

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.1.sz. napirend
POLT

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. március 5-i ülésére

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

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

Készítette: Hajnal Krisztina referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értékbecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. szám alatti, földszinti és pinceszinti, 36395/0/A/2 helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartás szerint összesen 119 m² alapterületű, az értékbecslés szerint az ingatlan egy részének pincei elhelyezkedése miatti 104 m² redukált alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 373/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú üzlethelyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2013. szeptember 18. napján bérleti szerződést kötött a nyilvános egyfordulós pályázat nyertesével, a Vuk és Tás Kft.-vel (székhely: 2120 Dunakeszi, Kölesey utca 10.; adószám: 23333435-2-13; cégjegyzékszám: 13-09-146737; képviseli: Kovács Nelli Mária ügyvezető) határozott időre szólóan 2028. év december hó 31. napjáig. Bérlő a bérleményt vendéglátás (szeszésital árusítással) céljára vette bérbe.

Bérlő képviseletében Kovács Nelli Mária ügyvezető 2017. június 26. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a helyiség megvásárlása érdekében. Bérlő a vételi kérelmet jelenleg is fenntartja. A vételi kérelemhez szükséges melléleteket (nullás bérleti díj igazolás, hitelesített bérleti szerződés) csatolta. Bérlőnek 2018. január 30-ig nincs bérleti díj tartozása.

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

A helyiség - mely 88 m² alapterületű - bejárata az utcáról nyílik, rendelkezik pince tárolóval is, mely 31 m² alapterületű. Burkolatai kerámia, állapotuk közepes. A falak festettek és csempézettek, állapotuk jó. Bérlő tájékoztatása szerint folyamatos ázási problémák állnak fent a pincében. Bérlő a helyiségben felújításokat végzett kb. 4 éve, mely során teljes gépészeti és esztétikai felújítás történt.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) készítette el 2017. július 3-án. Az ingatlan forgalmi értéke 46.700.000 Ft összegben (449.038 Ft/m²) került megállapításra, melyet Gódor László független szakértő 2017. július 25. napján jóváhagyott, valamint 2018. február 26-án 60.320.000 Ft (580.000 Ft/m²) összegben aktualizálta.

JW 1

A nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében a vételár az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 17.§ (1) bekezdése szerint a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **60.320.000 Ft**.

A bérlő 2017. november 15-én benyújtott nyilatkozatában **75.000.000 Ft** összegű vételi ajánlatot tett az általa bérelt helyiségcsoporttal összefüggésben.

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

A Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. szám alatti 45 albetétből álló társasházban 3 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 1.085/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

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

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

A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	22.610 Ft
2017. évben érvényes havi nettó bérleti díj:	763.880 Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 2.4 % inflációval számolva):	79.797.128 Ft
8 évre számított közös költség (átlag 2.4 % inflációval számolva):	2.361.906 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	77.435.222 Ft
Forgalmi érték:	60.320.000 Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték nem haladja meg a 8 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, így az elidegenítés az Önkormányzat részére nem térül meg, a helyiségek bérbeadása magasabb bevételt eredményez, mint amennyi az elidegenítésből várható. A bérlő által megajánlott 75.000.000 Ft vételárral számolva, a megajánlott vételár összege nem haladná meg a 8 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, így az elidegenítés az Önkormányzat részére ebben az esetben sem térülne meg. A fentiek mellett azért sem javasoljuk az ingatlan elidegenítését a bérlő által megajánlott vételáron, mivel a bérleti díjból havonta 763.880 Ft + ÁFA/hó bevétele keletkezik az Önkormányzatnak határozott ideig, 2028. december 31. napjáig.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. A Bisnode PartnerControl adatai alapján a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

Fentiek alapján javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy a Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. szám alatti, földszinti, nem lakás célú helyiségre benyújtott vételi kérelmet utasítsa el, mivel hosszabb távon az Önkormányzat számára előnyösebb - a helyiség frekventált elhelyezkedéséből kifolyólag - a bérlemény bérbeadás útján történő hasznosítása.

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. A helyiségek értékesítése az Önkormányzat számára kedvezőtlenebb lenne, mint a bérbeadás útján történő hasznosításuk, tekintettel arra, hogy a bérbeadás keretében a továbbiakban is bevételként jelentkezik a bérleti díj, amelynek összege az előterjesztés időpontjában 763.880 Ft + ÁFA/hó.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdés értelmében a helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel. A (2) bekezdés szerint a 100 millió Ft-ot meg nem haladó, forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és a vételárról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.

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

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

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

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

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

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

A Lakástörvény 60. § szerint, ha a helyiséget elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.

Az irányadó Legf. Bír. 1747/2007. számú közigazgatási elvi határozat értelmében azzal, hogy a Lakástörvény a vételár mértékére rendelkezést tartalmaz a bérlő esetében, kizárja a versenytárgyalás lefolytatását. Ezen közigazgatási elvi határozat alapján: „Értelmetlen ugyanis a forgalmi értéknél magasabb - vagy akár alacsonyabb - vételár elérése versenytárgyalás útján, amikor az elővásárlási jogosult az Lakástörvény 60. §-a alapján a helyi forgalmi értéken vásárolhatja meg a bérleményét.”

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

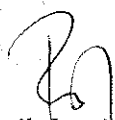
...../2018. (III.05.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy nem járul hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 36395/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. szám alatti, földszinti, az ingatlan-nyilvántartásban 119 m² alapterületű, az értékbecslés szerint az ingatlan egy részének pincei elhelyezkedése miatti 104 m² redukált alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség 75.000.000 Ft vételáron történő elidegenítéséhez a Vuk és Tás Kft. bérlő részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. március 5.

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, 2018. március 01.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: HAJNAL KRISZTINA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 


JOGI KONTROLL: 

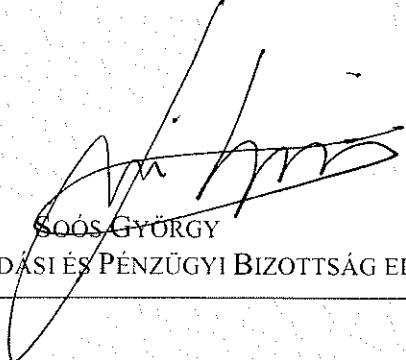
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: nem lakás célú helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó: Corvin köz 4. földszint
HRSZ: 36395/0/A/2

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: URBS Ingatlan Kft.
Értékbecslő: Várszegi Dóra

Fajlagos forgalmi érték: 449.038 Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 46.700.000 Ft
Dátuma: 2017.07.03.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: Vuk és Tás Kft.

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

INGATLANPIACI ÉRT. NÖVEKEDÉS 2017. III.-IV. NÉV ⊕ 18%
2018. I. HÓ ⊕ 6%
ÖVEKEDÉSI KERESELY NÖVEKEDÉS ⊕ 5%

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 580.000 Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 60.320.000 Ft
Az ingatlan likvid forgalmi értéke: / Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest, 2018. február 26.

