

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.7.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. augusztus 28-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. szám alatti, földszinti és pinceszinti, határozott időre szóló bérleti joggal terhelt helyiség elidegenítése

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

Készítette: Hajnal Krisztina 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, Corvin köz 4. szám alatti, földszinti és pinceszinti, 36395/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 119 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 373/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú üzlethelyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2013. szeptember 18. napján bérleti szerződést kötött a nyilvános egyfordulós pályázat nyertesével, a Vuk és Tás Kft.-vel (székhely: 2120 Dunakeszi, Kölcsey utca 10.; adószám: 23333435-2-13; cégjegyzékszám: 13-09-146737; képviseli: Kovács Nelli Mária ügyvezető) határozott időre szólóan 2028. év december hó 31. napjáig. Bérló a bérlemény vendéglátás (szeszessital árusítással) céljára vette bérbe.

Bérló képviseletében Kovács Nelli Mária ügyvezető 2017. június 26. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a helyiség megvásárlása érdekében. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolás, hitelesített bérleti szerződés) csatolta.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

A helyiség - mely 88 m² alapterületű - bejárata az utcáról nyílik, rendelkezik pince tárolóval is, mely 31 m² alapterületű. Burkolatai kerámia, állapotuk közepes. A falak festettek és csempézettek, állapotuk jó. Bérló tájékoztatása szerint folyamatos ázási problémák állnak fent a pincében. Bérló a helyiségben felújításokat végzett kb. 4 éve, mely során teljes gépészeti és esztétikai felújítás történt. A felújításokra nagyságrendileg 10.000.000 Ft-ot költött. Véleménye szerint az ingatlan értéke jelentősen lecsökkent, mivel az üzlethelyiség idén nem kapta meg a terasz üzemeltetésére az engedélyt.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) készítette el 2017. július 3-án. Az ingatlan forgalmi értéke **46.700.000 Ft** összegben (449.038 Ft/m²) került megállapításra, melyet Gódor László független szakértő 2017. július 25. napján jóváhagyott.

A nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében a vételár az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 17.§ (1) bekezdése szerint a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **46.700.000 Ft**.

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

A 45 albetétből álló társasházban 3 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 1.085/10.000 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.

A vizórával rendelkező albetét havi közös költsége:	22.610 Ft
2017. évben érvényes havi nettó bérleti díj:	763.880 Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva):	75.951.096 Ft
8 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):	2.248.068 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	73.703.028 Ft
Forgalmi érték:	46.700.000 Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték nem haladja meg a 8 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, így az elidegenítés az Önkormányzat részére nem térül meg, a helyiség bérbeadása magasabb bevételt eredményez, mint amennyi az elidegenítésből 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 adatai alapján a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

Fentiek alapján javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy a Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. szám alatti, földszinti, nem lakás célú helyiségre benyújtott vételi kérelmet utasítsa el, mivel a Rendelet 12. § (1) bekezdésében foglaltak szerint elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés nem térül meg, ezért a Rendelet 5.§ (6) bekezdése alapján nincs mód a helyiség elidegenítésére.

II. A beterjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a hosszú távú vagyongazdálkodási irányelvekben megfogalmazottak teljesítése. Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az eladás az Önkormányzat számára kedvezőtlen, mivel az elidegenítés nem térül meg. A továbbiakban a bérlő bérleti díjat fizet, amelynek összege az előterjesztés időpontjában 763.880 Ft + ÁFA/hó.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdés értelmében a helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a

Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel. A (2) bekezdés szerint a 100 millió Ft-ot meg nem haladó, forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és a vételárról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.

A Rendelet 5. § (1) bekezdésének d) pontja szerint, nem elidegeníthető a helyiség, amíg határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig van bérbe adva, mely kizáró feltétel alól a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság felmentést adhat.

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

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.

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 határozati javaslat elfogadását.



HATÁROZATI JAVASLAT

...../2017. (VIII.28.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

nem járul hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 36395/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. szám alatti, földszinti, 119 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség 46.700.000 Ft vételáron történő elidegenítéséhez a Vuk és Tás Kft. részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. augusztus 28.

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. augusztus 22.



Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: HAJNAL KRISZTINA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



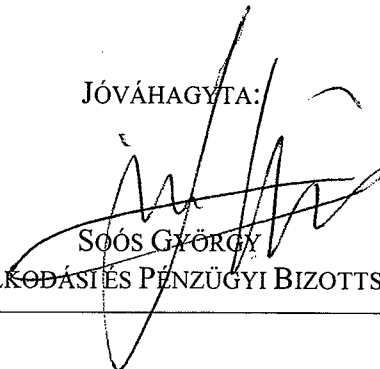
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

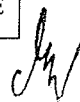


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



LHE

ÖSSZEFOGLALÓ LAP

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelni ingatlan megnevezése:	Üzlethelyiség
------------------------------------	---------------

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	1082 Budapest
Utca, házszám:	Corvin köz 4. földszint
HRSZ:	36395/01A/2
Törzstulajdoni terület	119 m ²
jelleg, művelési ág	belterület
	üzlethelyiség

3. TULAJDONVISZONYOK

Név / Ingatlan tulajdonosa:	Budapest VIII. Kerület Józsefváros Önkormányzat
Értékelt ingatlan tulajdonosának címe:	1082 Budapest, Baross u. 65-67
Szájlegy	nincs
Teherlapon (Tul. lap III. oldal) bejegyzése:	nincs
Ingatlan-nylvántartásai megjegyzése:	nincs

4. ÉRTÉKELÉS CÉLJA

5. INGATLAN BEMUTATÁSA

Értékelés célja:	ingatlan forgalmi érték megállapítása
Épület azonosítója:	p+fszt+5em+padlástér
Szerkezete:	feltételezhetően kő és téglára helyezett, poroszanyag burkolatú földm., zárófödém falfödém, téglafalazattal, tartószerkezet ácsolt fa szerkezet cserép fedéssel
Építési idője:	1913
Állapota:	jó
Kömfűtőközpont:	beazkomfortos
Tájolása:	utcai
Állapota:	jó
Nettó terület:	104 m ²
Nettó bérbeadható terület:	104 m ²

6. HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció	Üzlethelyiség
Legjobb/legelőnyösebb/leggyakr. használat	Üzlethelyiség

7. VALÓS PIACI ÉRTÉK /

Értékelés elve:	piaci alapú megközelítés
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 nap
Értékelés fordulónapja:	2017. július 3.

