

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.5. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. október 2-i ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Üllői út 54. 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.

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 m² 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 (szeszecskital árusítása nélkül) céljára. Bérelő 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) bérelő csatolta.

Az épület a Corvin-negyedben, az Üllői út és a Vajdahunyad utca sarkán elhelyezkedő épület földszintjén található. 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/m²) 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.

A bizottság a 428/2017. (V.22.) számú határozatával hozzájárult a helyiség bérelő részére történő elidegenítéséhez. Az eladási ajánlatot Jónás Andrea ügyvezető 2017. május 31-én vette át. A helyiségre vonatkozóan 2017. június 29. napján került adásvételi szerződés megkötésre, melynek alapján a teljes vételár (28.000.000,-Ft) megfizetése megtörtént, ugyanakkor a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozat földhivatal felé történő benyújtására nem került sor, a következő okokból:


7

Jónás Andrea ügyvezető 2017. szeptember 6. napján jelezte, hogy a bérleti szerződés és az adásvételi szerződés tévesen a földszint 5. szám alatti, 36339/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott 91 m² alapterületű helyiségre került megkötésre, viszont a Melandrijon Bt. ténylegesen a szintén önkormányzati tulajdonú földszint 3, és földszint 4. szám alatti, 36339/0/A/3, és 36339/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, 41 m² és 49 m² alapterületű ingatlanokat használja a bérleti jogviszony kezdete óta.

A fenti megkeresés kivizsgálása alapján megállapítást nyert, hogy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 729/2013. (VI.24.) számú határozata adminisztratív hiba miatt elírást tartalmaz, a bérlemény helyrajzi számai helyesen 36339/0/A/3 és 36339/0/A/4. A bérleti szerződés és az adásvételi szerződés úgyszintén téves adatot tartalmaz a bérlemény, illetve az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan megjelölésekor. A földszint 5. szám alatti ingatlant bérlő soha nem használta, ez a helyiség jelenleg üres.

Tekintettel arra, hogy a földhivatali ingatlan-nyilvántartásba még nem jegyezték be a Melandrijon Bt. tulajdonjogát a földszint 5. szám alatti helyiség vonatkozásában, a Bizottság jóváhagyásával lehetőség van arra, hogy a megkötött adásvételi szerződést közös megegyezéssel megszüntetessék a felek és új adásvételi szerződés kerüljön aláírásra, a valóságnak megfelelő adatok szerint.

A bérleti szerződés alapját képező Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 729/2013. (VI.24.) számú határozatában szereplő helyrajzi szám és bérlő által ténylegesen használt ingatlanok adataival történő módosítása alapján a felek közötti bérleti szerződés kijavítása is lehetséges, a bérleti jogviszony egyéb részeinek érintése nélkül.

Az ingatlanokra vonatkozó Grifon Property Kft. által 2017. szeptember 11-én elkészített ingatlanforgalmi értékbecslés alapján a 36339/0/A/3 hrsz.-ú Budapest VIII., Üllői út 54. földszint 3. szám alatti üzlethelyiség forgalmi értéke: 12.400.000 Ft, a 36339/0/A/4 hrsz.-ú, Budapest VIII., Üllői út 54. földszint 4. szám alatti üzlethelyiség forgalmi értéke: 15.600.000 Ft, amelyet Gódor László független szakértő 2017. szeptember 11-én jóváhagyott.

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

Az ingatlanforgalmi értékbecslések alapján megállapítható, hogy a 36339/0/A/3 hrsz.-ú és 36339/0/A/4 hrsz.-ú ingatlanok együttes forgalmi értéke megegyezik a 36339/0/A/5- hrsz.-ú ingatlan adásvételi szerződésben meghatározott vételárával, ezért az újabb adásvételi szerződés alapján a vevőt többletfizetési kötelezettség, illetve az Önkormányzatot visszafizetési kötelezettség nem terheli.

II. A betérjesztés indoka

A döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja, hogy a bérlő részére az általa ténylegesen használt Budapest VIII. kerület, Üllői út 54. földszint 3. és földszint 4. szám alatti ingatlanok kerüljenek elidegenítésre.

A döntés célja a hosszú távú vagyongazdálkodási irányelvekben megfogalmazottak teljesítése. Az elidegenítés az Önkormányzat számára kedvező, mert az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken.

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogsabályi környezet

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

bekezdés értelmében a helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel. A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint, a 100 millió Ft-ot meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és a vételárrol, 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 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a.

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 bérlet elővásárlási jog illeti meg.