Gódor László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

5

LHE

ÖSSZEFOGLALÓ LAP

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése:	Üzlethelyiség
-----------------------------------	---------------

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	1082 Budapest
Utca, házszám:	Corvin köz 4. földszint
HRSZ:	38395/0/A/2
Terület	119 m2
jelleg, művelési ág	belfterület üzlethelyiség

3. TULAJDONVISZONYOK

Név / Ingatlan tulajdonosa:	Budapest VIII. Kerület Józsefváros Önkormányzat
Értékelt ingatlan tulajdonosának címe:	1082 Budapest, Baross u. 65-67
Széljegy	nincs
Tehrapon (Tul. lap III. oldal) bejegyzés:	nincs
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	nincs

4. ÉRTÉKELÉS CÉLJA

ingatlan forgalmi érték megállapítása

5. INGATLAN BEMUTATÁSA

Épület szintszáma:	p+fszt+5em+padlástér
Szerkezete:	feltételezhetően kő és téglai alakra helyezett, porossüveg boltozatú földem, záróföldem faföldem, téglafalazattal, tetőszerkezet ácsolt fa szerkezet cserép fedéssel.
Építési ideje:	1910
Állapota:	jó
Komfortfokozata:	összkomfortos
Tájolása:	utcai
Állapota:	jó
Nettó területe:	104 m2
Nettó bérbeadható terület:	104 m2

6. HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció	Üzlethelyiség
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	Üzlethelyiség

7. VALÓS PIACI ÉRTÉK /

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

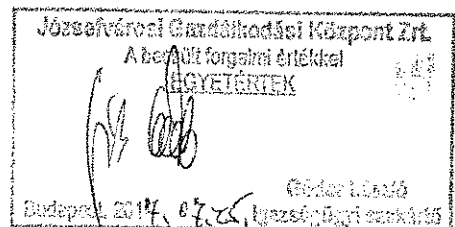
Ingatlan valós piaci értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban 180 nap értékesítési idő feltételezésével	46 700 000 Ft	azaz
	Negyvenhatmillió-hétszáz ezer forint azaz Négyszáznegyvenkilencezer- harmincnyolc forint	
Fajlagos ár:	449 038 Ft	
Telekérték számítás az eszmel tulajdoni hányad arányában	3 200 000 Ft	azaz
	Hárommillió-kettőszáz ezer forint	

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.



Várszegi Dóra 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén u. 14. Vékony Zoltán
 ingatlan értékbecslő Adószám: 10354771-2-42 Ingatlan értékbecslő ellenőr
 Szakértői névjegyzék szám: 06673 Szakértői névjegyzék szám: 04442

Sikonya Zoltán
 Ingatlan értékeltői üzletágvezető
 Szakértői névjegyzék szám: 04440



6

Értékbecslési lap

1082 Budapest, Corvin köz 4.

Megbízás tárgya:	üzlethelyiség	Ért. tv. hányad:	.1/1
Cím / Telephely:	1082 Budapest	Telekmegység:	910
Utca / Házszám:	Corvin köz 4. földszint	Értékelt eszmai hányad:	358/10000
Hozz:	36395/0/A/2	Szemle:	2017.07.03
		Értékelt:	Vékony Dóra-Vékony Zoltán

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS - ÖSSZEZES

Megnevezés	Bruttó terület	Figyelembe vett terület	Fajlagos piaci ár NETTÓ	Egyéb korrekció		Megállapított NETTÓ érték
				felvétel	állapot	
Üzlethelyiség	104,00	104,00	445818	0%	0%	46 400 000
				0%	0%	0

MEGLÉVŐ ÜZLETHELYISÉG PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS NETTÓ ÉRTÉK: **46 400 000 Ft**

Épület leírása:

Az épület a Corvin negyedben található a Corvin közben. Kőmészterében jellemzően vegyes kori és építésű társasházak, valamint a bevásárló és szórakoztató intézmények találhatóak. Feltételezhetően kő és téglára helyezett, poroszalveg boltozatos földem, zárófödém falfödém, téglafalazattal, tetőszerkezet ácsolt fa szerkezet cserépfedéssel. Külső és belső homlokzatának burkolata kőporos vakolat, a lépcső vasbeton lépcső. Az épület összességében jó állapotú.

Üzlethelyiség leírása:

Az értékelt ingatlan tulajdoni lap szerint üzlethelyiség, természetben is üzlethelyiség. Üzleti szempontból nagyon jó elhelyezkedésű a Corvin Mozi közlelése miatt. Az épület pince+fszt+5em.+padlástér kialakítású épület. Az értékelt üzlethelyiség földszinti utcai bejáratos, rendelkezik pince tárolóval is. Burkolatai kerámia, állapotuk közepes. A falak festettek és csempézettek, állapotuk jó. Fűtését biztosító kazánt a helyszínelés idején nem találtam, azonban működő radiátorokat igen. Fűtése feltételezhetően házközponti. Melegvíz ellátása villanybojleres. Tulajdoni lapon 119 m², melyből 31 m² pince, az értékelés során a pincet részt 38%-al vettük figyelembe.

Bérlői műszaki tájékoztatás:

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

Handwritten signature

Értékbecslési lap

1082 Budapest, Corvin köz 4.

Megbízás tárgya:	üzlethelyiség	Ért. h/é hányad:	.1/1
Cím / Település:	1082 Budapest	Teleknegység:	919
Utca / Házszám:	Corvin köz 4. földszint	Értékelt eszmei hányad:	368/10000
Hrsz:	36395/0/A/2		

Szemlé: 2017.07.03
Értékelő: Várszegi Dóra-Vékony Zoltán

ÜZLETHELYISÉG INGATLAN PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS

Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Realizált adat 2016	Realizált adat 2015	Realizált adat 2016	Kínálati adat 2017	Kínálati adat 2017
Irányítószám	1083	1088	1082	1083	1082	1082
Település	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest
Községi terület neve	Corvin köz 4. földszint	Rákóczi út	Baross utca	Citő út	Kun utca	Népszínház utca
Építés éve	1915	1900	1900	1900	1900	1900
Telek terület	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Redukált alapterület	104 m ²	118 m ²	81 m ²	111 m ²	100 m ²	128 m ²
Jellemzők		utcai, utcai kikereskedelmi üzlethelyiség, központosított/állandó műszaki állapotú	utcai, utcai kikereskedelmi üzlethelyiség, jó műszaki állapotú	utcai, földszinti kikereskedelmi üzlethelyiség, jó műszaki állapotú	utcai, földszinti kikereskedelmi üzlethelyiség, jó műszaki állapotú	utcai, földszinti kikereskedelmi üzlethelyiség, jó műszaki állapotú
Eladási/kínálati ár		21,9 milli Ft	25 milli Ft	47,2 milli Ft	47,25 milli Ft	58 milli Ft
Inflációkorrekció		20%	20%	5%		
Kínálati ár korrekció					-5%	-5%
NETTÓ Fajlagos ár		222 712 Ft/m ²	370 370 Ft/m ²	446 486 Ft/m ²	448 875 Ft/m ²	430 489 Ft/m ²
Korrekció	Környezeti	15%	15%	10%	10%	
	Infrastruktúra					
	Állapot	15%				
	Jogi jelleg, visszaalakítás kts					
	Telek méret					
Egyéb	Ft: befolyezetlenség, panoráma, emellett elhelyezkedés, jelleg					
Alapterület		15%		5%		10%
Korrigált fajlagos ár	445 919 Ft/m ²	322 932 Ft/m ²	425 926 Ft/m ²	513 450 Ft/m ²	493 763 Ft/m ²	473 516 Ft/m ²
Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:				46 400 000 Ft		

Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában

Eszmei hányad			Teljes telek terület m ²	Telek terület eszmei hányad arányában m ²	Átlagos telekár Ft	Eszmei hányadhoz tartozó telekérték Ft
368	/	10000	910	32,58	98 000 Ft	3 200 000 Ft

Értékbecslési lap

1082 Budapest, Corvin köz 4.

Megbízás tárgya: Üzlethelyiség Ért. tal. hányad: 1/1
 Cím / Telephely: 1082 Budapest Teleknagyság: 910
 Utca / Házaszám: Corvin köz 4. földszint Értékelt eszmei hányad: 358/10000
 Hsz.: 363650/A/2

Szám: 2017.07.03
 Értékelő: Váczegi Dóra-Vékony Zoltán

ÜZLETHELYSÉG INGATLAN BEVÉTEL ÖSSZEHASONLÍTÁS

Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Kínálati adat 2017	Kínálati adat 2017	Kínálati adat 2017	Kínálati adat 2017	Kínálati adat 2017
Irányítószám	1083	1082	1086	1082	1081	1081
Település	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest
Közterület neve	Corvin köz 4. földszint	Teleki László tér	Fiumei út	Rákóczi út	József utca	Népszínház utca
Építés éve	1915	1900	1900	1900	1900	1900
Telek terület	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Redukált alapterület	104 m ²	90 m ²	100 m ²	150 m ²	120 m ²	140 m ²
Jellemzők		Felújított belső két szintű lakóparti üzlet helyiséggel, fürdővel, konyhával.	10. sz. szomszédos ingatlanok, az ingatlanok tulajdonosai az ingatlanok használatát az ingatlanok tulajdonosai között megosztották. Az ingatlanok tulajdonosai az ingatlanok használatát az ingatlanok tulajdonosai között megosztották.	10. sz. szomszédos ingatlanok, az ingatlanok tulajdonosai az ingatlanok használatát az ingatlanok tulajdonosai között megosztották. Az ingatlanok tulajdonosai az ingatlanok használatát az ingatlanok tulajdonosai között megosztották.	Üzlet a helyszínen levő az 1900-as években épült, és az ingatlanok tulajdonosai az ingatlanok használatát az ingatlanok tulajdonosai között megosztották.	A Helyszínen levő az 1900-as években épült, és az ingatlanok tulajdonosai az ingatlanok használatát az ingatlanok tulajdonosai között megosztották.
Eladási/kínálati ár		0,15 milli Ft	0,2 milli Ft	0,23 milli Ft	0,3 milli Ft	0,3 milli Ft
Inflációkorrekció						
Kínálati ár korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
NETTÓ Fajlagos ár		1 583 Fűm²	1 900 Fűm²	1 457 Fűm²	2 375 Fűm²	2 036 Fűm²
Korrekció	Környezeti	20%	20%		15%	20%
	Infrastruktúra					
	Állapot			10%		15%
	Jogi jelleg, visszaalakítás kts					
	Telek méret					
Egyéb	Ft. befizetés, parafizetés, értekezési költség			10%		
Alapterület				20%	10%	20%
Korrigált fajlagos ár		2 487 Fűm²	2 565 Fűm²	1 694 Fűm²	2 969 Fűm²	3 165 Fűm²

FUNKCIÓ	ÜZLETHELYSÉG
Alapterület:	104,00 m ²
Kiadható alapterület:	104,00 m ²
Kiadható alapterület aránya:	1
Bérelti díjak	
Havi Fajlagos Bérelti Díj-1:	2 497 Fűm ² Fűm ²
Havi Bérelt Bevételek:	259,8416952 Eft
Éves Bérelt Bevételek:	3115,700343 Eft
Begyűjtési veszteség:	5%
Éves Potenciális Bevételek:	2959,915326 Eft
Veszteségekkel Csökkentett Bevételek:	2959,915326 Eft
Havi Kezelési és Fenntartási Költségek:	5%
Évi Kezelési Költségek:	147,9957663 Eft
Nettó Bérelt Bevételek:	2811,919559 Eft
Direkt Tőkésítési Ráta	6,0%
Becsült Valós Piaci Érték	46865,32599 Eft

BEVÉTEL ALAPÚ MÓDSZER ÖSSZESEN 46 900 000 Ft

EREDMÉNYEK:

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

VEGLEGES ÉRTÉK (kerekített) 46 700 000 Ft Fajlagos érték 449 036 Ft

JW
9

ALAPTERÜLETSZÁMÍTÁS A HELYSZÍNEEN MÉRT ADATOKALAPJÁN

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

Üzlethelyiség belmagasság 4,2 m

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

JW

Képek

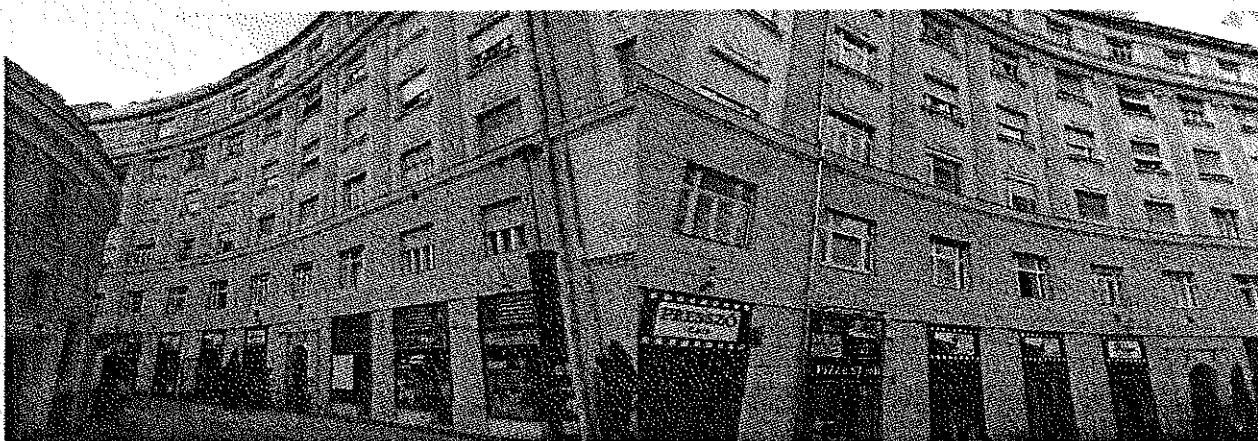
1082 Budapest, Corvin köz 4.