Ingatlan valós piaci értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban 180 nap értékesítési idő feltételezésével	46 790 000 Ft azaz Negyvenhatmillió-hétszázezer forint
Fajlagos ár:	449 038 Ft azaz Négyyszáznegyvenkilencszázharmincegy forint
Telektertek számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában	3 200 000 Ft azaz Hárommillió-kettőszázezer forint

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

URBS
INGATLAN KFT.

Budapest, 201

Várszegi Dóra 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén u. 14. Vékony Zoltán
 Ingatlan értékbecslő Adószám: 10354771-2-41 Ingatlan értékbecslő ellenőr
 Szakértői névjegyzék szám: 00073 MKB 10300002-20319551-0000 Szakértői névjegyzék szám: 04442

Sikonya Zoltán
 Ingatlan értékelési Üzletágvezető
 Szakértői névjegyzék szám: 04440

(Handwritten signature)

Budapesti Gazdasági Központ Zrt.
A becsült forgalmi értékkel
EGYÉRTÉK

Gódor László
Ingatlanügyi szakértő

Ertékelési lap

1082 Budapest, Corvin köz 4.

Megbízás tárgya: Üzlethelyiség Ért. tul. hányad: .1/1
Cím / Település: 1082 Budapest Teleknagyság: 910
Utca / Házszám: Corvin köz 4. földszint Értékelt eszmei hányad: 358/10000
Hrsz: 36395/0/A/2
Szemle: 2017.07.03
Értékelő: Várszegi Dóra-Vékony Zoltán

PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÁS - ÖSSZEGZÉS

Megnevezés	Bruttó terület	Figyelembe vett terület	Fajlago piaci ár NETTÓ	Egyéb korrekció		Megállapított NETTÓ érték
				tekves	állapot	
	104,00	104,00	445919	0%	0%	46 400 000
Üzlethelyiség				0%	0%	0

MEGLÉVŐ ÜZLETHELYISÉG PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÁS NETTÓ ÉRTÉK: 46 400 000 Ft

Épület leírása:

Az épület a Corvin negyedben található a Corvin közben. Környezetében jellemzően vegyes korú és építési társasházak, valamint a bevásárló és szórakoztató intézmények találhatóak. Feltételezhetően kő és téglá alapra helyezett, poroszszüveg boltozatu földem, záróföldem faföldem, téglá falazattal, tetőszerkezet ácsolt fa szerkezet cserép fedéssel. Külső és belső homlokzatának burkolata köporos vakolat, a lépcső vasbeton lépcső. Az épület összességében jó állapotú.

Üzlethelyiség leírása:

Az értékelt ingatlan tulajdoni lap szerint üzlethelyiség, természetben is üzlethelyiség. Üzleti szempontból nagyon jó elhelyezkedésű a Corvin Mozi közlesee miatt. Az épület pince+fszt+5em.+padlástér kialakítású épület. Az értékelt üzlethelyiség földszinti utcai bejáratos, rendelkezik pince tárolóval is. Burkolatai kerámia, állapotuk közepes. A falak festettek és csempézettek, állapotuk jó. Fűtését biztosító kazánt a helyszínelés idején nem találtam, azonban működő radiátorokat igen. Fűtése feltételezhetően házközponti. Melegvíz ellátása villanybojleres. Tulajdoni lapon 119 m², melyből 31 m² pince, az értékelés során a pincei részt 30%-al vettük figyelembe.

Bérlői műszaki tájékoztatás:

Bérlő tájékoztatása szerint folyamatos ázási problémák állnak fenn a pincében. Bérlő a helyiségben felújításokat végzett cca. 4 éve, teljes gépészeti és esztétikai felújítás történt. A felújításokra nagyságrendileg 10 MFt-ot költött. Véleménye szerint az ingatlan értéke jelentősen lecsökkent, mivel az üzlethelyiség idén nem kapta meg a terasz üzemeltetésére az engedélyt.

Juh

Értékbecslés

1082 Budapest, Corvin köz 4.

Megbízás tárgya: Üzlethelyiség Ért. tul. hányad: .1/1
 Cím / Település: 1082 Budapest Teleknagyság: 910
 Utca / Házsám: Corvin köz 4. földszint Értékelt eszmei hányad: 358/10000
 Hrsz: 36395/O/A/2

Szemle: 2017.07.03
 Értékelő: Várszegi Dóra-Vékony Zoltán

ÜZLETHELYISÉG INGATLAN PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS

Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Realizált adat 2015	Realizált adat 2015	Realizált adat 2016	Kínálati adat 2017	Kínálati adat 2017
Irányítószám	1083	1088	1082	1083	1082	1082
Település	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest
Közterület neve	Corvin köz 4. földszint	Rákóczi út	Baross utca	Üllői út	Kun utca	Népszínház utca
Építés éve	1915	1900	1900	1900	1900	1900
Telek terület	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2
Redukált alapterület	104 m2	118 m2	81 m2	111 m2	100 m2	128 m2
Jellemzők		utcai, utcai kiskereskedelmi üzlethelyiség, közepes/felújítandó műszaki állapotú	utcai, utcai kiskereskedelmi üzlethelyiség, jó műszaki állapotú	utcai, földszinti kiskereskedelmi üzlethelyiség, jó műszaki állapotú	utcai, földszinti kiskereskedelmi üzlethelyiség, jó műszaki állapotú	utcai, földszinti kiskereskedelmi üzlethelyiség, jó műszaki állapotú
Eladási/kínálati ár		21,9 mill Ft	25 mill Ft	47,2 mill Ft	47,25 mill Ft	58 mill Ft
Inflációkorrekció		20%	20%	5%		
Kínálati ár korrekció					-5%	-5%
NETTÓ Fajlagos ár		222 712 Ft/m2	370 370 Ft/m2	446 486 Ft/m2	448 875 Ft/m2	430 469 Ft/m2
Korrekció	Környezeti	15%	15%	10%	10%	
	Infrastruktúra					
	Állapot	15%				
	Jogi jelleg, visszaalakítás kts					
	Telek méret					
Egyéb	<i>Pl.: befekészítettség, panoráma, emelő, elhelyezkedés, jelleg...</i>					
Alapterület	15%			5%		10%
Korrigált fajlagos ár	445 919 Ft/m2	322 932 Ft/m2	425 926 Ft/m2	513 459 Ft/m2	493 763 Ft/m2	473 516 Ft/m2
Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:						46 400 000 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 telekérték Ft
358 / 10000	910	32,58	98 000 Ft	3 200 000 Ft

