

3.8.

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. május 2-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, József körút 48. földszint 2. szám alatti, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt üzlethelyiség 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: értébecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, József körút 48. földszint 2. szám alatti, 35229/0/A/19 helyrajzi számon nyilvántartott, 37 m² alapterületű, 252/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú üzlethelyiségre vonatkozóan határozatlan időre szóló helyiségbérleti szerződést kötött a Med. Aranytű Kereskedelmi Betéti Társasággal (székhely: 1085 Budapest, József körút 48., adószám: 22064202-2-42; cégjegyzékszám: 01-06-734435, képviseli: Dallos László ügyvezető) 1995. október 4. napján. Bérlő a bérleményt méteráru és kellék kiskereskedés céljára vette bérbe.

A Med. Aranytű Bt. képviseletében Dallos László ügyvezető 2017. október 10. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta. Bérlő a kérelmet jelenleg is fenntartja.

Az 1900-as évek elején épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, Józsefváros Csarnoknegyedében, a József körúton, a Baross utca és a József utca közötti szakaszon helyezkedik el. Az utca nagy forgalmú, környezetében a századforduló idején épült lakóházak, üzletek, kereskedelmi egységek találhatóak, metróval, villamossal, busszal, trolival érhető el. Tárgyi ingatlan a József körút felől önállóan megközelíthető, illetve az udvar felől is rendelkezik bejáráttal. Az ingatlan földszinti üzlettérből és galéria helyiségből áll. A galériát a bérlő építette az Önkormányzat hozzájárulásával saját költségén (költségtérítés nélkül), ezért ennek területe nem lett figyelembe véve az értékképzés során, arra a bérlő bérbeszámítást nem kapott. A galéria fém, könnyűszerkezetes felépítésű, bontható, jelentős értéket nem képvisel. Bontása esetén a bérlemény falai sérülhetnek, értékcsökkenést okozva, ezáltal ez nem javasolt. Az ingatlanban minden közmű adott. A vizsgált ingatlan belmagassága 4,6 méter. A fémszerkezetű bejárati ajtó és ablakok, fémredőnyvel védettek, közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal, padlószőnyeggel burkolt, jó-közepes állapotúak. A falak vakoltak, tapétázottak, festettek, csempézettek, jó-közepes állapotúak. A fűtést és a használati melegvizet cirkó biztosítja. A hőleadó radiátor.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) készítette el 2017. november 17-én. Az ingatlan forgalmi értékét 18.500.000 Ft összegben (500.000 Ft/m²)

[Handwritten signature]
1

állapította meg. A független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) 2018. március 7. napján az ingatlan forgalmi értékét fenti összegben aktualizálta.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **18.500.000 Ft**.

A helyiség elhelyezkedése HVT területet nem érint.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A Budapest VIII. kerület, József körút 48. szám alatti épületben található lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a Képviselő-testület elidegenítés érdekében a 214/2013. (VI.05.) számú határozatával kijelölte.

A Budapest VIII. kerület, József körút 48. szám alatti, 37 m² alapterületű üzlethelyiség esetében, a 22 albetétből álló társasházban 10 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 5.057/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

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

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 10 év tekintetében kell vizsgálni.

2018. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	57.149 Ft
A vízárával rendelkező albetét havi közös költsége:	9.072 Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 2,4% inflációval számolva):	7.647.982 Ft
10 évre számított közös költség (átlag 2,4% inflációval számolva):	1.214.063 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	6.433.919 Ft
Forgalmi érték:	18.500.000 Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 10 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjból 10 éves időtartam alatt várható.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. A Bisnode/PartnerControl nyilvántartás tanúsága szerint a társaság ellen csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban. A cégnyilvántartás adatai alapján végrehajtási jog került bejegyzésre a céggel szemben a NAV Kelet-budapesti Igazgatósága javára 2014-ben. A végrehajtási jog nem került még törlésre, ugyanakkor a társaság képviselője a NAV részéről 2018. április 12. napján kiállított adóigazolással tanúsította, hogy végrehajtási eljárás nincs folyamatban a társaság ellen.

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 Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján a 3 éven túl bérbé adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban 35229/0/A/19 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, József körút 48. földszint 2. szám alatti, utcai bejáratú, 37 m² alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés valamint a Rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 18.500.000 Ft összegben történő közlése mellett.

II. A beterjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a hosszú távú vagyongazdálkodási irányelvekben elfogadottak 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 Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint a 100 millió Ft-ot meg nem haladó, forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és 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. § (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. 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. A Rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlő vásárolhatja meg. A bérlőn kívül más személynek – a bérleti jogviszony megszűnése előtt – csak akkor lehet elidegeníteni, ha a bérlő elővásárlási jogával nem él.

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

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.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

...../2018. (V.2.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban 35229/0/A/19 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, József körút 48. földszint 2. szám alatti, 37 m² alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat Med. Aranytű Bt. (székhely: 1085 Budapest, József körút 48., adószám: 22064202-2-42; cégjegyzékszám: 01-06-734435, képviseli: Dallos László 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 18.500.000 Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. május 2.

- 2) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére és az adásvételi szerződés megkötésére, azzal a feltétellel, hogy az adásvételi szerződés megkötéséig a cégnyilvántartásból a végrehajtási eljárás feltüntetésének törlésre kell kerülnie.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. június 15.

