

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.11. ....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. október 9-i ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Práter utca 28. szám alatti, földszinti üzlethelyiségek elidegenítésére**

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 (továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Práter utca 28. szám alatti, földszinti, 35695/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, 25 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonból 116/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, valamint a földszinti, 35695/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, 21 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonból 97/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező utcai bejáratú, összenyitott üzlethelyiségeket együttesen a 2016. november 20-án megkötött, határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel a Menta Trio Kft. (székhely: 1094 Budapest, Ferenc körút 41. III. 12.; adószám: 14387467-2-43; cégjegyzékszám: 01-09-901651; képviseli: Pápai István Lórántné ügyvezető) bérlő üres helyiségre vonatkozó egyedi bérbevételi kérelme alapján.

Bérlő képviseletében Pápai István Lórántné ügyvezető 2017. május 31. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségekre. Bérlő a vételi kérelmet jelenleg is fenntartja. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) bérlő csatolta. Bérlőnek 2017. szeptember 30-ig nincs bérleti díj tartozása.

Az épület a Corvin-negyedben, a Práter utca és a Futó utca sarkán lévő társasház földszintjén helyezkedik el, a Práter utca felől önállóan megközelíthető. A helyiségek bejárata a kapualj mellett jobbra található. A két helyiség össze van nyitva, közös közművel rendelkeznek, belmagassága 5,0 m. A bejárati ajtók és ablakok faszerkezetűek, üvegezettek, kazettás, nagyméretű nyílászárók, amelyek közepes állapotúak. A padozat beton, a falak vakoltak, festettek, egyes részein vakolathiány illetve vésések láthatóak, közepes állapotúak.

Az ingatlanokra vonatkozó értébecslést a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) készítette el 2017. szeptember 15-én. Az ingatlanok forgalmi értékét együttesen 18.200.000 Ft összegben (395.652 Ft/m<sup>2</sup>) állapította meg. A független szakértő (Gódor László) 2017. szeptember 27. napján az ingatlan forgalmi értékét fenti összegben jóváhagyta.

  
1

A nem lakás célú helyiségek esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **18.200.000 Ft.**

Az ingatlanok elhelyezkedése HVT I. területet érint. A Rév8. Zrt. tárgyi ingatlanok elidegenítésének akadályát nem látja, mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség nincs. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

A Budapest VIII. kerület, Práter utca 28. szám alatti 31 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú (jelen előterjesztés tárgyát képező) albetét van, amelyekhez 213/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

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

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

2017. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen a két helyiségre:	70.000 Ft
A vízórával rendelkező albetétek havi közös költsége:	11.500 Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva):	6.959.963 Ft
8 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):	1.143.423 Ft
<b>Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):</b>	<b>5.816.540 Ft</b>
<b>Forgalmi érték:</b>	<b>18.200.000 Ft</b>

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 8 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiségek 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 elidegeníthetőek:

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

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

A helyiségek elidegenítése az Önkormányzat számára előnyös. A hosszú távú vagyongazdálkodási koncepció szerint az alacsony tulajdoni hányad miatt az elidegenítés elsődleges.



Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 35695/0/A/5, és a 35695/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Práter utca 28. szám alatti, földszinti, utcai, 21 m<sup>2</sup> és 25 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiségekre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értébecslés, valamint a Rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 18.200.000 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 érteken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.

A Rendelet 5. § (5) bekezdése alapján a 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetőek:

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



amely időszakra napi kötbér kikötése kötelező. A kötbér mértéke megegyezik a késedelmes időszakra, a Ptk. alapján a pénztartozás késedelmes fizetése esetére, illetve a szerződésszegés esetére megállapított kamat alapján számított összeggel. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. A tulajdonjog bejegyzéséhez a megbízott vagyongazdálkodó 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.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

#### **Határozati javaslat**

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban 35695/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Práter utca 28. szám alatti, földszinti, utcai bejáratú, 25 m<sup>2</sup> alapterületű, valamint a 35695/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Práter utca 28. szám alatti, földszinti, utcai bejáratú, 21 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiségekre vonatkozó eladási ajánlat MENTA TRIO Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1094 Budapest, Ferenc krt. 41. III. 12., adószám: 14387467-2-43; cégjegyzékszám: 01-09-901651; képviseli: Pápai István Lórántné ügyvezető) bérlő 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 18.200.000 Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. október 9.