JW

Értékbecslés lap

1082 Budapest, Corvin köz 4.

Megbízás tárgya: üzlethelyiség Ért. tul. hányad: .1/1
 Cím / Település: 1082 Budapest Teleknagyság: 910
 Utca / Házzszám: Corvin köz 4. földszint Értékelt eszmei hányad: 358/10000
 Hrsz: 36395/0/A/2

Szemle: 2017.07.03
 Értékelő: Várszegi Dóra-Vékony Zoltán

ÜZLETHELYISÉG INGATLAN BEVÉTEL ÖSSZEHASONLÍTÁS

Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Kínálati adat 2017	Kínálati adat 2017	Kínálati adat 2017	Kínálati adat 2017	Kínálati adat 2017
Irányítószám	1083	1082	1086	1082	1081	1081
Település	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest
Közterület neve	Corvin köz 4. földszint	Teleki László tér	Flumei út	Rákóczi út	József utca	Népszínház utca
Építés éve	1915	1900	1900	1900	1900	1900
Telek terület	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Redukált alapterület	104 m ²	90 m ²	100 m ²	150 m ²	120 m ²	140 m ²
Jellemzők		Felújított belső két szintes utcafronti üzlet helységgel, fürdővel, konyhával.	Különleges építési módok alkalmazása és a helyszíni munkák elvégzése az ingatlanon. Az ingatlan állagát a közelmúltban felújították, mely alkalmas üzletként, irodaként, stb. használatra. Az ingatlan területén van egy 70 cm vastag falú garázs. Az ingatlan közelében van egy parkolóhely. Az ingatlan közelében van egy buszmegálló.	VII. kerületi ingatlan, az ingatlan a Rákóczi úton 1082-es ingatlan-nyilvántartási számú ingatlan és az ingatlan az ingatlan-nyilvántartási számú ingatlan. Az ingatlan területén van egy 70 cm vastag falú garázs. Az ingatlan közelében van egy parkolóhely. Az ingatlan közelében van egy buszmegálló.	VI. kerületi ingatlan, az ingatlan a József utcán 1081-es ingatlan-nyilvántartási számú ingatlan. Az ingatlan területén van egy 70 cm vastag falú garázs. Az ingatlan közelében van egy parkolóhely. Az ingatlan közelében van egy buszmegálló.	A Népszínház utca 27-ben a Fecske utca sarkán, 140 négyzetméteres, kiválóan elhelyezkedő ingatlan. Határában a gyalogos forgalom.
Eladási/kínálati ár		0,15 milli Ft	0,2 milli Ft	0,23 milli Ft	0,3 milli Ft	0,3 milli Ft
Inflációkorrekció						
Kínálati ár korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
NETTÓ Fajlagos ár		1 583 Ft/m ²	1 900 Ft/m ²	1 457 Ft/m ²	2 375 Ft/m ²	2 036 Ft/m ²
Korrekció	Környezeti	20%	20%		15%	20%
	Infrastruktúra					
	Állapot		15%			15%
	Jogi jelleg, visszaalakítás kts					
	Telek méret					
	Egyéb	Pl.: befejezetlenség, panoráma, emeleti elhelyezkedés, jelleg...			udvari elhelyezkedés miatt 10%	
Alapterület				20%	10%	20%
Korrigált fajlagos ár		2 497 Ft/m ²	1 900 Ft/m ²	1 894 Ft/m ²	2 969 Ft/m ²	3 155 Ft/m ²

FUNKCIÓ

ÜZLETHELYISÉG

Alapterület:	104,00 m ²
Kiadható alapterület:	104,00 m ²
Kiadható alapterület aránya:	1
Bérelti díjak	
Havi Fajlagos Bérelti Díj-1:	2 497 Ft/m ² Ft/m ²
Havi Bérelti Bevételek:	259,6416952 Eft
Éves Bérelti bevételek:	3115,700343 Eft.
Begyűjtési veszteség:	5%
Éves Potenciális Bevételek:	2959,915326 Eft
Veszteségekkel Csökk. Bevételek:	2959,915326 Eft
Havi Kezelési és Fenntartási Költségek:	5%
Évi Kezelési Költségek:	147,9957663 Eft
Nettó Bérelti Bevételek:	2811,919559 Eft
Direkt Tőkésítési Ráta	6,0%
Becsült Valós Piaci Érték	46865,32599 Eft

BEVÉTEL ALAPÚ MÓDSZER ÖSSZESEN

46 900 000 Ft

EREDMÉNYEK:

Piaci összehasonlítás szerint: 46 400 000 Ft
 Bevételek alapú módszer szerint: 46 900 000 Ft
 ÁTLAGÉRTÉK: 46 650 000 Ft
 MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK KERÉKÍTVE = PIACI ÉS BEVÉTEL ALAPÚ ÁTLAGA: 46 700 000 Ft

VÉGLEGES ÉRTÉK (kerékített)

46 700 000 Ft Fajlagos érték

449 038 Ft

JW

ALAPTERÜLETSZÁMÍTÁS A HELYSZÍNEEN MÉRT ADATOKALAPJÁN

		földszint			burkolat
		%	BRUTTO	NETTO	
Üzlettér	Fsz	100	59,90	59,90	kerámia
Iroda	Fsz	100	14,29	14,29	kerámia
WC	Fsz	100	1,25	1,25	kerámia
Tároló	Fsz	100	3,67	3,67	kerámia
Közlekedő	Fsz	100	1,09	1,09	kerámia
Közlekedő	Fsz	100	1,49	1,49	kerámia
WC	Fsz	100	0,93	0,93	kerámia
WC	Fsz	100	1,02	1,02	kerámia
Mosdó	Fsz	100	3,61	3,61	kerámia
WC	Fsz	100	0,95	0,95	kerámia
Tároló	Pince	50	16,95	8,48	pvc
Tároló	Pince	50	5,96	2,98	pvc
Közlekedő	Pince	50	8,54	4,27	pvc
			Redukálva		
			Összesen:	103,93	