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

Határozati javaslat

..... /2017.(X.2.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1) a 729/2013. (VI.24.) számú határozatának 1. pontját az alábbiak szerint módosítja azzal, hogy javítás dőlt betűtípussal kerül rögzítésre:

„A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy hozzájárul a Budapest VIII., Üllői út 54-56. szám alatti, 36339/0/A/3 hrsz-ú és 36339/0/A/4. hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, összesen 90 m² alapterületű nem lakás célú helyiségekre a bérleti szerződés módosításához Jónás Andrea jogutódjával a Melandrijon Bt-vel, 2018. december 31. napjáig, trafikáru, dohányáru kiskereskedelem (szeszesital árusítása nélkül) céljára, 88.200,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, a Jónás Andreával kötött bérleti szerződésben foglaltak szerint.”

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. október 2.

2) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1) pontja szerinti bérleti szerződés módosítás aláírására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. október 2.

3) visszavonja a 428/2017. (V.22.) határozatát a 36339/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Üllői út 54. földszint 5. szám alatti, utcai bejáratú, 91 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség Melandrijon Bt. bérlet részére történő elidegenítésére vonatkozóan.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. október 2.

4) az ingatlan-nyilvántartásban a 36339/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Üllői út 54. földszint 3. szám alatti, 41 m² alapterületű, és az ingatlan-nyilvántartásban a 36339/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII.



kerület, Üllői út 54. földszint 4. szám alatti, 49 m² alapterületű, nem lakás célú helyiségekre fennálló határozott idejű bérleti szerződés miatti elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. október 2.

5) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban 36339/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Üllői út 54. földszint 3. szám alatti, utcai bejáratú, 41 m² alapterületű, és az ingatlan-nyilvántartásban 36339/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Üllői út 54. földszint 4. szám alatti, utcai bejáratú, 49 m² alapterületű üzlethelyiségekre vonatkozó eladási ajánlat Melandrijon Bt. (székhely: 1082 Budapest, Üllői út 54-56.; adószám: 24551018-2-42; cégjegyzékszám: 01-06-786747; képviseli: Jónás Andrea ügyvezető) bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értébecslések, 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. október 2.

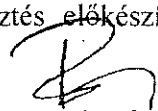
6) felkéri Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t

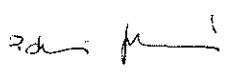
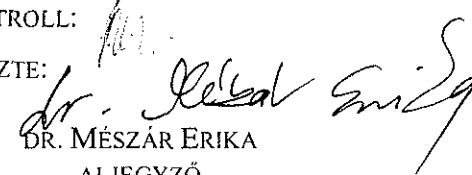
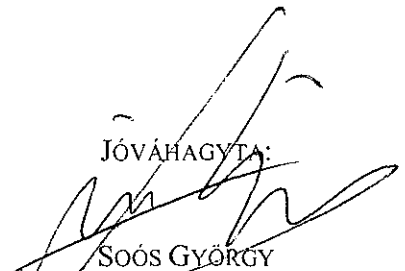
a) a Budapest VIII. kerület, Üllői út 54. földszint 5. szám alatt található ingatlan tekintetében létrejött ingatlan adásvételi szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére vonatkozó megállapodás aláírására,

b) a határozat 5) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére és a határozat 5) pontja szerinti adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. október 16.

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. szeptember 26.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

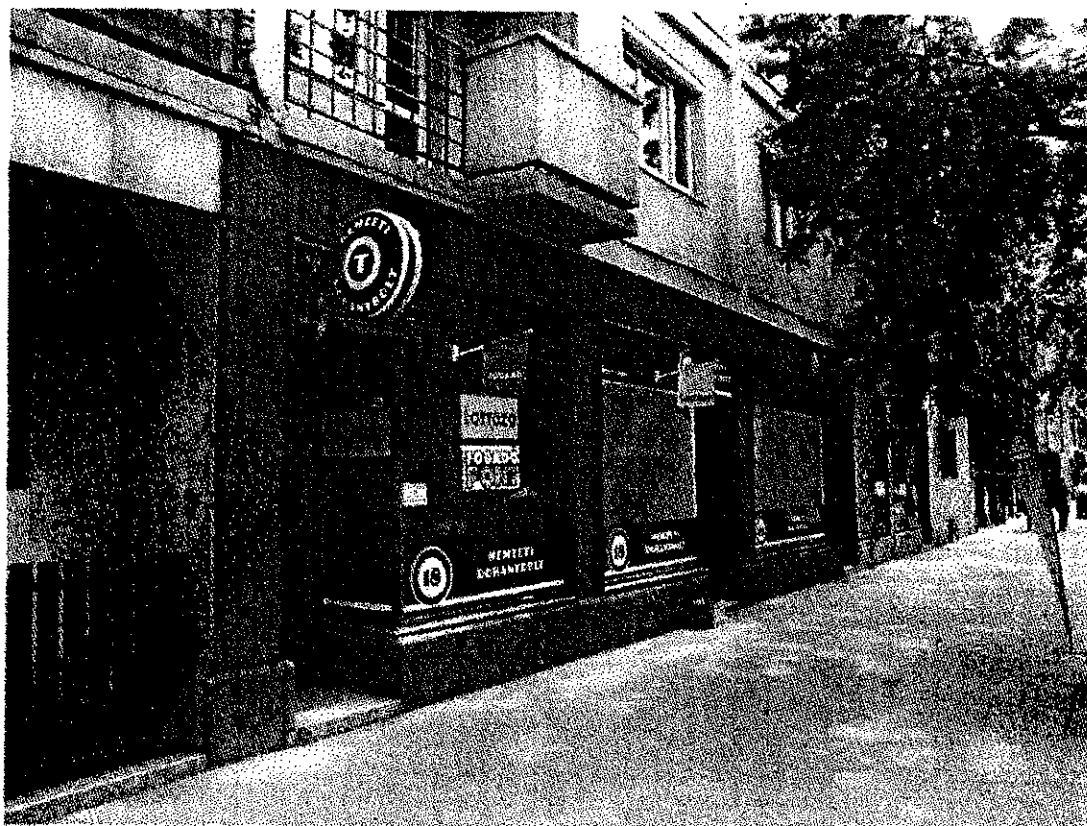
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS: 	
JOGI KONTROLL: 	
ELLENŐRIZTE:  DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:  DANADA-RIMÁN EDINA JEJYZŐ	JÓVÁHAGYTA:  SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Üllői út 54-56. földszinti üzlet. (Hrsz.: 36339/0/A/3)

