

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

44

.....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. december 4-i ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 2. szám alatti, határozott időre szóló bérleti joggal terhelt üzlethelyiség elidegenítése**

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

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értékbecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 2. szám alatt található, 35550/0/A/19 helyrajzi számon nyilvántartott, földszinti, 89 m<sup>2</sup> alapterületű, 580/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú üzlethelyiséget 2014. április 01-től 2019. december 31-ig szóló bérleti szerződéssel a Supremum Service Kft. (székhely: 1082 Budapest, Horváth Mihály tér 2.; adószám: 24226882-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-996580, képviseli: Mándi Árpádné ügyvezető) bérli háztartási és szórakoztató elektronikai cikkek javítása és raktározás céljára. Bérlő kérelmére a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az 1273/2014. (XII.01.) számú határozatával hozzájárult – tevékenységi kör (állateledel kiskereskedelem tevékenységgel történő) bővítése miatt – a bérleti szerződés módosításához, amelyre 2014. december 10-én került sor.

A Supremum Service Kft. képviseletében Mándi Árpádné ügyvezető 2017. május 29. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre, amelyet jelenleg is fenntart. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) bérlő csatolta. Bérleti díj tartozása bérlőnek jelenleg nincs.

Az épület Józsefváros központi részén, a Horváth Mihály tér és a Futó utca sarkán elhelyezkedő épület földszintjén található. Környezetében társasház, üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal.

Az ingatlan belmagassága 3,0 – 4,7 m magas, üzlethelyiségre, szervizre, raktárra, valamint vizesblokkra osztott, minden közművel rendelkezik. A szervizben került kialakításra a konyhasarok. A bérlő az ingatlant felújította, az utcafronti helyiségeket álmennyezettel szerelte fel. A bejárati ajtók és ablakok faszerkezetűek, fémredőnyvel védettek. A padozat beton, járólappal burkolt, a falak vakoltak, festettek, csempézettek. A használati meleg vizet villanybojler adja. A fűtést az álmennyezetbe szerelt elektromos működtetésű mennyezetfűtés biztosítja. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 296/2014. (III.17.) számú határozatában 1.690.017,- Ft

*Jm*

+ ÁFA, azaz 2.146.322,- Ft összegben járult hozzá a bérbeadóra tartozó felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításához 48 hónapon keresztül (35.209 Ft/hó), ami 2018. április 30. napján jár le. A bérbeszámítás kezdetének időpontja 2014. április 01. Az értékbecslés időpontjában a bérbeszámítás kezdete óta eltelt idő 42 hónap, beszámított nettó összeg 1.478.778,- Ft, a bérbeszámítás időtartamából hátralévő idő 6 hónap, a még be nem számított összeg 211.254,- Ft.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 2. szám alatt található földszinti üzlethelyiség 24 db albetétből álló társasházban található, amelyből 4 db önkormányzati tulajdonú albetét van. Az önkormányzati tulajdonú albetétekhez tartozó tulajdoni hányad 1.818/10.000.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a Grifon Property Kft. készítette el 2017. október 11. napján, az ingatlan beköltözhető forgalmi értékét 33.400.000 Ft összegben (375.281 Ft/m<sup>2</sup>) állapította meg, amelyet Gódor László független szakértő 2017. október 18-án jóváhagyott.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár megállapítása a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 33.400.000 Ft alapul vételével történik. Tekintettel a bérlő értéknövelő beruházásaira, valamint a bérbeszámítási megállapodás megkötésére, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet 15. §-a alapján, a vételár alapját képező forgalmi érték összege 34.667.524,- Ft.

Az értékbecslés a beköltözhető forgalmi értéken túl, tartalmazza továbbá az értéknövelő beruházás 100 %-kal csökkentett forgalmi értékét, amely 31.709.983,- Ft, valamint az értéknövelő beruházás időarányos értékével csökkentett forgalmi értéket is, amely 33.188.746,- Ft.