Jellemző utcakép és környezet



Környezet



Homlokzat

Homlokzat



Üzlet homlokzata

Üzlet homlokzata

2017.07.03

Handwritten signature

1082 Budapest, Corvin köz 4.



Üzlettér



Üzlettér



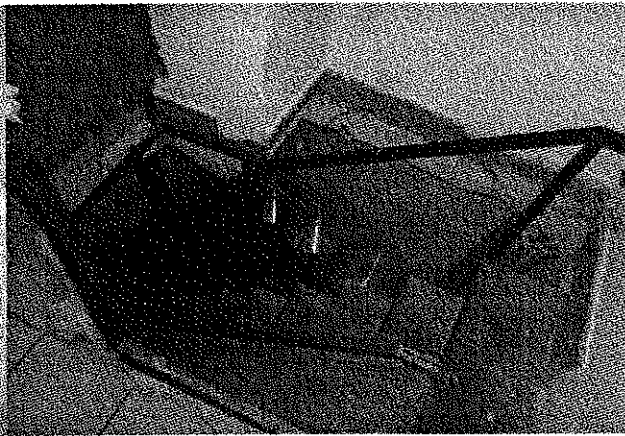
Üzlettér



Üzlettér



Közlekedő

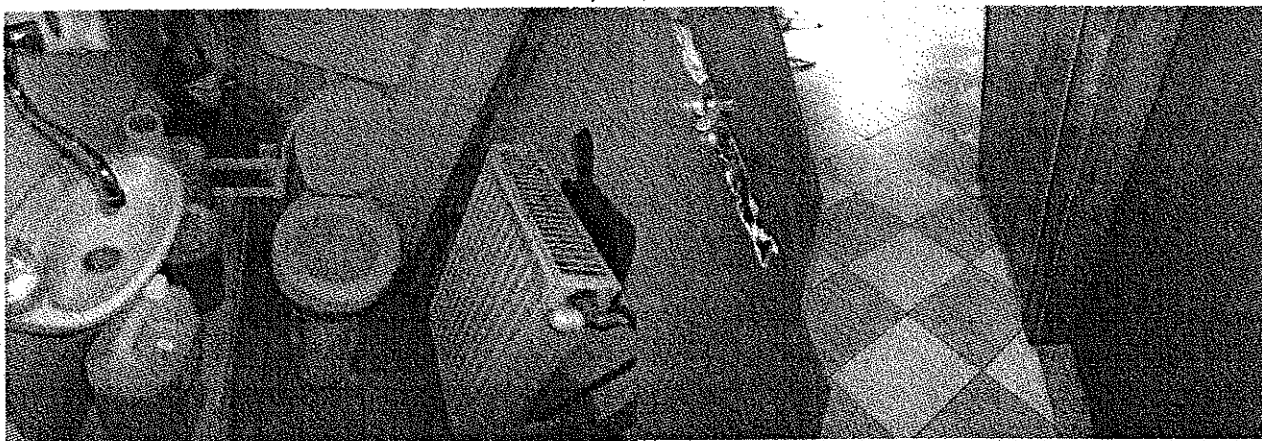


Közlekedő

2017.07.03

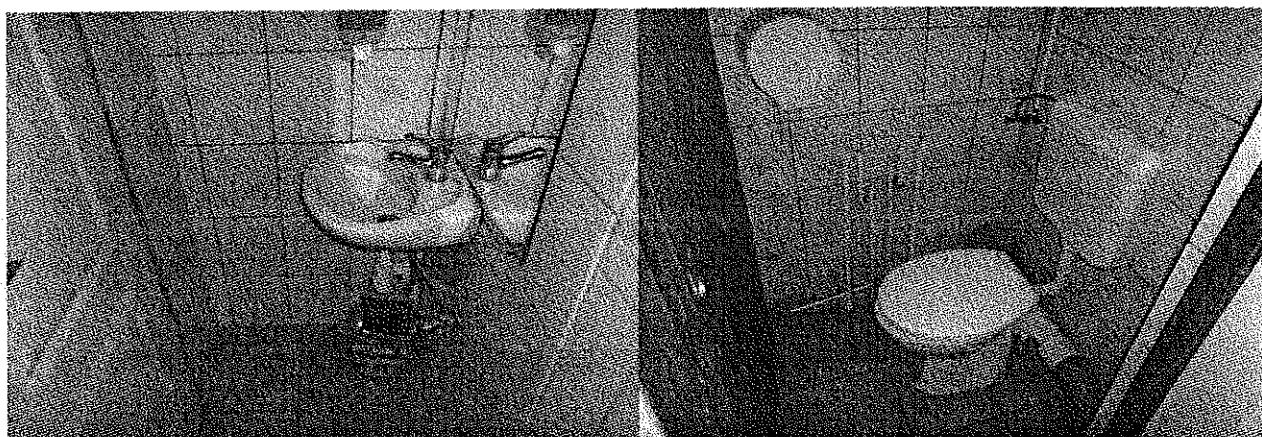
JW

1082 Budapest, Corvin köz 4.



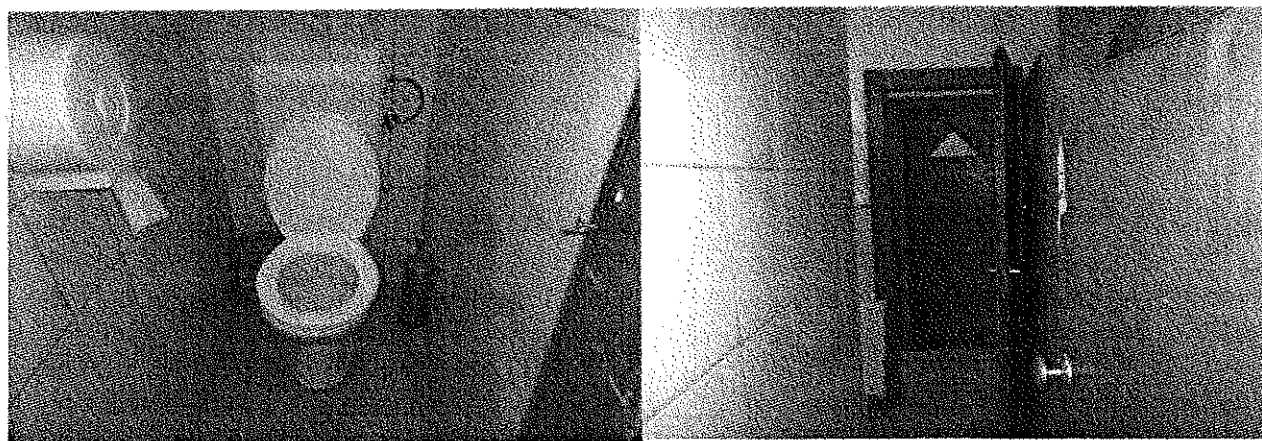
WC

Közlekedő



Mosdó

WC



WC

Mosdó

2017.07.03

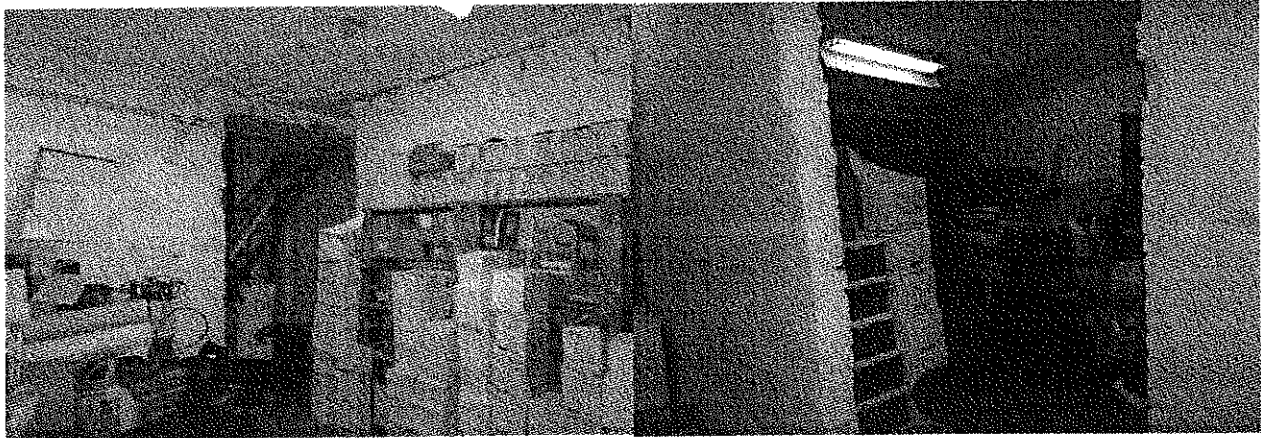
Jan

1082 Budapest, Corvin köz 4.



Mosdó

WC



Tároló

Tároló



Tároló

Tároló

2017.07.03

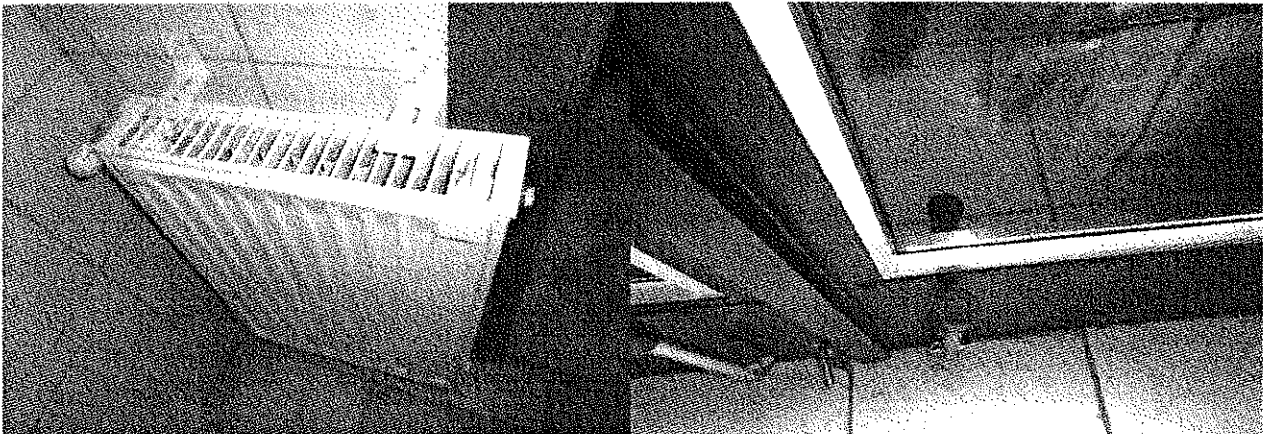
JW

1082 Budapest, Corvin köz 4.



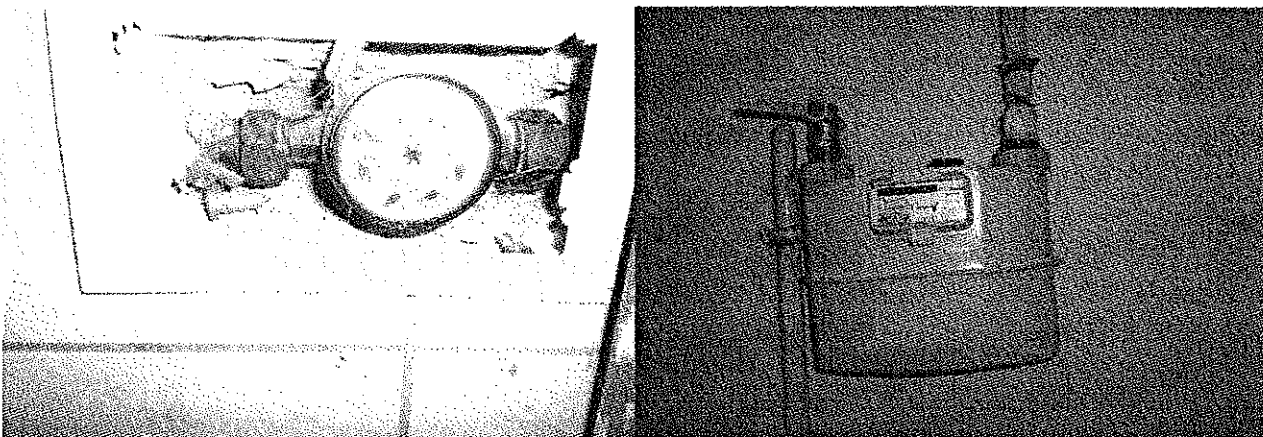
Közlekedő

Közlekedő



Radiátor

Nyílászáró



Vízóra

Gázóra

2017.07.03

Handwritten signature and number 15

1082 Budapest, Corvin köz 4.



Villanyóra

2017.07.03

JM

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	JO22839 (Kilépés)
---------------	--------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
 Budapest, XI., Budafédei út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelés szám: 6006804/308490/2817
 2017.06.29



A megrendelés
 eddigi díja:
 0 Ft

Súgó

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 36395/0/A/3 helyrejeji szám

1092 BUDAPEST VIII. KER. Corvin köz 4. földrajzi. "földhivatal alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb beállíté ingatlani adókat megnevezés

terület azonosító száma	személyi hányad	tulajdoni form.
m2	egész/100	
üzlethelyiség 119	0 0	356/10000 önkormányzati
Bejegyzés határozat: 992989/1999/		törzs határozat: 61167/2/2012/11.12.15
üzlethelyiség 119	0 0	372/10000 önkormányzati
Bejegyzés határozat: 63167/2/2012/11.12.15		

2. Bejegyzés határozat: 297344/1993/1993.10.13

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írték okiratban meghatározott helyiségek.

3. Bejegyzés határozat: 61167/2/2012/11.12.15

Társasház alapítás okirat módosítása, a közös tulajdoni hányad módosítása.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

Bejegyzés határozat, bekezdési idő: 297344/1993/1993.10.13

jog cím: 1991. évi XXXIX. tv.; eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST VIII. KERÜLETI JOGSRÓKÁSOK ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65.

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap kiegészítendő a földhivatali eljárás előírt terület kiadására. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkeznek

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

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

társasházzá

alakítja.

