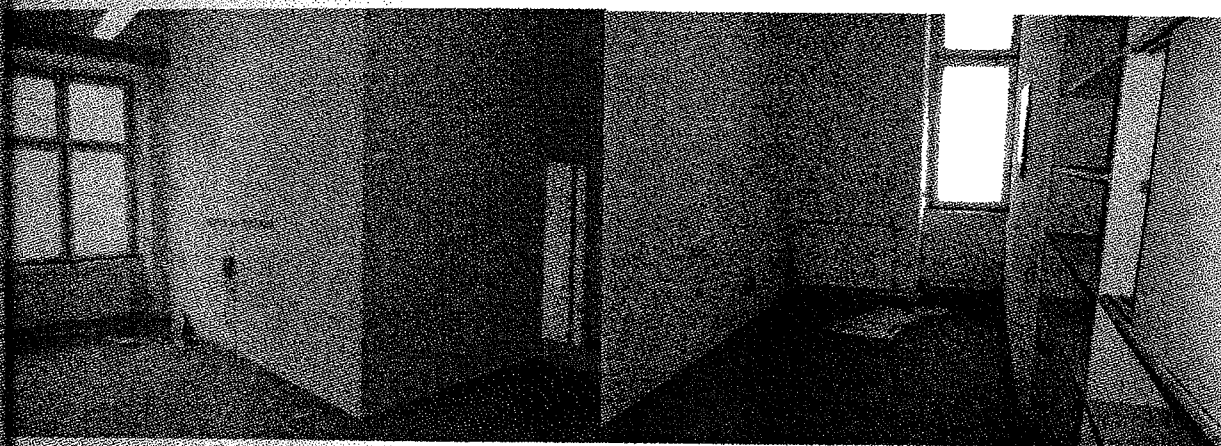
Handwritten signature

1088 Budapest, Rákóczi út 19. 9. ajtó



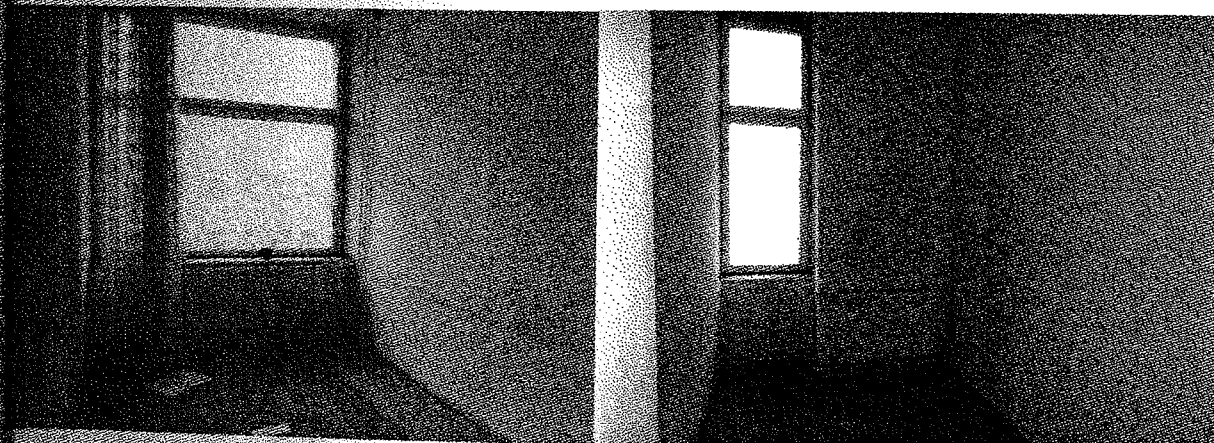
Iroda

Iroda



Iroda

Iroda



Iroda

Iroda

2017.02.20

Handwritten signature