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

|  |                        |
|--|------------------------|
| 2017. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:            | 57.458,- Ft            |
| A vízórával rendelkező albetét havi közös költsége:              | 18.280,- Ft            |
| 8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva): | 5.712.937,- Ft         |
| 8 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):  | 1.817.545,- Ft         |
| <b>Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):</b>        | <b>3.895.392,- Ft</b>  |
| <b>Vételár alapját képező forgalmi érték:</b>                    | <b>34.667.524,- Ft</b> |
| <b>Beköltözhető forgalmi érték:</b>                              | <b>33.400.000,- Ft</b> |
| <b>Beruházással csökkentett forgalmi érték:</b>                  | <b>33.188.746,- Ft</b> |

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült **forgalmi érték**, valamint az értéknövelő beruházás időarányos értékével csökkentett forgalmi érték is **megaladja a 8 évre számított**, közös költséggel csökkentett **bérleti díj összegét**, így az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérülne.

Ennek ellenére az **értékesítést jelenleg nem javasoljuk**, tekintettel arra, hogy a Képviselő-testület 72/2017. (III.09.) határozata szerint, a Horváth Mihály tér felújítása tárgyában kötött településrendezési szerződés alapján az ingatlan környezetének rövid időn belüli felújítására kerül sor. A megújuló környezet a környékbeli, bérbeadás útján hasznosított ingatlanok bérleti díjainak felülvizsgálatát fogja eredményezni, a módosuló bérleti díjak, pedig várhatóan az elidegenítés megtérülésére is jelentős kihatással lesznek.

A Horváth Mihály téren a tervezett közterületi és magasépítési kivitelezési munkálatok, közterületi felújítások elkészültéig az ingatlanok értékesítése azért sem javasolt, mivel a beruházások elkészültét követően a környező ingatlanok forgalmi értékének jelentős változása 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 Bismode/PartnerControl nyilvántartás tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

A fenti ingatlan tekintetében, a benyújtott iratok és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 5. § (1) bekezdésében foglalt nem lakás célú helyiség elidegenítését kizáró ok nem áll fenn.

A fenti ingatlan tekintetében, a benyújtott iratok és a Rendelet 5. § (3) bekezdés alapján elidegenítést kizáró feltétel a határozott idő tekintetében áll fenn, amely alól a Tisztelt Bizottság felmentést adhat.

Fentiek alapján nem javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság hozzájáruljon az ingatlan-nyilvántartásban 35550/0/A/19 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 2. szám alatti, földszinti, utcai bejáratú, 89 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értébecslés, valamint a Rendelet alapján alkalmazott számítás szeit, a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 34.667.524,-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, általános vagyongazdálkodási elv, hogy a Horváth Mihály téren a tervezett beruházások miatt az üzlethelyiségek értékesítése nem javasolt.

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. A döntés az Önkormányzat számára kedvező, mivel a helyiség további bérbevételéből bérleti díj bevétele származik az Önkormányzatnak.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Rendelet 2. § (1) bekezdés értelmében a rendelet hatálya alá tartozó helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel. A 2. § (2) bekezdés szerint a 100 millió Ft-ot meg nem haladó, forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.

A határozott idejű bérleti jogviszonyt figyelembe véve a Rendelet 5. § (1) bekezdés d) pontja értelmében elidegenítést kizáró ok áll fenn, amely kizáró ok alóli felmentésről a Rendelet 5. § (3) bekezdése alapján a Tisztelt Bizottság jogosult dönten.

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 elidegeníthetők.

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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet 15. §-a alapján, a vételár alapját képező forgalmi értéket úgy kell megállapítani, hogy a helyiség beköltözhető forgalmi értékéből le kell vonni a bérlő javára figyelembe vett, de a bérbeadó által bérbeszámítás útján vagy egyéb módon

a bérbeadó ilyen értelmű nyilatkozata ellenére meg nem térített értéknövelő beruházások beköltözhető forgalmi értéken belüli összegét, s a kapott összeghez hozzá kell adni a bérbeadó által bérbeszámítás útján már megtérített összeget.

A versenytárgyalás mellőzése körében irányadó jogszabályi környezet:

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonával és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 41. § (2) bekezdése alapján: „Ha az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került nem lakás céljára szolgáló helyiség vevőjeként a helyiség bérlője kerül kijelölésre, a bérlővel az adásvételi szerződés versenytárgyalás mellőzésével megkötendő.”

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése alapján: „Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz- csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”

Magyarország 2017. évi központi költségvetéséről szóló 2016. évi XC. törvény 5. § (5) bekezdés c) pontja alapján: „A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2017. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.”

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 58. § (1) bekezdése szerint az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.