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

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

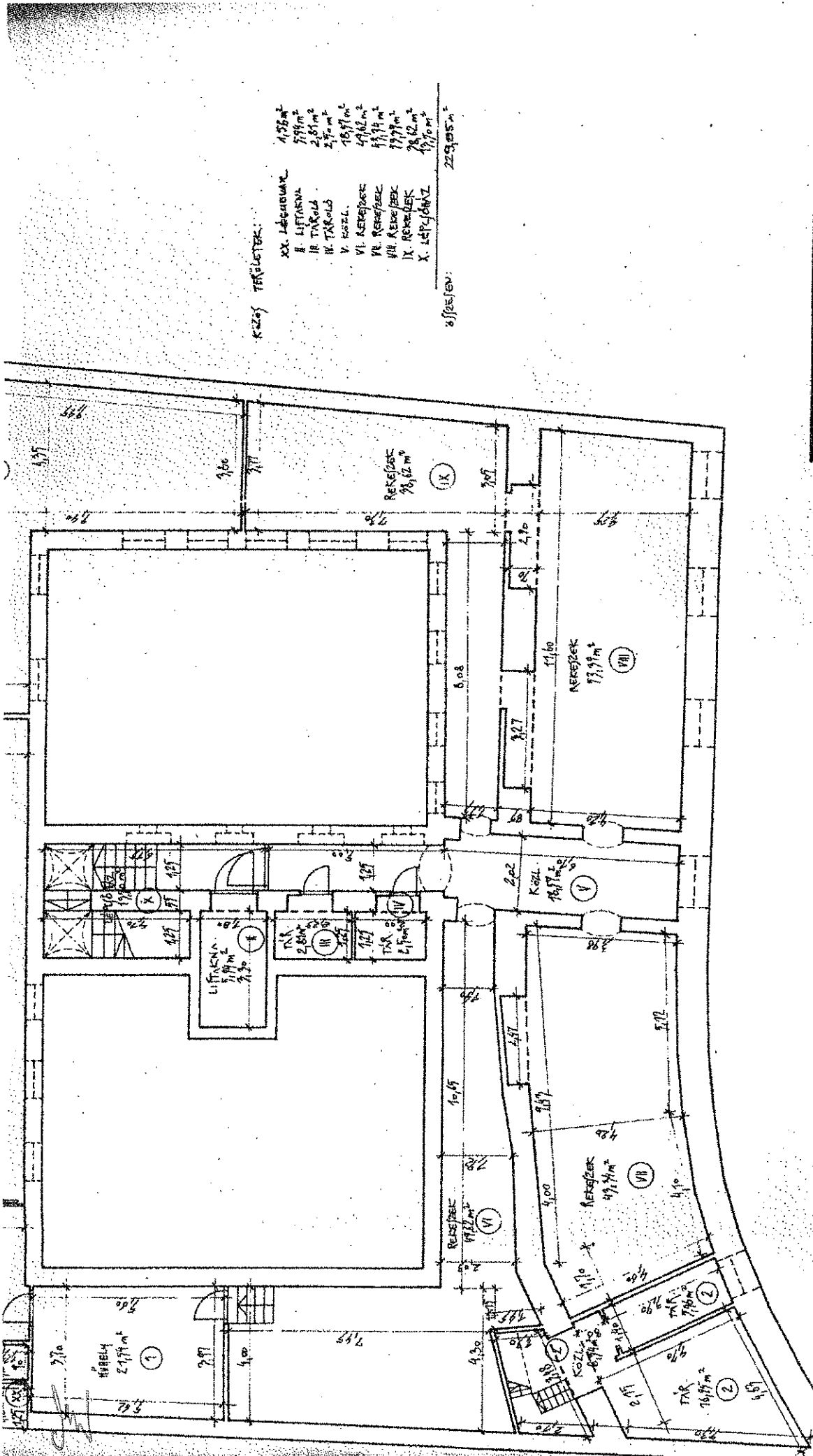
JW


KÜLÖN TULAJDON

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

PINCE

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





**ETALON
KIT.**

Tel: 1-371-003

MEGRENDELŐ: INVEZTÁTE RT.

BUDAPEST VIII. CORVIN KÖZTY. HR
FELTÉRÉS, TERNYI TÁRSASÁGI ALAPÍTE
PINCESZINT, A LAPRAZA. NÁ 1:704

TERVEZŐ:
MAGYAR
PÉCSI A.

SZERKESZTŐ:
MAGYAR
PÉCSI A.

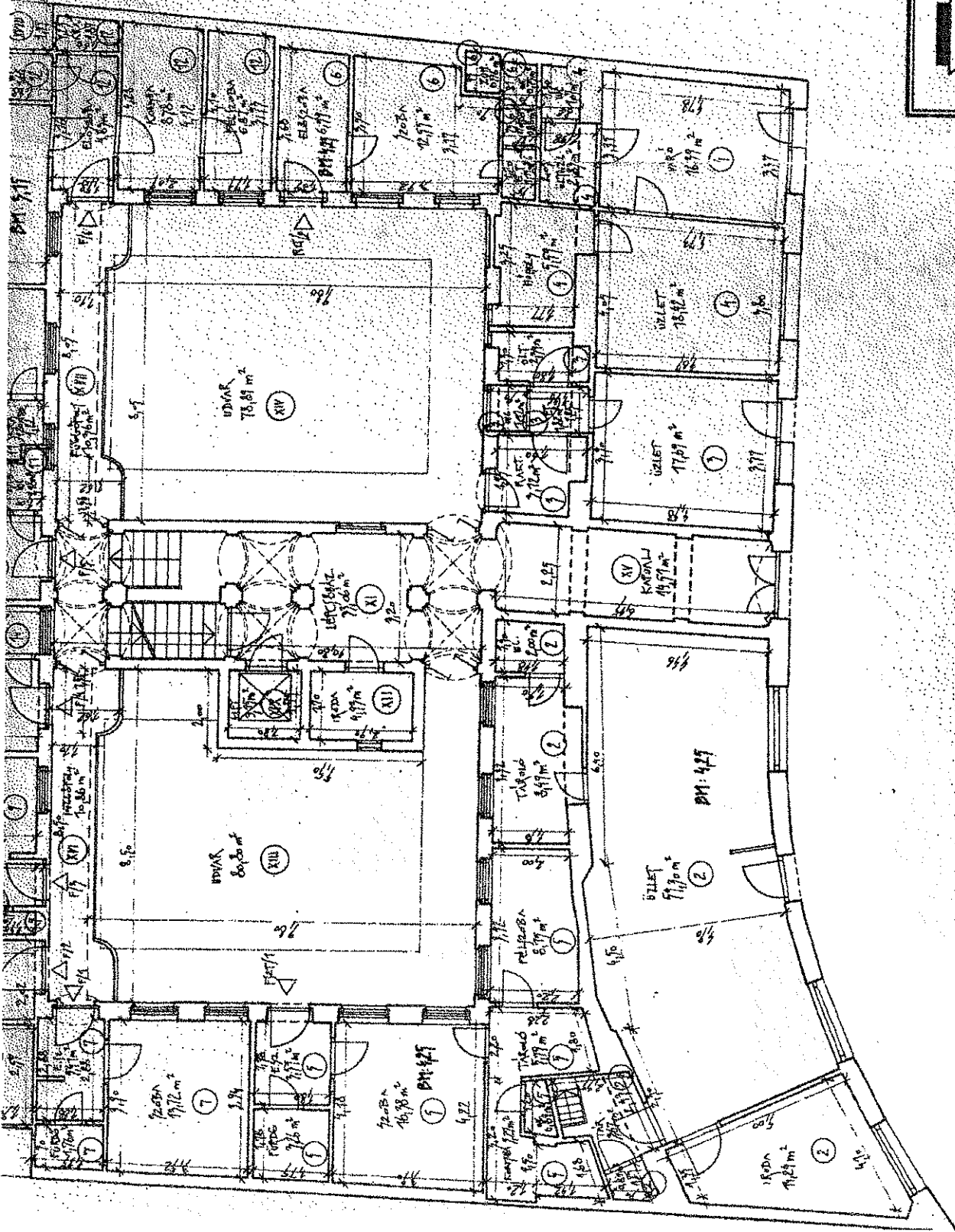
RAJZOLÓ:
MAGYAR
PÉCSI A.