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. november 30.

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. október 3.

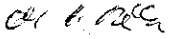
  
**Bozsik István Péter**  
vagyongazdálkodási igazgató



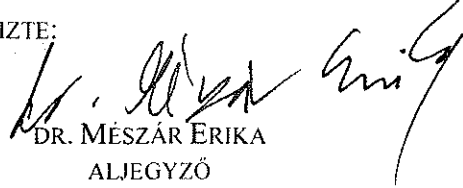
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

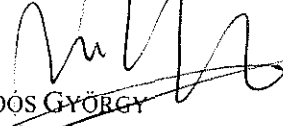
ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ÉRIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ÁLKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁS ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE





**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

**a Budapest VIII. ker., Práter utca 28. sz. (hrsz.:35695/0/A/5 és 35695/0/A/6) alatti,  
Önkormányzati tulajdonú földszinti üzletek forgalmi értékéről**



**Készítette : Toronyi Ferenc**  
**Ingatlanforgalmi értékbecslő**  
**névjegyzék szám: 52343902**

**Készült : 1 példányban**

**Budapest, 2017. szeptember 15.**

*JW*

6



**GRIFTON**  
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Práter utca 28. földszinti üzlet (Hrsz.: 35695/0/A/5 és 35695/0/A/6)

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Menta Trió Kft.

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlet

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület) : Budapest, VIII. ker. Józsefváros Corvin-negyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Práter utca 28. földszint  
Hrsz. : 35695/0/A/5 és 35695/0/A/6

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos : Józsefvárosi Önkormányzat  
Jelenlegi bérlő : van (Menta Trió Kft.)  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG**

: tulajdonjog

**ÉRVÉNYESÉG**

: fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : üzlet  
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)  
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna  
Építési technológia : hagyományos, téglá  
Alapterület : 25 m<sup>2</sup> + 21 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 5,0 méter  
Eszmei hányad : 116/10.000 és 87/10.000  
Komfortfokozat : komfortos  
Társasház telkének területe : 697 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2017. szeptember 15.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 395.652,-Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 18.200.000,- Ft  
*azaz Tizennyolcmillió-kettőszázezer forint*  
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 3.500.000,- Ft  
*azaz Hárommillió-ötszázezer forint*  
Az ingatlan likvidációs értéke : 12.500.000,- Ft  
*azaz Tizenkettőmillió-ötszázezer forint*

Budapest, 2017. szeptember 15. Készítette:

Józsefvárosi Gazdasági Központ Zrt.  
A becsült forgalmi értékkel  
EGYETÉRTÉK  
Góder László  
Budapest, 2017. 09. 27. Igazságügyi szakértő

GRIFTON Property Kft.

1139 Budapest, Váci út 95.

Adószám: 22679026-2-41

Tóthnyíri Károly

Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 52343902

JW

7



## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

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

A **Menta Trió Kft.** (1094 Budapest, Ferenc krt. 41.) megbízta a **Grifton Property Kft.-t** a 1083 Budapest, Práter utca 28. szám alatti, földszinti üzlet, 35695/0/A/5 és 35695/0/A/6 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának 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 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. szeptember 12.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2017. július 11.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település : Budapest, VIII. ker.  
Besorolás : belterület  
Cím : Práter utca 28. földszint  
Helyrajzi szám : 35695/0/A/5 és 35695/0/A/6  
Megnevezése : üzlet  
Terület : 25 m<sup>2</sup> + 21 m<sup>2</sup>  
Tulajdonos (ok) : Józsefváros Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad  
Szelvények : -  
Terhek : -