A Lakástörvény 58. § (2) bekezdése alapján: „Az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben említett helyiségek vételárának mértékét, megfizetésének (részletfizetés, 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.”

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

### **Határozati javaslat**

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) nem járul hozzá az ingatlan-nyilvántartásban 35550/0/A/19 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 2. szám alatti, földszinti, utcai bejáratú, 89 m<sup>2</sup> alapterületű, üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő Supremum Service Kft. (székhely: 1082 Budapest, Horváth Mihály tér 2., adószám: 24226882-2-42, cégjegyzék szám: 01-09-996580, képviseli: Mándi Árpádné ügyvezető) 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 34.667.524,- Ft összegben történő közlése mellett.



Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. december 4.

- 2) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti értesítés bérlő részére történő megküldésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. december 20.

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. november 28.

**Bozsik István Péter**  
vagyongazdálkodási igazgató

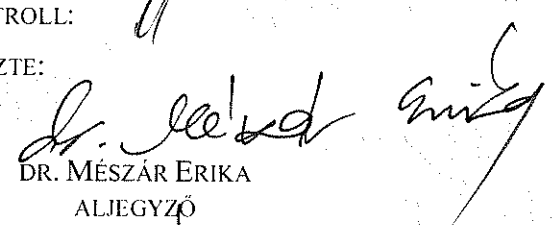
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

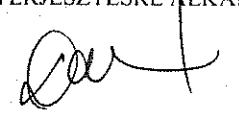
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE





**GRIFON**  
Property

*Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Horváth Mihály tér 2. fsz. üzlet (Hrsz.: 35550/0/A/19)*

### INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**a Budapest VIII. ker., Horváth Mihály tér 2. szám (hrs.:35550/0/A/19) alatti,  
Önkormányzati tulajdonú földszint üzlethelyiség forgalmi értékéről**



**Készítette** : Toronyi Ferenc  
Ingatlanforgalmi értébecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

**Készült** : 1 példányban

**Budapest, 2017. október 11.**

*Handwritten signature*  
6



**GRIFTON**  
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Horváth Mihály tér 2. fsz. üzlet (Hrsz.: 35550/0/A/19)

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Supremum Service Kft.

**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 : Horváth Mihály tér 2. földszint  
Hrsz. : 35550/0/A/19

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos : Józsefvárosi Önkormányzat  
Jelenlegi bérlet : van (Supremum Kft.)  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG**

: tulajdonjog

**ÉRVÉNYESÉG**

: fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingotlan típusa : üzlethelyiség  
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)  
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz  
Építési technológia : hagyományos, téglá  
Alapterület : 89 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 3,0 – 4,7 m  
Eszmei hányad : 580/10.000  
Könnyűfokozat : komfortos  
Elszámolható, bérlet általi értéknövelő beruházás : 1.690.017,- Ft + Áfa  
Lakóház telkének területe : 636 m<sup>2</sup>

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A becsült forgalmi értékkel  
EGYETÉRTÉK

Budapest, 2017. 10. 18. Igazságügyi esküdtő

**ÉRTÉKELÉS**

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

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték : 375.281,- Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke : 33.400.000,- Ft  
azaz Harminchárommillió-négyszázezer forint  
Értéknövelő beruházás 100%-l csökkentett forgalmi érték : 31.709.983,- Ft  
azaz Harmincegymillió-hétszázkilencezer-  
kilencszáznolcvanhárom forint  
Értéknövelő beruházás időarányos értékével  
csökkentett forgalmi érték : 33.188.746,- Ft  
azaz Harminchárommillió-száznyolcvannyolcezer-  
hétszáznegyvenhat forint  
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 9.200.000,- Ft  
azaz Kilencmillió-kettőszázezer forint  
Az ingatlan likvidációs értéke : 23.700.000,- Ft  
azaz Huszonhárommillió-hétszázézer forint

Budapest, 2017. október 11.