Üzlethelyiség belmagasság 4,2 m

Össz: nettó terület:	104
Össz. kiadható terület:	104

JW

Képek

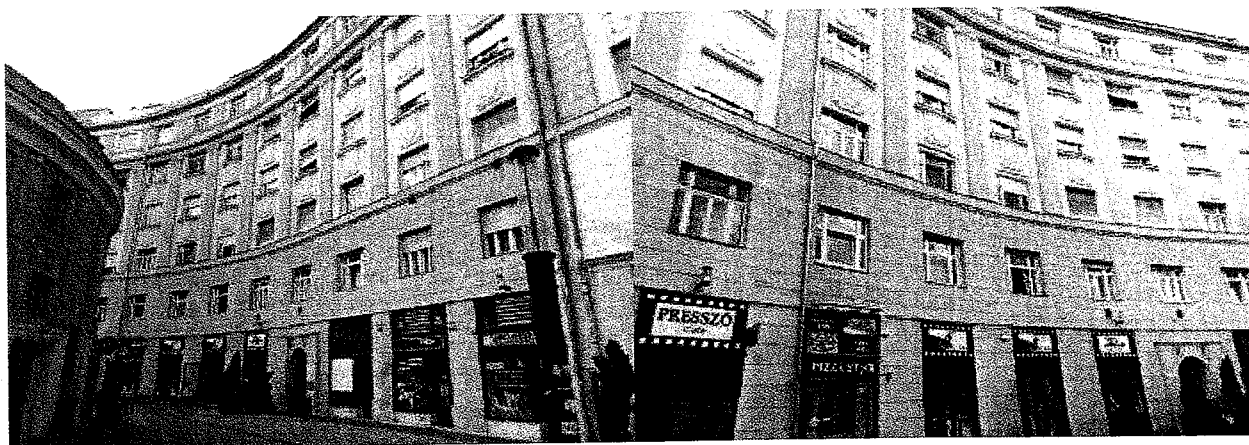
1082 Budapest, Corvin köz 4.



Jellemző utcakép és környezet



Környezet



Homlokzat

Homlokzat

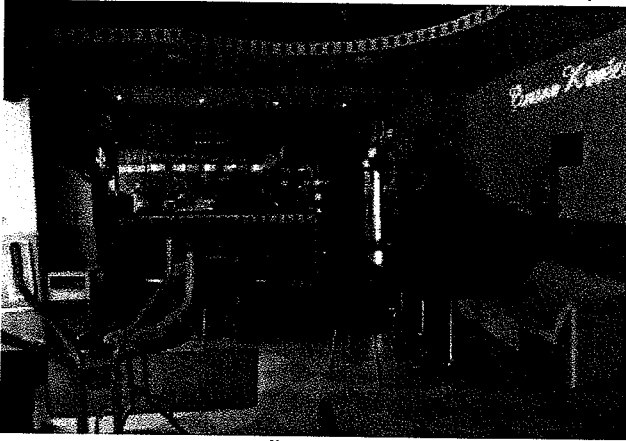


Üzlet homlokzata

Üzlet homlokzata

2017.07.03

1082 Budapest, Corvin köz 4.



Üzlettér



Üzlettér



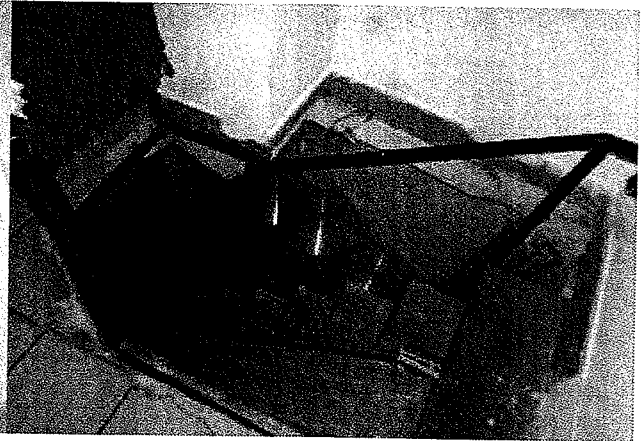
Üzlettér



Üzlettér



Közlekedő



Közlekedő

2017.07.03

JW

1082 Budapest, Corvin köz 4.

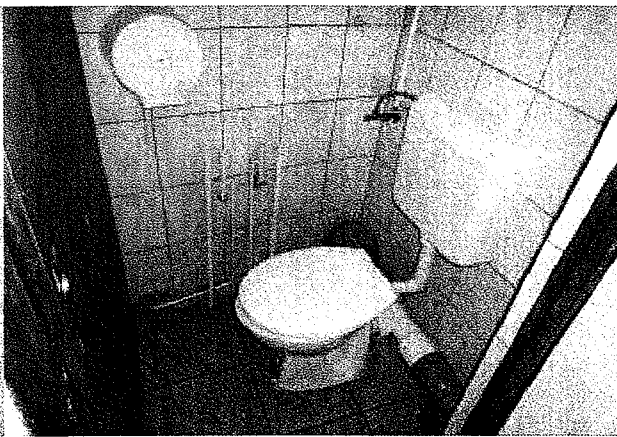


WC

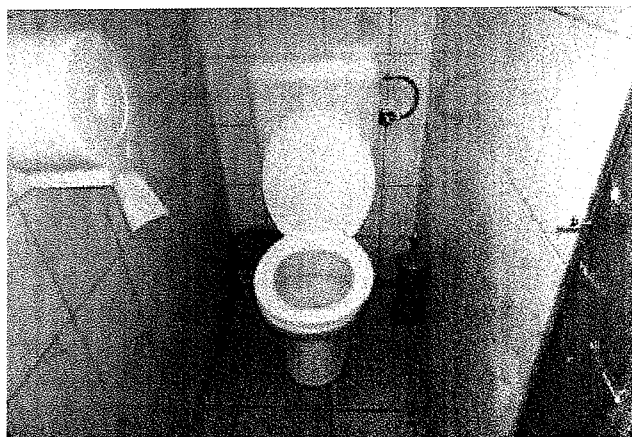
Közlekedő



Mosdó



WC



WC



Mosdó

2017.07.03

Handwritten signature

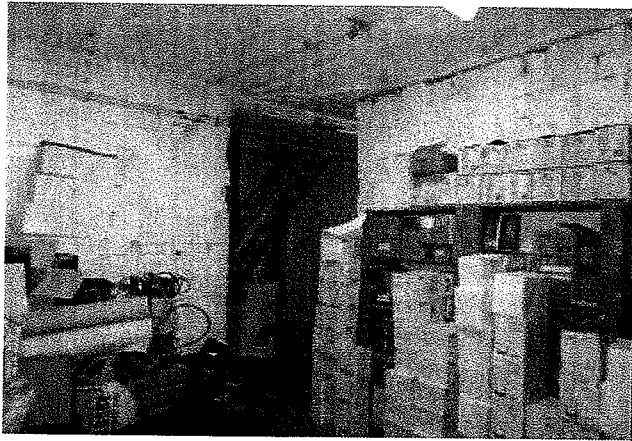
1082 Budapest, Corvin köz 4.