Közös területek:

- XI. Lépcsőház
- XII. Roda
- XIII. Szár
- XIV. Szár
- XV. Szár
- XVI. Fűtőház
- XVII. Fűtőház
- XVIII. Lift
- XIX. Lift

M/2012

2012





ETALON Kft.

Telef: +36-1-371-003

MEGRENDELŐ: INVESTRICE RT.
BUDAPEST VIII. CORVIN KÖZ. 4. HÉ.
FELHÁTELI TERV TÁRSASÁGI ALAPÍTÓ OKI
FELDZINT. FELMÉRLET ALAPRAJZ

TERVEZŐ: [Signature]

BÁZISJEL: KÖRNY. 2

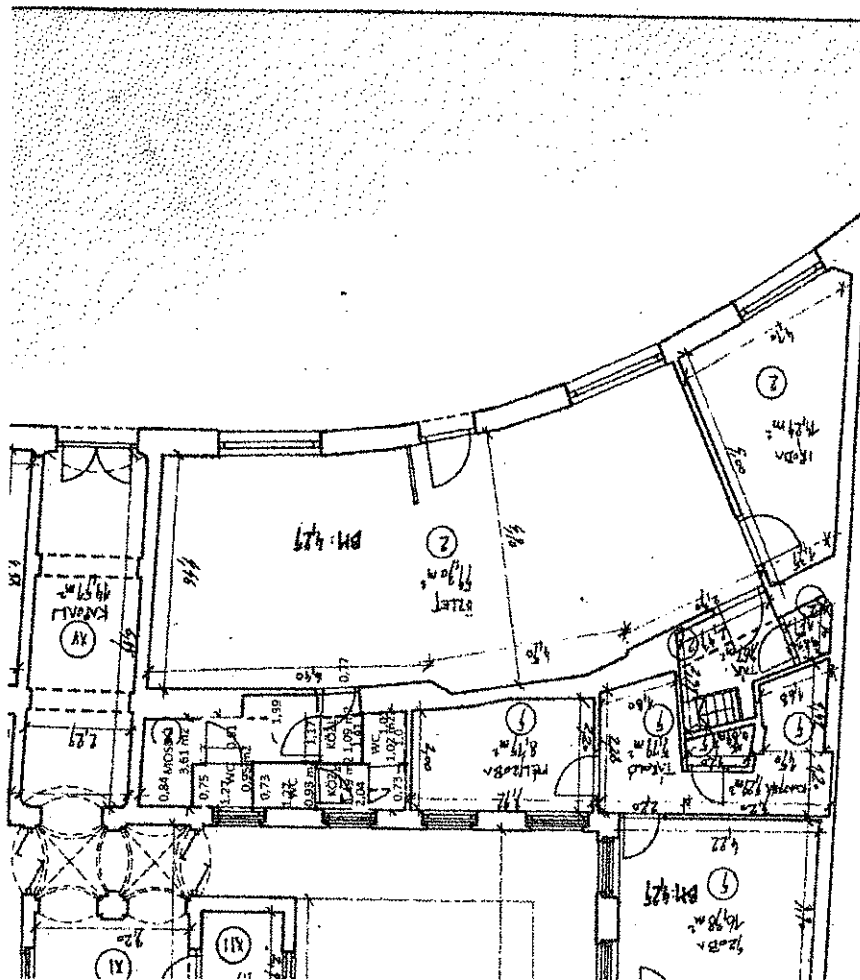
21

ch

Alaprajz

1082 Budapest, Corvin köz 4.

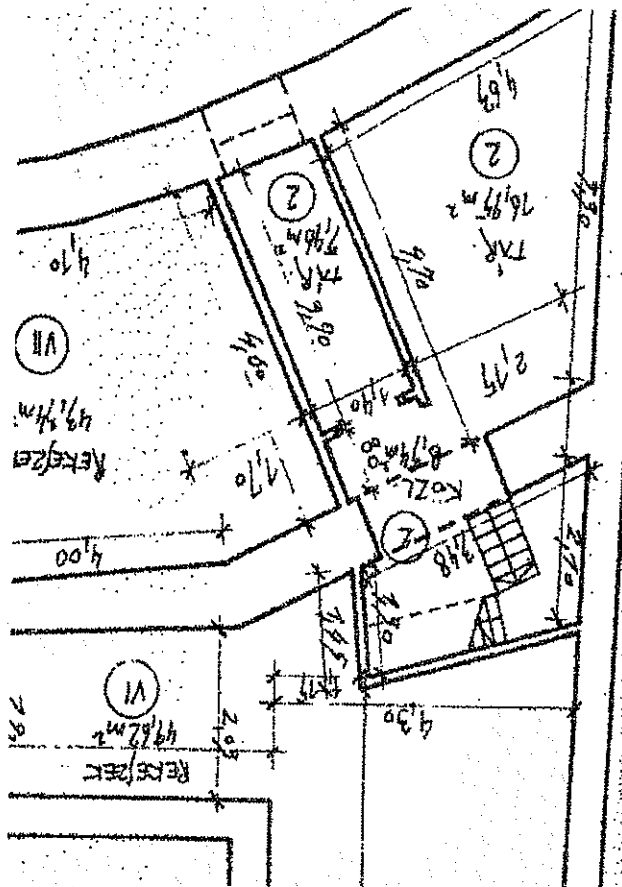
Bm: 4.2 m



Alaprajz

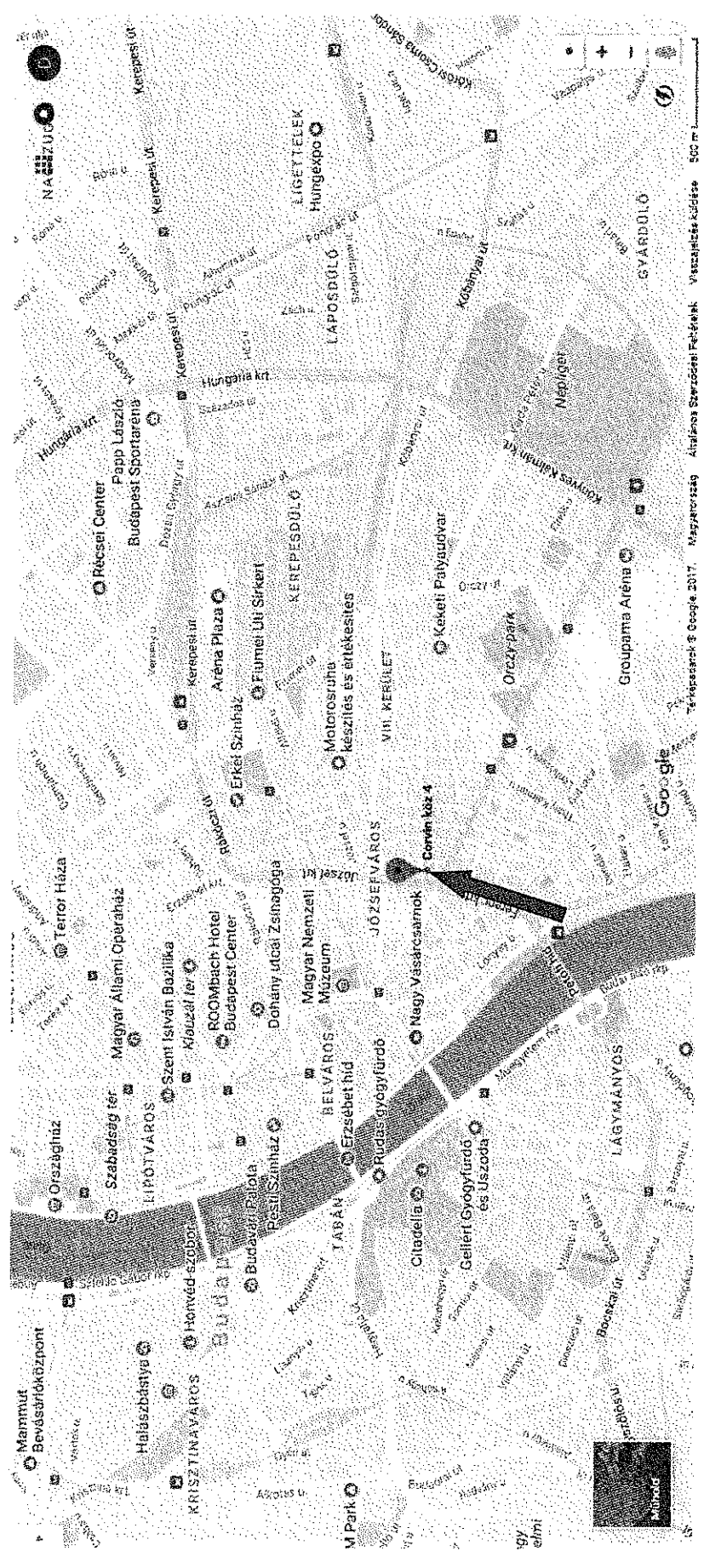
1082 Budapest, Corvin köz 4.

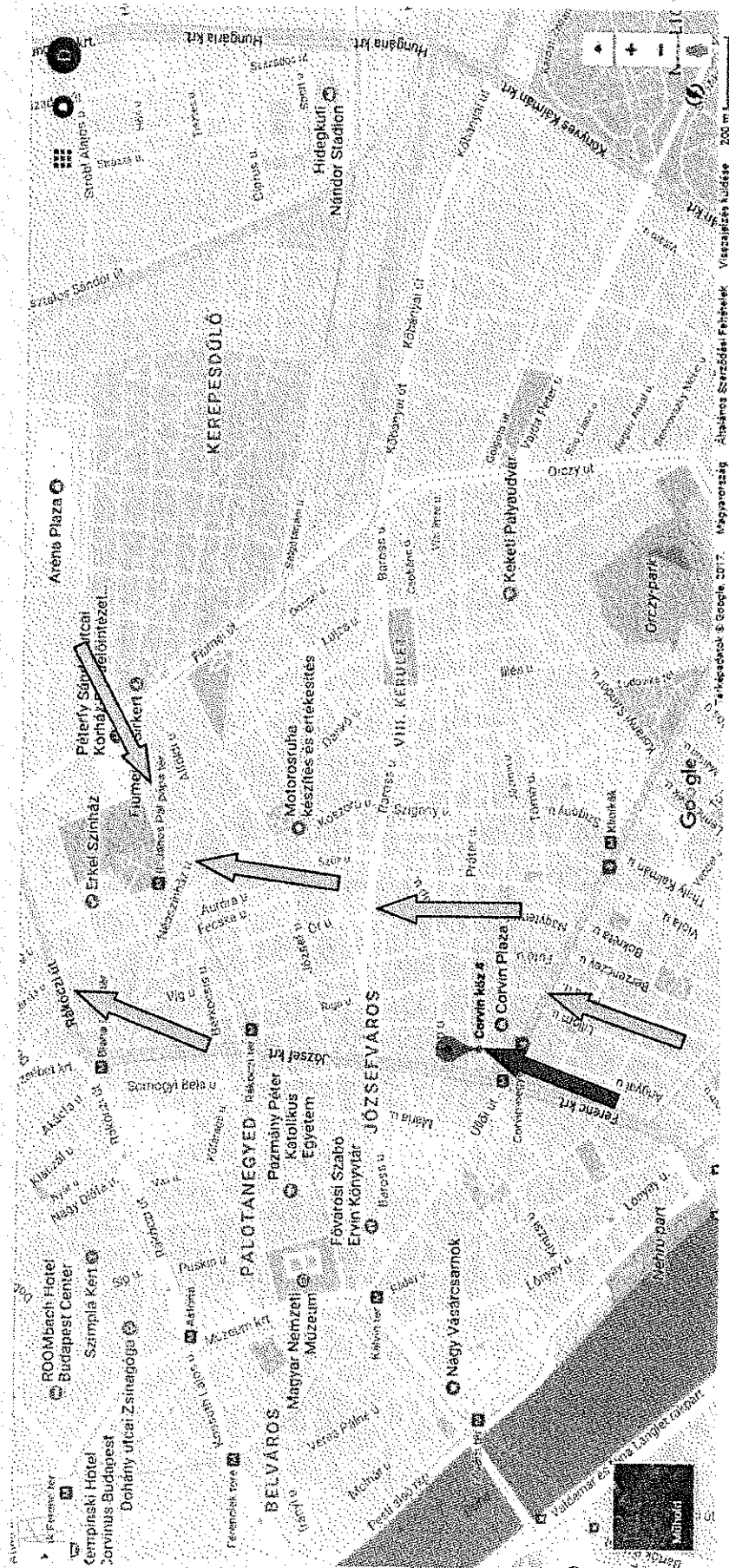
Pince Bm: 2,84 m



[Handwritten signature]

Handwritten signature





Handwritten signature and the number 25.