Készítette:

Grifton Property Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95.  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg: 01-09-938664

Toronyi Ferenc  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002



## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

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

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifon Property Kft.-t a 1082 Budapest, Horváth Mihály tér 2. szám alatti, 35550/0/A/19 hrsz-ú földszinti 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 üzlethelyiség esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

#### 2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2017. július 17.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2017. május 29.)
- társasházi alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraiz
- alaprajz

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

|                 |  |
|-----------------|--|
| Település       | : Budapest, VIII. ker.                           |
| Besorolás       | : belterület                                     |
| Cím             | : Horváth Mihály 2. földszint                    |
| Helyrajzi szám  | : 35550/0/A/19                                   |
| Megnevezése     | : üzlet  |
| Terület         | : 89 m <sup>2</sup>                              |
| Tulajdonos (ok) | : Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad |
| Széljegyek      | : -  |
| Terhek          | : -  |

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

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Corvin-negyed elnevezésű városrészben, a Horváth Mihály tér és a Futó utca sarkán lévő társasház földszintjén található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelt ingatlan közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, trolibuszokkal, érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Baross utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

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

#### Értékelt ingatlan

|                      |  |
|----------------------|--|
| külső nyílászárók    | : faszerkezetű, üvegezett ajtók és ablakok, fémredőnnel kiegészítve, jó-közepes állapotúak |
| belső nyílászárók    | : faszerkezetű ajtók, jó-közepes állapotúak  |
| padozat, burkolat    | : beton, járólappal burkolat, jó állapotú  |
| belső felületképzés: | vakolt, festett, csempézett falak, jó állapotúak   |
| gépészet, hőleadók:  | mennyezet fűtés, villanybojler   |

Az ingatlant magába foglaló lakóépület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Horváth Mihály tér és a Futó utca sarkán lévő társasház földszintjén található, a Harminckettesek tere és a Futó utca felől egyaránt önállóan megközelíthető. Minden közmű adott. A vizsgált ingatlan üzlethelyiségre, szervizre és raktárra, valamint vizesblokkra osztott. A szerviztérben került kialakításra a konyhasarok. A bérlő az ingatlant felújította, az utcafronti helyiségeket álmennyezettel szerelte. A bérlő az Önkormányzattal történt megállapodás alapján 1.690.017 Ft + Áfa összeget fordított az ingatlan felújítására, karbantartására.

A bérlő javára figyelembe vett beruházások:

| Elvégzett munkák megnevezése  | nettó költsége<br>Ft |
|---|----------------------|
| Vakolat leverés, törmelék elszállítás, vakolatpótlás, vakolatkészítés, kisebb javítás | 279 397              |
| Nyílászárók javítása, csiszolása, festése, vezetékezés                                | 431 351              |
| Tartó és egyéb szerkezetek és elágazó dobozok elhelyezése                             | 406 286              |
| Villanyszerelési munkálatok   | 500 919              |
| Villám és érintésvédelmi mérés, elektromos melegvíztároló elhelyezése                 | 72 064               |
| <b>nettó költség összesen</b>   | <b>1 690 017</b>     |
| <b>bruttó költség összesen</b>  | <b>2 146 322</b>     |

Értéknövelő beruházás elvégzésének időpontja: 2014. április 01.  
Az értéknövelő beruházást a Bérbeadó írásbeli hozzájárulásával végezte a Bérlő.  
Az értéknövelő beruházás összege bérleti díjba történő beszámításával kerül kompenzálásra.

A bérbeszámítás kezdetének időpontja: 2014. április 01.  
A bérbeszámítás időtartama: 48 hónap  
A bérbeszámítás nettó havi összege: 35.209,-Ft  
A bérbeszámítás kezdete óta eltelt idő: 42 hónap  
A bérbeszámítás kezdete óta beszámított nettó összeg: 1.478.778,-Ft  
A bérbeszámítás időtartamából hátralévő idő: 6 hónap  
A bérbeszámítás még nem beszámított nettó összege: 211.254,-Ft  
A bérlői értéknövelő beruházások avulása az eltelt időszak alatt nem számottevő.

A helyiségek belmagassága 3,0 – 4,7 m.

A bejárati ajtók és ablakok faszerkezetűek, fémredőnnel védettek, jó-közepes állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, jó-közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal burkolt, jó állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, jó állapotúak.

A használati meleg vizet villanybojler adja. A fűtést az álmennyezetbe szerelt elektromos működtetésű mennyezetfűtés biztosítja.

Az ingatlant a szemle során a Supremum Kft. hasznosította üzlet és iroda céljára.

Az ingatlan összességében jó-közepes műszaki állapotban van.