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

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Józsefváros Corvin-negyed elnevezésű városrészben, a Práter utca és a Futó utca sarkán lévő társasház földszintjén található. Környezetében társasházias ingatlanok találhatóak, az épületek földszintjén többnyire üzlethelyiségekkel. Az utcák burkoltak, közművesítettek. A társasház és a vizsgált ingatlan közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal és trolibuszsal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Práter utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje : 1900-as évek eleje  
Ingatlan típusa : társasház  
Építési mód : hagyományos, téglá, megfelelő állapot  
alapozás : téglá sávalap  
szigetelés : nincs, vagy elavult  
tartószerkezet : téglá szerkezet, átlagos állapotban  
födém szerkezet : acélgerendás födém, átlagos állapotban  
falazat : téglá szerkezet, átlagos állapotú  
tetőszerkezet : magas tető, megfelelő állapotú  
héjazat : cserépfedés, megfelelő állapotú  
külső felületképzés: kőporos vakolat, megfelelő állapotú

#### Értékelt ingatlan

külső nyílászárók : fából készült, üvegezett ajtók és portálablakok, közepes állapotúak  
belső nyílászárók : -  
padozat, burkolat : beton, közepes állapotú  
belső felületképzés: vakolt, festett falak, közepes állapotúak  
gépészet, hőleadók: -

A vizsgált ingatlant magába foglaló épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 4 emelet kialakítással. A vizsgált ingatlan a Práter utca és a Futó utca sarkán lévő társasház földszintjén található, a Práter utca felől önállóan megközelíthető. A vizsgált ingatlan jelenleg összenyitott kettő üzlethelyiség – a 35695/0/A/5 és a 35695/0/A/6 helyrajzi számon-. Az összenyitás látható nyomai az elválasztó fal maradványai és a padozatok szintjében lévő eltérés.

Mindkét üzlethelyiség rendelkezik önálló utcai bejáráttal. Az ingatlanban villany, víz és csatorna közmű található. A villanyóra a 35695/0/A/5 hrsz-ú üzletben, a felszerelt mosdó a 35695/0/A/6 hrsz-ú üzletben van. A belmagasság 5,0 m.

A bejárati ajtók és ablakok faszerkezetűek, üvegezettek, kazettás, nagyméretű nyílászárók melyek állapota közepes.

A padozat beton, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, egyes részein vakolathány illetve vezeték elhelyezése miatti vésések nyomai láthatók, közepes állapotúak.

Gépészeti berendezés és hőleadó berendezés nincs az ingatlanban. A szemle során az ingatlanokat a Menta Trió Kft. hasznosította.

A vizsgált ingatlanok összességében közepes műszaki állapotúak.

#### 3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m <sup>2</sup>
Földszint			
Üzlettér	25,00	100%	25,00
Üzlettér	21,00	100%	21,00
<b>Ingatlan összesen</b>	<b>46,00</b>		<b>46,00</b>
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m <sup>2</sup> )	46,00		46,00
Tulajdoni lap szerinti terület (m <sup>2</sup> )	46,00		46,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 46,0 m<sup>2</sup>.

*Handwritten signature*

10

14

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Práter utca 28. földszinti üzlet (Hrsz.: 35695/0/A/5 és 35695/0/A/6)