1088 Budapest, Rákóczi út 19. 9. ajtó



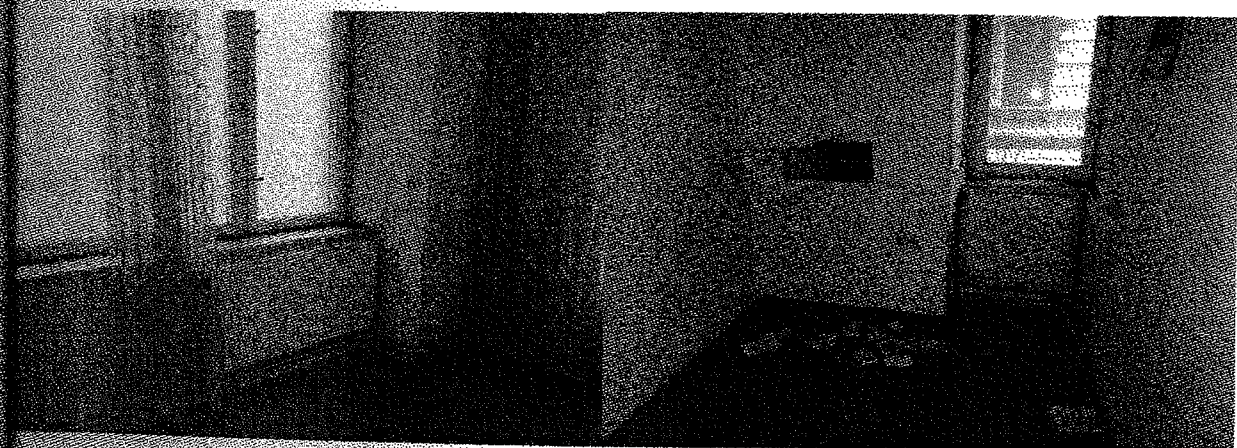
Iroda

Iroda



Iroda

Iroda



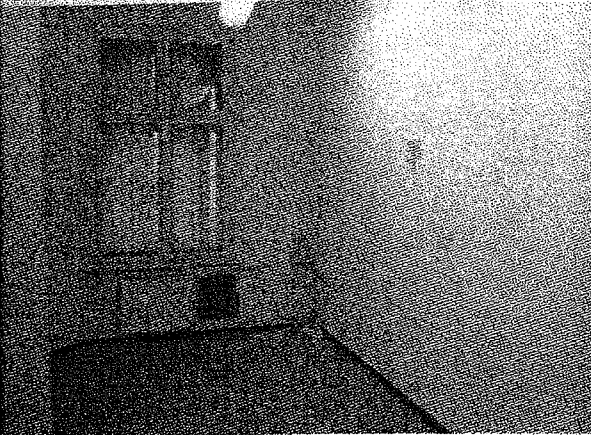
Iroda

Iroda

2017.02.20

Handwritten signature

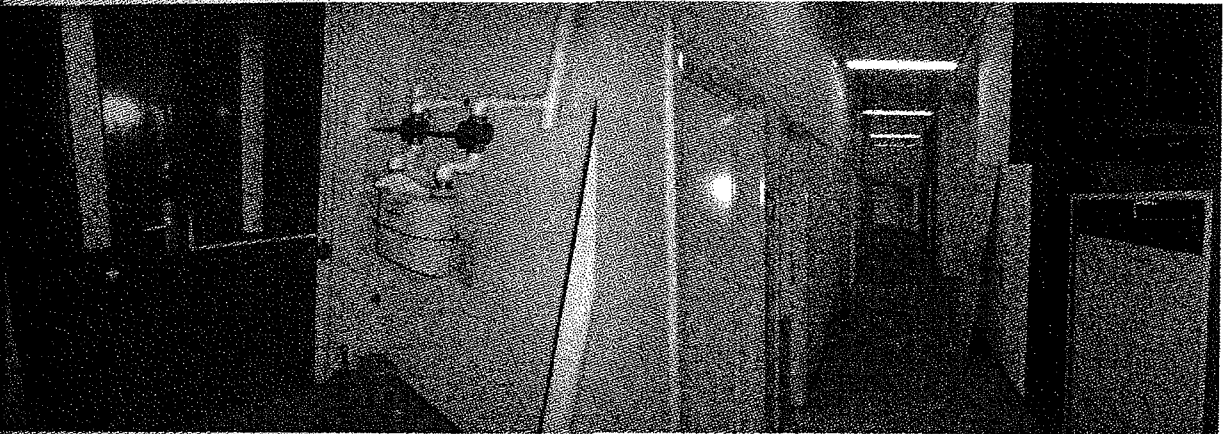