### 3.4. Alapterületi adatok

A vizsgált 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> |
|---|---|---------------------------------|--|
| <i>Földszint</i>  |   |                                 |  |
| Üzlettér  | 30,00   | 100%                            | 30,00  |
| Iroda   | 17,00   | 100%                            | 17,00  |
| Szerviz   | 28,84   | 100%                            | 28,84  |
| Raktár  | 5,43  | 100%                            | 5,43   |
| Vizesblokk  | 7,28  | 100%                            | 7,28   |
| <b>Ingatlan összesen</b>  | <b>88,55</b>                                  |                                 | <b>88,55</b>                                     |
| Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m <sup>2</sup> ) | 88,55   |                                 | 88,55  |
| Tulajdoni lapszerinti terület (m <sup>2</sup> )                     | 89,00   |                                 | 89,00  |

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 89,0 m<sup>2</sup>.

*Jh*

Értékelt ingatlan: Bp. VIII. ker., Horváth Mihály tér 2. sz. üzlet (Hrsz.: 35550/01/1/19)

**4. Érték meghatározás**

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

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

| Megnevezés  | Összehasonlító adatok jellemzői   |  |   |   |  |
|---|---|--|---|---|--|
|   | 1   | 2  | 3   | 4   | 5  |
| Az értékelendő ingatlan jellemzői                         | Üzlethelyiség<br>Bp., VIII. ker.<br>Baross utca<br>földszint + galéria<br>49<br>komfortos<br>1916<br>tégla, felújított állapot<br>19 100 000<br>2017<br>Adatbázis | Üzlethelyiség<br>Bp., VIII. ker.<br>József könyt<br>földszint + galéria<br>73<br>komfortos<br>1900<br>tégla, jó állapot<br>36 000 000<br>2017<br>Adatbázis | Üzlethelyiség<br>Bp., VIII. ker.<br>Leonardo da Vinci u.<br>földszint<br>62<br>komfortos<br>1926<br>tégla, jó áll.<br>20 500 000<br>2017<br>Adatbázis | Üzlethelyiség<br>Bp., VIII. ker.<br>Nagy Templom utca<br>földszint<br>88<br>komfortos<br>1931<br>tégla, felújított állapot<br>35 000 000<br>2017<br>Adatbázis | Üzlethelyiség<br>Bp., VIII. ker.<br>Ullói út<br>földszint<br>51<br>komfortos<br>1900<br>tégla, jó állapot<br>24 000 000<br>2017<br>Adatbázis |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )                 | 389 796   | 493 151  | 330 645   | 397 727   | 470 588  |
| Korrektív tényezők  | Százalékos korrekció  | Százalékos korrekció   | Százalékos korrekció  | Százalékos korrekció  | Százalékos korrekció   |
| elhelyezkedés (1)   | hasonló   | jobb   | hasonló   | hasonló   | jobb   |
| ingatlan mérete (2)                                       | kisebb  | kisebb   | kisebb  | hasonló   | kisebb   |
| használhatóság (3)  | rosszabb  | rosszabb   | hasonló   | hasonló   | hasonló  |
| közelművek, komfortosság (4)                              | azonos  | azonos   | azonos  | azonos  | azonos   |
| műszaki állapot (5)                                       | jobb  | jobb   | hasonló   | jobb  | jobb   |
| ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)                | hasonló   | hasonló  | hasonló   | hasonló   | hasonló  |
| <b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>                 | -5%   | -10%   | -5%   | -5%   | -15%   |
| <b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b> | <b>370 306</b>  | <b>443 836</b>   | <b>314 113</b>  | <b>377 841</b>  | <b>400 000</b>   |
| A figyelembe vett súlyszámok                              | 20%   | 20%  | 20%   | 20%   | 20%  |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> ) | 381 219   |  |   |   |  |
| Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke                 | 33 900 000  |  |   |   |  |
| Az ingatlan becsült likvidációs értéke                    | 23 700 000  |  |   |   |  |
| <b>azaz Harmincharommillió-hatvanháromezer forint</b>     |   |  |   |   |  |
| <b>azaz Huszonhárommillió-hétszázötven forint</b>         |   |  |   |   |  |