4. Érték meghatározás

4.1. A vizsgált ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség		Üzlethelyiség		Üzlethelyiség		Üzlethelyiség		Üzlethelyiség	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Ulica, házszám	Práter utca 28.	Baross utca		József körút		Leonardo da Vinci u.		Nagy Templom utca		Üllői út	
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint + galéria		földszint + galéria		földszint		földszint		földszint	
Ingatlan redukált alapterülete	46	49		73		62		88		51	
Komfortfokozata	félkomfortos	komfortos		komfortos		komfortos		komfortos		komfortos	
Építés éve	1900.	1916		1900		1926		1931		1900	
Szerkezet, állapot	Tégla, közepes állapot	tégla, felújított állapot		tégla, jó állapot		tégla, jó áll.		tégla, felújított állapot		tégla, jó állapotú	
Eladási ár Ft-ban		19 100 000		36 000 000		20 500 000		35 000 000		24 000 000	
Eladás ideje		2017		2017		2017		2017		2017	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		389 796		493 151		330 645		397 727		470 588	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		jobb	-5%	jobb	-5%	hasonló	0%	hasonló	0%	jobb	-5%
ingatlan mérete (2)		hasonló	0%	nagyobb	5%	nagyobb	5%	nagyobb	5%	hasonló	0%
használhatóság (3)		rosszabb	5%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közmvévek, komfortosság (4)		jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%
műszaki állapot (5)		jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%
ingatlan elhelyezkedése épületen befül (6)		rosszabb	5%	rosszabb	5%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
A piaci korrekció mértéke összesen		-5%		-5%		-5%		-5%		-15%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		370 306		468 493		314 113		377 841		400 000	
A figyelembe vett súlyszámok		100%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		386 151									
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		17 800 000		azaz Tizenhétmillió-nyolcszáz ezer forint							
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		12 500 000		azaz Tizenkétmillió-öttszáz ezer forint							

11

**4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel**

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 3.170 Ft/m<sup>2</sup>/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 6,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m <sup>2</sup> )	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó
1. Üzlet, földszint+pince, Baross utca	144	310 000	2 153
2. Üzlet, földszint, Futó utca	45	140 000	3 111
3. Üzlet, földszint, József körút	100	410 000	4 100
4. Üzlet, földszint+galéria, Német utca	82	230 000	2 805
5. Üzlet, földszint, Práter utca	60	220 000	3 667
Átlag bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			3 170
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			3 170
Magnevezés			Adatok, értékek
<b>Bevételek</b>			
A bérletileg hasznosítható terület			46
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			145 820
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			1 749 840
Tervezhető kihasználtság, %			75%
<b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>			<b>1 312 380</b>
<b>Kiadások, Ft</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			39 371
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			39 371
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			52 495
<b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>			<b>131 238</b>
<b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>			<b>1 181 142</b>
Tőkésítési ráta			6,0%
Tőkésített érték, Ft			19 685 700
Befektetési kiadások			700 000
<b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>			<b>18 985 700</b>
<b>Hozadéki érték kerékíve, Ft</b>			<b>19 000 000</b>
Tőkésítési ráta becslése: %			
Kockázatmentes kamatláb			:2,5
Ország kockázat			:1,1
Ingatlanpiaci kockázat			:2,0
Ingatlan típus kockázat			:0,4

**4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása**

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

Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	697	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	203	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	14	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	250 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	<b>3 500 000</b>	azaz Hárommillió-öttszázezer forint

**4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása:**

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

Vizsgált ingatlan	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	17 800 000	19 000 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	<b>18 200 000</b>	

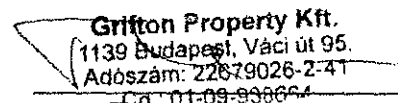
Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1083 Budapest, Práter utca 28. szám alatti, 35695/0/A/5 és 35695/0/A/6 hrsz-ú földszinti üzletek jelenlegi piaci értékét:

**18.200.000 Ft-ban,**  
azaz  
**Tizennyolcmillió-kettőszázezer forintban**

határoztuk meg.

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

Budapest, 2017. szeptember 15.

  
**Grifton Property Kft.**  
1139 Budapest, Váci út 95.  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg: 01-09-938664  
**Tóronyi Ferenc**  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 52343902

### 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 bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk 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 értékbecsülés tényezőikért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetészerű 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.