GRIFTON
Property

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Üllői út 54-56. földszint 3. sz. (hrszt.:36339/0/A/3) alatti,
Önkormányzati tulajdonú földszinti üzlethelyiség forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2017. szeptember 11.

Handwritten signature and the number 5.

**ÉRTÉKELES 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 3.
Hrsz. : 36339/0/A/3

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG

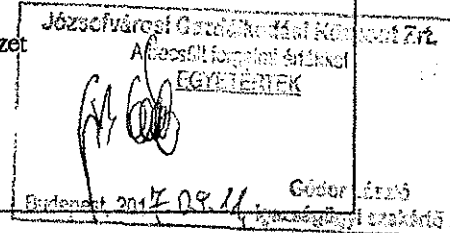
: tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG

: fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : üzlethelyiség
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)
Közmű-ellátottság : villany
Építési technológia : vasbeton szerkezet
Alapterület : 41 m²
Belmagasság : 2,4 – 3,4 m
Eszmei hányad : 1.020/100.000
Könnyűfokozat : komfort nélküli
Társasház telkének területe : 2.160 m²



ÉRTÉKELES

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2017. szeptember 11.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 302.439,- Ft/m²
Az ingatlan kerekített forgalmi értéke : 12.400.000,- Ft
azaz Tizenkettőmillió-négyszázezer forint
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 4.000.000,- Ft
azaz Négy millió forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 8.700.000,- Ft
azaz Nyolcmillió-hétszázezer forint

Budapest, 2017. szeptember 11.

Készítette:
Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg: 01-09-638664

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecsítő
névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1082 Budapest, Üllői út 54-56. szám alatti, 36339/A/3 hrsz-ú földszint 3. 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, 2017. szeptember 8.)
- társasház alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

Az értékelt ingatlant 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 portállal rendelkezik. A vizsgált ingatlan eredetileg rendelkezett vizesblokkal, de a jelenlegi bérlő megszüntette, mert a szomszédos 36339/0/A/4 hrsz-ú üzlethelyiséggel összenyitotta és az ott lévő vizesblokkot használja.

Üzlettérre és belső helyiségre osztott, melyek belmagassága 2,4 – 3,4 m.

Jelenleg csak villanyközművel rendelkezik. A bejáratú ajtó és portálablak fémszerkezetűek, fémredőnnel védettek, közepes állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal, pvc-vel, parkettával burkolt, jó-közepes állapotúak. A falak vakoltak, festettek, jó-közepes állapotúak. 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 készültségben 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
Üzlettér	16,04	100%	16,04
Kirakat	2,00	100%	2,00
Raktár	18,90	100%	18,90
Pihenő	3,97	100%	3,97
Ingatlan összesen	40,91		40,91
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	41		41
Tulajdoni lapszerinti terület (m ²)	41,00		41,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 41,0 m².