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 bére 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 7,0 %-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                                      |
| Megnevezés  |                         | Adatok, értékek   |  |
| <b>Bevételek</b>                                    |                         |                   |  |
| A bérletileg hasznosítható terület                  |                         |                   | 89   |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó                   |                         |                   | 282 130                                    |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év                   |                         |                   | 3 385 560                                  |
| Tervezhető kihasználtság, %                         |                         |                   | 75%  |
| <b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>                |                         |                   | <b>2 539 170</b>                           |
| <b>Kiadások, Ft</b>                                 |                         |                   |  |
| A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a |                         |                   | 76 175                                     |
| Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a             |                         |                   | 76 175                                     |
| Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a             |                         |                   | 101 567                                    |
| <b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>          |                         |                   | <b>253 917</b>                             |
| <b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>                      |                         |                   | <b>2 285 253</b>                           |
| Tőkésítési ráta                                     |                         |                   | 7,0%                                       |
| Tőkésített érték, Ft                                |                         |                   | 32 646 471                                 |
| Befektetési kiadások                                |                         |                   | 500 000                                    |
| <b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>              |                         |                   | <b>32 146 471</b>                          |
| <b>Hozadéki érték kerekítve, Ft</b>                 |                         |                   | <b>32 100 000</b>                          |

|                           |      |
|---------------------------|------|
| Tőkésítési ráta becslése: | %    |
| Kockázatmentes kamatláb   | :2,5 |
| Ország kockázat           | :1,1 |
| Ingatlanpiaci kockázat    | :2,0 |
| Ingatlan típus kockázat   | :1,4 |

#### 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> )  | 636              |  |
| Eszmei hányadok a társasházban összesen   | 10 000           |  |
| Albetétre jutó eszmei hányad  | 580              |  |
| Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )  | 37               |  |
| Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )   | 250 000          |  |
| <b>Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)</b> | <b>9 200 000</b> | <i>azaz: Kilencmillió-kétszázezer forint</i> |

#### 4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra 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 bére 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%  |
|                                       | 33 900 000  | 32 100 000                                 |
| <b>Elfogadásra javasolt érték, Ft</b> | <b>33 400 000</b>                                   |  |

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1082 Budapest, Horváth Mihály tér 2. szám (35550/0/A/19 hrsz.) alatti földszinti üzlethelyiség jelenlegi piaci értékét:

**33.400.000 Ft-ban,**

azaz

**Harminchárommillió-négyszázezer forintban**

határoztuk meg.

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

Budapest, 2017. október 11.

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

*JW*  
14

### 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 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 értékbecsélyező tényezőkért 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. október 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.





|               |             |                 |
|---------------|-------------|-----------------|
| TAKARNET v5.2 | Felhasználó | 1022830 (Külső) |
|---------------|-------------|-----------------|

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
 Budapest, XI, Budaiak utca 59 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
 Megrendelés szám: 800004/255233/2017  
 2017.05.29

BUDAPEST VIII. KER.  
 Belsőterület 35550/0/A/19 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Horváth Mihály tér 2. földrajzi. "Földnyilvántartás alatt"  
 I.R.ÉSZ

| 1. Az egyén önálló ingatlan adatai:        | terület        | szobák száma | személyi hányad | tulajdoni forma |
|--|----------------|--------------|-----------------|-----------------|
| megnevezés                                 | m <sup>2</sup> | egység/fel   |                 |                 |
| Üzlet                                      | 99             | 0 0          | 500/10000       | Bérlés          |
| Bejegyző határozat: 244911/1/2003/03.07.22 |                |              |                 |                 |

1. bejegyző határozat: 244911/1/2003/03.07.22  
 Társasház  
 Az alapító okirat szerint hozzájáruló mellékhelyiségek.

---

H.ÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
 bejegyző határozat, érvényesítési idő: 244911/1/2003/03.07.22  
 jogcím: 1993. évi XXXIII. tv. 1. § 2460/7/1993/1993.12.08  
 jogcím eredeti felvétel  
 jogállás: tulajdonos  
 név: JÁZSEPVÁROSI ÖNGAZDÁLKÖZÖSÉG  
 cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67.

---

H.ÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

---

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

A TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Uj  
keresés  
Vissza a  
főmenübe

A megrendelés  
 eddigi díja:  
 0 Ft

Szógó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

[https://www4.takarnet.hu/tknet/nemhiteles\\_teljes5\\_p.hrsz\\_s6?sid=050520170529164...](https://www4.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_teljes5_p.hrsz_s6?sid=050520170529164...) 2017.05.29.