1088 Budapest, Rákóczi út 19. 9. ajtó



Iroda

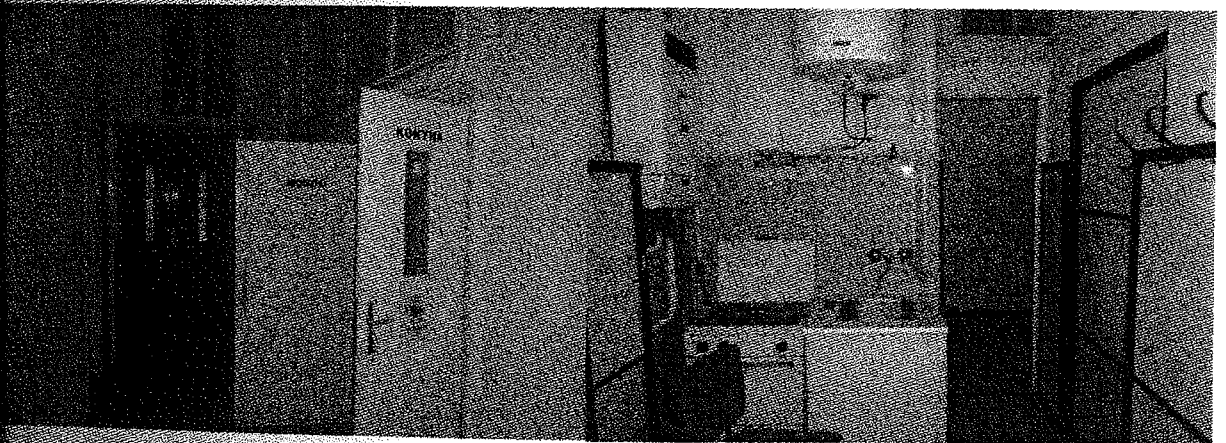


Iroda



Előszoba

Közlekedő



Közlekedő

Teakonyha

2017.02.20

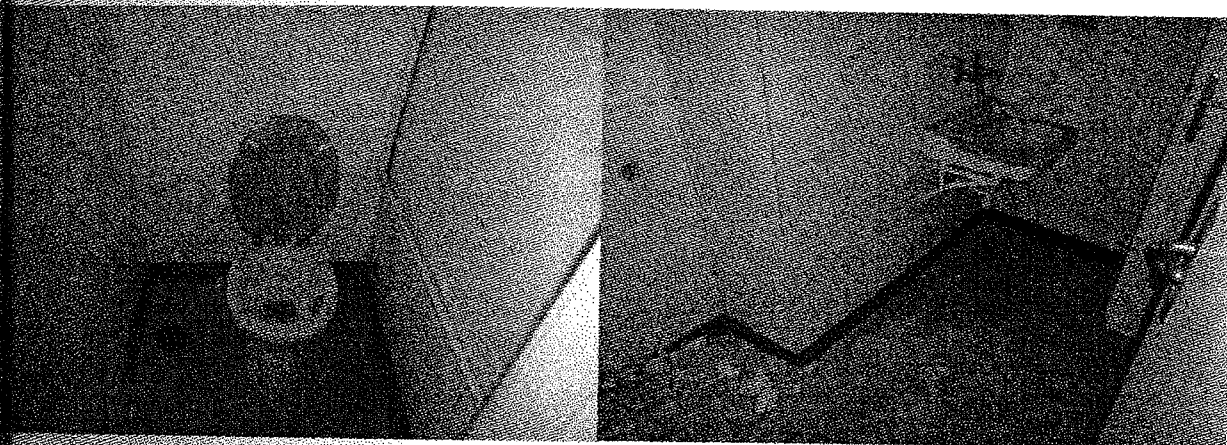
Handwritten signature or initials.