A likvidációs érték megállapításánál gyors szabadpiaci értékesítést feltételezünk. 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 2.800 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-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 számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 7,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok		Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Üzlet, földszint+galéria, Baross utca		70	150 000	2 143
2. Üzlet, földszint+galéria, Futó utca		53	138 000	2 604
3. Üzlet, földszint, József körút		69	285 000	4 130
4. Üzlet, földszint, Práter utca		47	126 000	2 681
5. Üzlet, földszint, Üllői út		57	140 000	2 456
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó				2 800
korrekció		0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó				2 800
Megnevezés			Adatok, értékek	
Bevételek				
A bérletileg hasznosítható terület				41
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó				114 800
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év				1 377 600
Tervezhető kihasználtság, %				75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft				1 033 200
Kiadások, Ft				
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a				30 996
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a				30 996
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a				41 328
Kalkulálható költségek összesen, Ft				103 320
Éves üzemi eredmény, Ft				929 880
Tőkésítési ráta				7,5%
Tőkésített érték, Ft				12 398 400
Befektetési kiadások				0
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft				12 398 400
Hozadéki érték kerekítve, Ft				12 400 000
Tőkésítési ráta becslése: %				
Kockázatmentes kamatláb :2,5				
Ország kockázat :1,1				
Ingatlanpiaci kockázat :2,0				
Ingatlan típus kockázat :1,9				

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 valóságát 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 bejegyzetteken 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 értékbefolyásoló 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 2017. szeptember 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.

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**a Budapest VIII. ker., Üllői út 54-56. földszint 4. sz. (hrsz.:36339/0/A/4) alatti,
Önkormányzati tulajdonú földszinti üzlethelyiség forgalmi értékéről**



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2017. szeptember 11.

Handwritten signature and the number 11.

**ÉRTÉKELES 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 4.
Hrsz. : 36339/0/A/4

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 : 49 m²
Belmagasság : 2,4 – 3,4 m
Eszmei hányad : 1.205/100.000
Könnyűfokozat : komfortos
Társasház telkének területe : 2.160 m²

ÉRTÉKELES

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2017. szeptember 11.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 318.367,-Ft/m²
Az ingatlan kerekített forgalmi értéke : 15.600.000,- Ft
azaz Tizenötmillió-hatszáz ezer forint
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 4.700.000,- Ft
azaz Négy millió-hétszáz ezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 11.100.000,- Ft
azaz Tizenegymillió-egyszáz ezer forint

Budapest, 2017. szeptember 11.

Készítette:

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22579026-2-41
Tel: 01 06 938664

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecsítő
névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1082 Budapest, Üllői út 54-56. szám alatti, 36339/A/4 hrsz-ú földszint 4. 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 értendő.

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, 2017. szeptember 8.)
- társasház alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Üllői út 54-56. földszinti üzlet. (Hrsz.: 36339/0/A/4)

Az értékelt ingatlant 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 portállal rendelkezik. A vizsgált ingatlant a jelenlegi bérlő összenyitotta a szomszédos 36339/0/A/3 hrsz-ú ingatlannal.

A vizsgált ingatlan üzlettérre, raktárra és vizesblokkra osztott, melyek belmagassága 2,4 – 3,4 m. Gáz kivételével minden közművel rendelkezik.

A bejárati ajtó és portálablak fémszerkezetűek, fémredőnnel 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 fűtés távfűtéssel megoldott, a hőleadók radiátorok. A használati meleg vizet villanybojler adja. 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 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
Üzlettér	16,03	100%	16,03
Üzlettér	17,26	100%	17,26
Kirakat	5,24	100%	5,24
Raktár	3,24	100%	3,24
Mosdó	5,49	100%	5,49
WC	1,32	100%	1,32
Ingatlan összesen	48,58		48,58
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	48,58		48,58
Tulajdoni lapszerinti terület (m ²)	49,00		49,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 49,0 m².

A likvidációs érték megállapításánál gyors szabadpiaci értékesítést feltételezünk. 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 2.800 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-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 számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 7.5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Üzlet, földszint+galéria, Baross utca	70	150 000	2 143
2. Üzlet, földszint+galéria, Futó utca	53	138 000	2 604
3. Üzlet, földszint, József körút	69	285 000	4 130
4. Üzlet, földszint, Práter utca	47	126 000	2 681
5. Üzlet, földszint, Üllői út	57	140 000	2 456
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			2 800
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			2 800
Megnevezés			Adatok, értékek
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			49
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			137 200
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			1 646 400
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			1 234 800
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			37 044
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			37 044
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			49 392
Kalkulálható költségek összesen, Ft			123 480
Éves üzemi eredmény, Ft			1 111 320
Tőkésítési ráta			7,5%
Tőkésített érték, Ft			14 817 600
Befektetési kiadások			0
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			14 817 600
Hozadéki érték kerekítve, Ft			14 800 000
Tőkésítési ráta becslése:	%		
Kockázatmentes kamatláb	:2,5		
Ország kockázat	:1,1		
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0		
Ingatlan típus kockázat	:1,9		

Handwritten signature and number 15

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 valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken 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 korlátozottan 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 értékbefolyásoló 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 2017. szeptember 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.