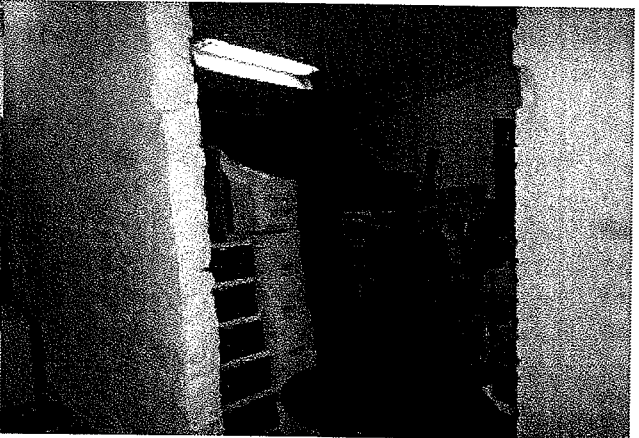
Mosdó



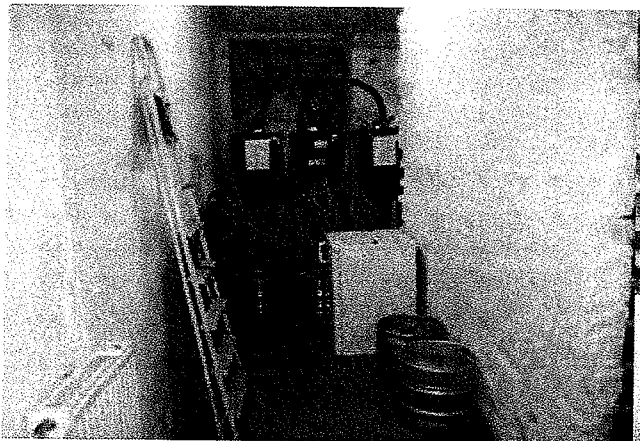
WC



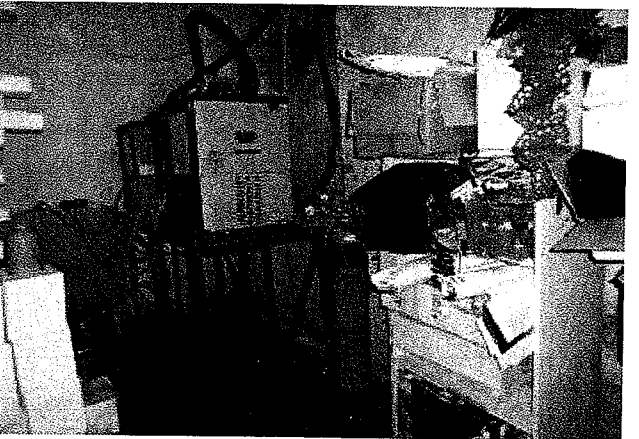
Tároló



Tároló



Tároló

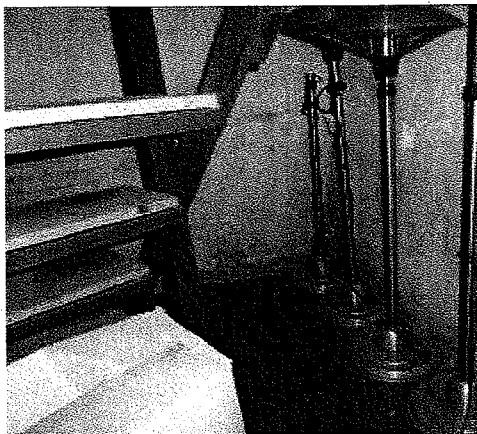


Tároló

2017.07.03

Handwritten signature

1082 Budapest, Corvin köz 4.



Közlekedő



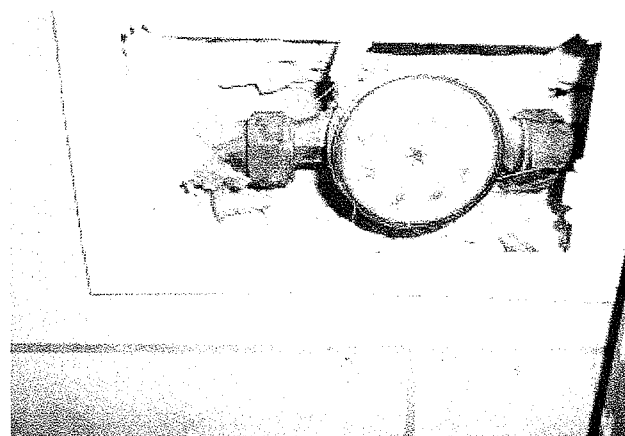
Közlekedő



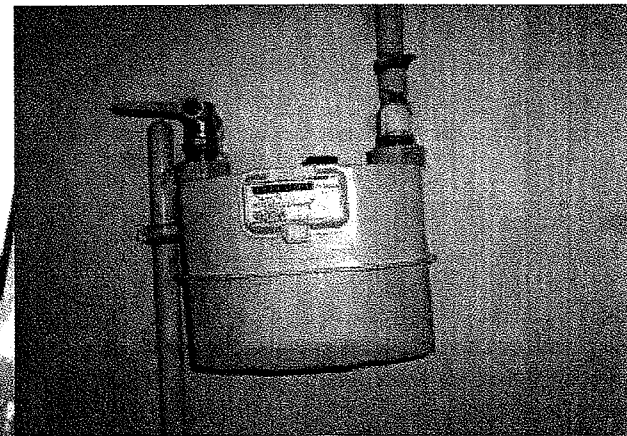
Radiátor



Nyílászáró



Vízóra



Gázóra

2017.07.03

JW

1082 Budapest, Corvin köz 4.



Villanyóra

2017.07.03

JW

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	JOZ2839 (Kilépés)
---------------	--------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
 Budapest, XI. Rudasbánya út 59. (1119 Budapest, Pf. 415)

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelési szám: 8506034338499/2017
 2017.06.29

BUDAPEST VIII. KER.
 Polgárhivatal: 36395/0/A/2 helynyilv. szám

1087 BUDAPEST VIII. KER. Corvin kör 9. földnyilv. "Felszámolástól alatt"

LEJÁRT

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni részesedés
lakóhelyiség	119	0	0	378/10000
Berjesség határozat: 999999/1999/				örökös jogú
átírási helyiség	119	0	0	378/10000
Berjesség határozat: 631872/2012/11.12.15				örökös jogú

2. Berjesség határozat: 267344/1993/1993.10.13
 Állásbírás
 Az önálló ingatlanhoz tartozóak az alá írtok esirőbbiek meghatározás helyiségek.