1088 Budapest, Rákóczi út 19. 9. ajtó



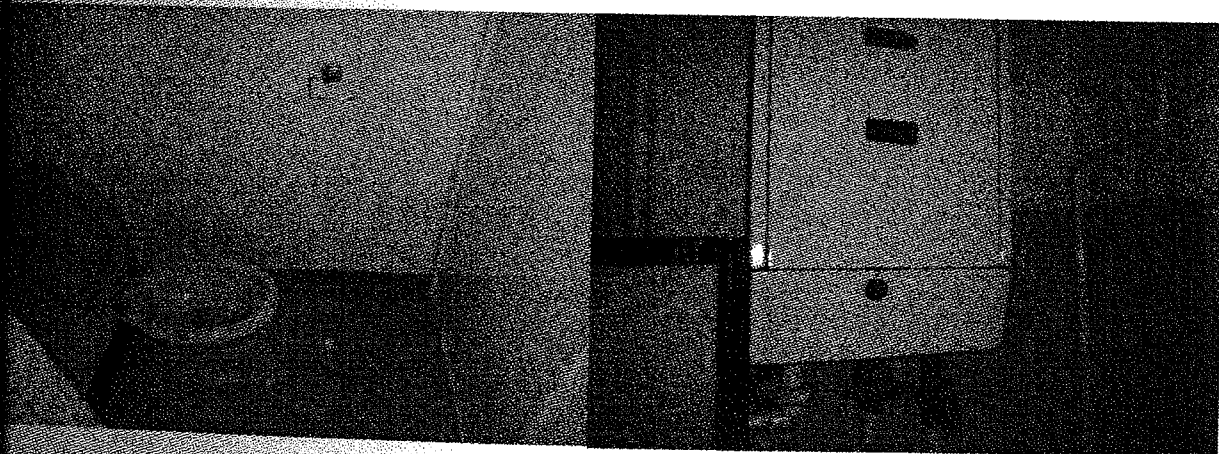
Közlekedő

Mosdó



WC

mosdó



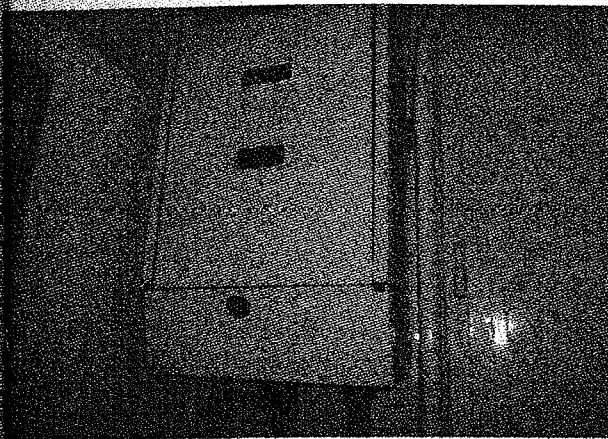
WC

Gázkazán

2017.02.20

Handwritten signature

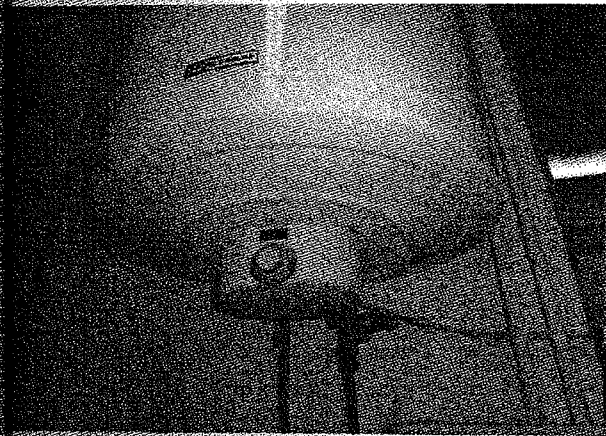
1088 Budapest, Rákóczi út 19. 9. ajtó



Gázkazán



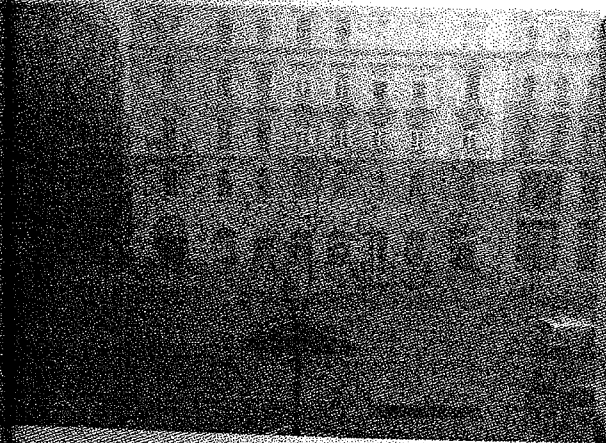
Radiátor



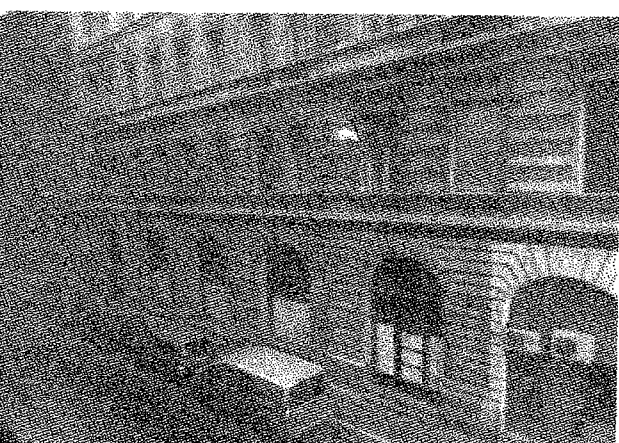
Villanybojler



Nyílászáró



Kilátás a Rákóczi út felé



Kilátás a Szentkirályi utca felé

2017.02.20

Handwritten signature