3. Berjesség határozat: 65167/2/2012/11.12.15
 Társasház alapítás okirat módosítása. A közös tulajdoni hányad módosítása.

LEJÁRT

1. tulajdoni hányad: 1/1
 Berjesség határozat, örökös. dátó: 267344/1993/1993.10.13
 jogcíme: 1961. évi XXVIII. tv.) eredeti felvételi
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST VIII. KERÜLETI JOSEFPAVLA ÖRÖKSZÁVA
 cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. BAKONY UTCA 65.

LEJÁRT
 NEM ÉRTLETTÉLÉSI JOGOKRÓL

Ez a tulajdoni lap közzétételre hatósági eljárás céljából készült kiadásra. Némre nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Uj keresés

Vissza a főmenübe

A megrendelés
 eddigi díja:
 0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Handwritten signature

16

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Főv. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 1702 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 36395 hrsz-u 910 m² alapterületű - természetben Bp. VIII. Corvin köz 4. szám alatti - ingatlant, a 32/1969. /IX.3./ Korm.sz.r. 2. par. /2/ bek. alapján - a házingatlanok elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

társasházzá

alakítja.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977. évi 11. sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás célját szolgáló helyiségek - természetben megosztva a közös tulajdonban maradó telek részek, épület részek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, - a 32/1969. /IX.30./ Korm.sz.r. alapján értékesítve - a vevők tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak az ingatlannak mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban római számmal jelölt és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

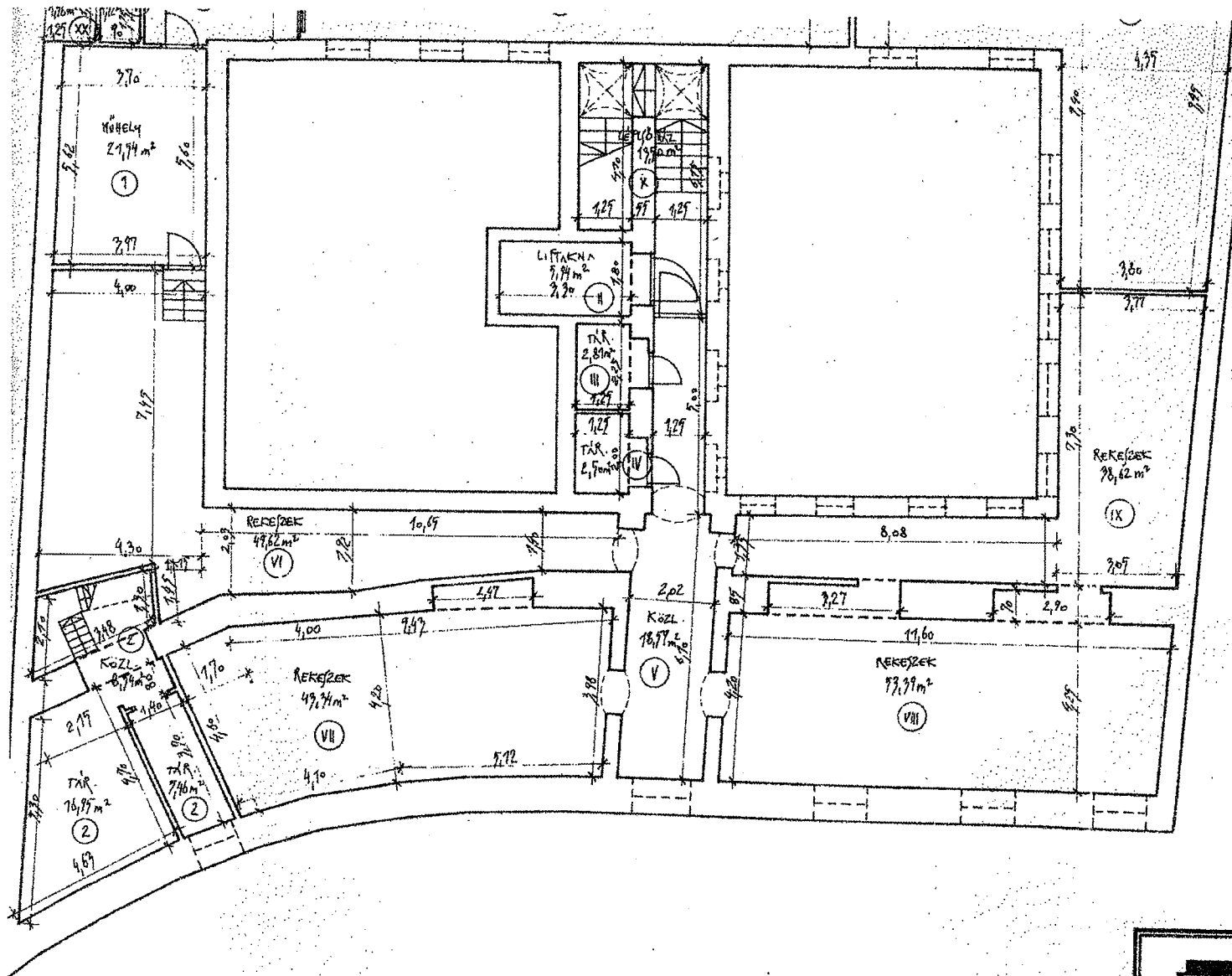
Jh

KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórészei az I.-L. szám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyონrészek használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes építmények, azok tartozékai és felszerelése az alábbiak szerint:

PINCE

- 1./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 1. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt **Bp VIII. Corvin köz 4.sz.** épület Práter u-i oldalán a pince szinten található utcai bejáratú 5 műhely, 3 raktár, 2 közlekedő, 2 iroda, 1 WC, mosdó helyiségekből álló 276 m² alapterületű nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyontárgyakból 829/10.000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 2./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 2. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt **Bp. VIII., Corvin köz 4.sz.** alatti a kaputól balra található utcai bejáratú fszt-i és pince szinten lévő összesen 119 m² alapterületű a pincében 2 tároló, közlekedő /31 m²/ a fszt-en 1 üzlettér, 3 tároló, WC, irodából álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyontárgyakból 358/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

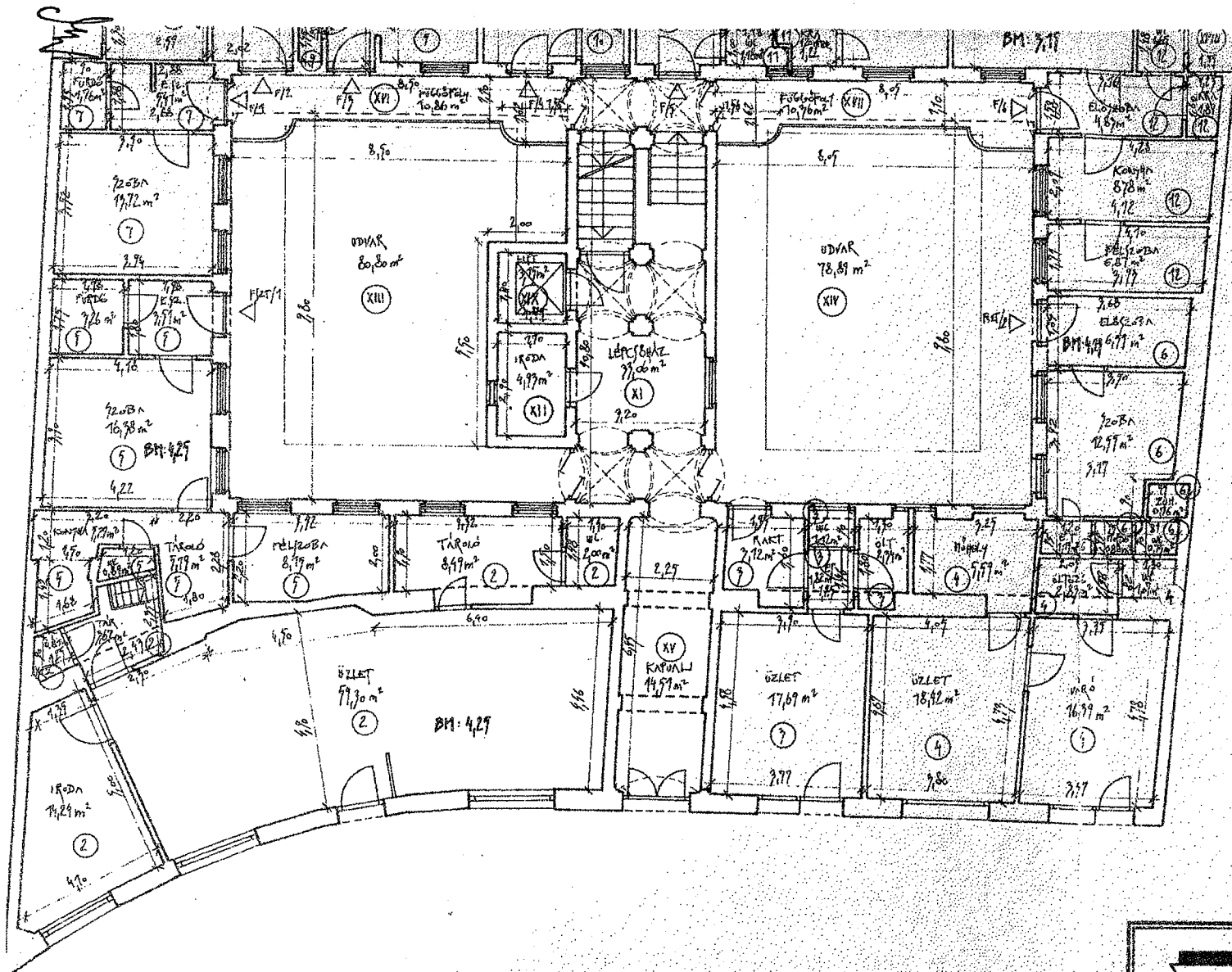


Közös TERÜLETEK:

XX. LÉGHÁNY	1,56 m ²
II. LIFTAKNA	7,74 m ²
III. TÁROL	2,81 m ²
IV. TÁROL	2,90 m ²
V. KÖZL.	18,77 m ²
VI. REKESZEK	49,62 m ²
VII. REKESZEK	49,74 m ²
VIII. REKESZEK	77,77 m ²
IX. REKESZEK	78,62 m ²
X. LEPCŐHÁZ	19,70 m ²


összesen: 229,05 m²

<p>ETALON Kft.</p> <p>Tel: 1-371-003</p>	MEGRENDELŐ: INVESTATÉ RT.	
	BUDAPEST VIII. CORVIN KÖZ Y. HRJÉ FELÉREKÉSI TERV TÁRSASÁGI ALAPÍTÓ PINCESZINT ALAPRAZÁ M 1:100	
	TERVEZŐ: PÁLLINA A.	SZERKESZTŐ: MISOV N.



KÖZÖS TERÜLETEK:

XI. LÉPCSŐHÁZ	33,00
XII. KODA	8,78
XIII. UDVÁR	80,80
XIV. UDVÁR	78,81
XV. KODA	14,24
XVI. FÜGGŐFOLYÓ	10,86
XVII. FÜGGŐFOLYÓ	10,86
XVIII. LÉPCSŐHÁZ	2,72
XIX. LIFT	9,17
ÖSSZESEN:	298,87 m²

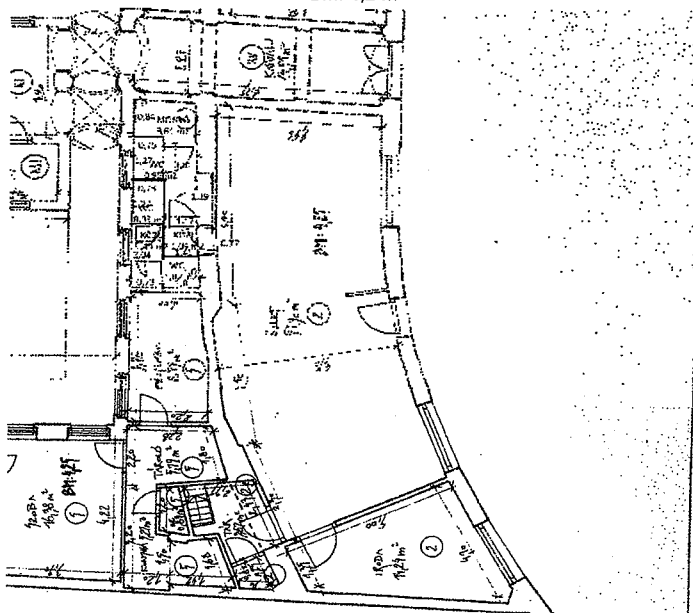
 ETALON Kft.	MEGRENDELŐ: INVESTÁTE RT.	
	BUDAPEST VIII. CORVIN KÖZ 4. HRSZ. FELMÉRÉSI TERV TÁRSASÁGI ALAPÍTÓ OKIR. FÖLDJÉNT. FELMÉRÉST ALAPJÁN	
TERVEZŐ: PAULINA A.	SZERKESZTŐ: MIHON N.	BAJZÓLÓ: KOPRÁNYI Z.
Tel: 1-371-003		

20

Alaprajz

1082 Budapest, Corvin köz 4.

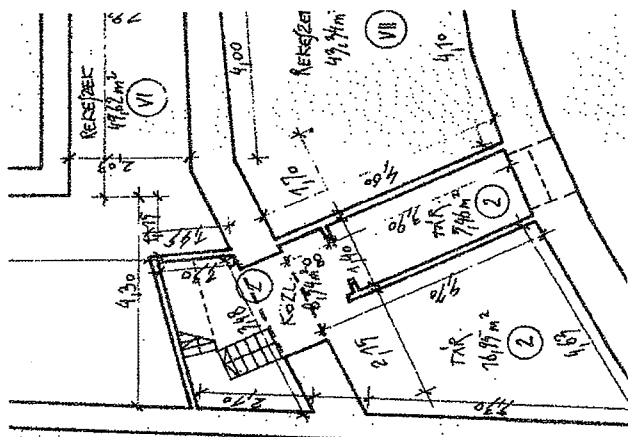
Bm: 4,2 m



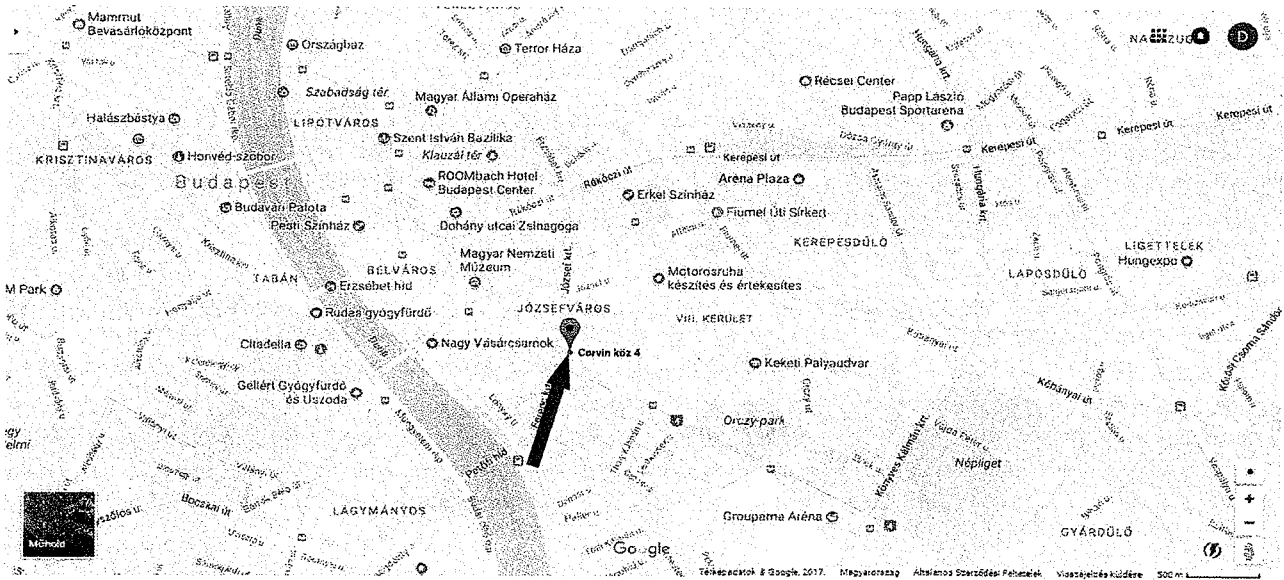
Handwritten signature or initials

Alaprajz

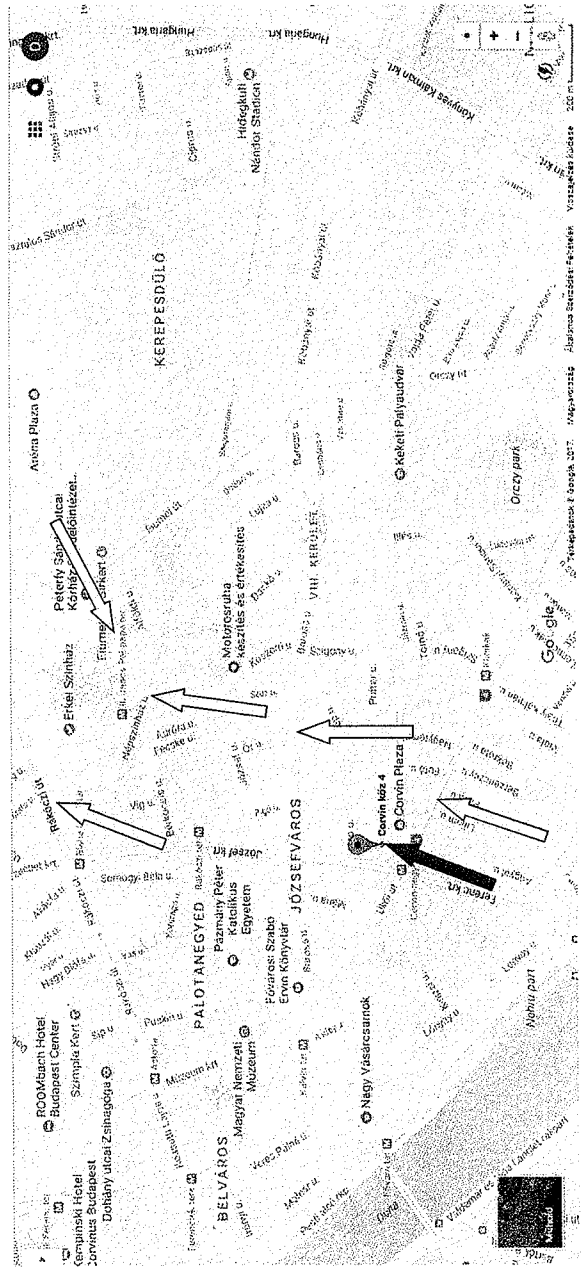
1082 Budapest, Corvin köz 4.
Pince Bm: 2,84 m



Jan



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