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. április 24.

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:

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA: 

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., József körút 48. fszt. 2. üzlet (Hrsz.: 35229/0/A/19)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., József körút 48. szám (hrsz.:35229/0/A/19) alatti,
Önkormányzati tulajdonú földszinti üzlet forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2017. november 17.

Handwritten signature and the number 5.

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., József körút 48. fsz. 2. üzlet (Hrsz.: 35229/0/A/19)

**ÉRTÉKELES ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Dallos László

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlet

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Csarnok-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : József körút 48. földszint 2.
Hrsz. : 35229/0/A/19

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : Budapest VIII. Ker. Józsefvárosi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : van (Dallos László)
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : üzlet
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 37 m²
Belmagasság : 4,6 m
Eszmei hányad : 252 / 10.000
Könnyűfokozat : félkomfortos
Lakóház telkének területe : 550 m²

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A felsőlt forgalmi értékkel
EGYETTERTEK

Budapest, 2018. 03. 07. Dallos László

ÉRTÉKELES

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2017. november 17.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 500.000,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 18.500.000,- Ft
azaz Tizennyolcmillió-ötszáz ezer forint
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 3.500.000,- Ft
azaz Hárommillió-ötszáz ezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 13.200.000,- Ft
azaz Tizenhárommillió-kettőszáz ezer forint

Budapest, 2017. november 17.

Készítette:

Grifton Property Kft.
1139. Budapest, Váci út 95...
Adószám: 2632026-2-41
Forógyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbérlő
névjegyék szám: 03451/2002



INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Dallos László (1085 Budapest, József körút 48.) megbízta a **Grifton Property Kft.-t** a 1085 Budapest, József körút 48. szám alatti, 35229/0/A/19 hrsz-ú földszinti 2. 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. november 14.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2017. október 10.)
- társasházi alapító okirat (részlet)
- társasházi szintrajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: József körút 48. földszint 2.
Helyrajzi szám	: 35229/0/A/19
Megnevezése	: üzlethelyiség
Terület	: 37 m ²
Tulajdonos (ok)	: Budapest VIII. Ker. Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Csarnok-negyed elnevezésű városrészben, a József körúton, a Baross utca és a József utca között található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlanban minden közmű adott. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő 4-es és 6-os villamosokkal, a 9-es és 109-es autóbusszokkal, valamint a 83-as trolival érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a József körút felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

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

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: fémszerkezetű ajtók és ablakok, fémredőnyel védett, közepes állapotúak
belső nyílászárók	: -
padozat, burkolat	: beton, járólap, szőnyeg burkolat, jó-közepes állapotúak
belső felületképzés:	vakolt, festett, tapétázott, jó-közepes állapotúak
gépészet, hőleadók	: cirkó, radiátor

Az ingatlant magában foglaló lakóépület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. A vizsgált ingatlan a József körúton, a Baross utca és a József utca között található társasház földszintjén található.

Az értékelt ingatlan a József körút felől önállóan megközelíthető, illetve az udvar felől is rendelkezik bejáráttal. A vizsgált ingatlan földszinti üzlettérből és galéria helyiségből áll. A fémszerkezetű galérián iroda és kézműsor került kialakításra. A galériát a bérlő építette az Önkormányzat hozzájárulásával, ezért ennek területét nem vettük figyelembe az értékképzésnél.

Minden közmű elérhető az ingatlanban.

A vizsgált ingatlan belmagassága 4,6 méter, galérián 2,07 méter.

A bejárati ajtó és ablakok fémszerkezetűek, az ajtó fémredőnyvel védett, közepes állapotúak.

Padozata beton, járólappal és padlószőnyeggel burkolt, jó-közepes állapotú. A falak vakoltak, tapétázottak, festettek, csempézettek, jó-közepes állapotúak. A fűtést és a használati meleg vizet cirkó biztosítja. A hőleadó radiátor.

Az ingatlant a szemle során Dallos László hasznosította.

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 készütségben elhatárolható épületrészek alapterületeit a számított hasznos alapterületben eltérő súllyal vettük figyelembe.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
<i>Üzlethelyiség</i>			
Üzlettér	37,00	100%	37,00
Ingatlan összesen	37,00		37,00
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	37,00		37,00
Tulajdoni lapszerinti terület (m ²)	37,00		37,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 37 m².

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., József körút 48. sz. 2. üzlet (Hrsz.: 35229/0/1/19)

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés	Összehasonlító adatok jellemzői				
	1	2	3	4	5
Ar értékkelendő ingatlan jellemzői					
Az ingatlan funkciója	Üzletbetyiség	Üzletbetyiség	Üzletbetyiség	Üzletbetyiség	Üzletbetyiség
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	József kör. 48.	József körút	Krúdy utca	Rákóczi út	Üllői út
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
Ingatlan hasznos hasznosított	37	49	33	80	51
Komfortfokozata	félkomfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Építés éve	1900	1890	1890	1920	1900
Szerkezet, állapot	Tégla, jó-közepes áll.	tégla, jó állapot	tégla, felújított áll.	tégla, átlagos állapot	tégla, jó állapotú
Eladási ár Ft-ban	26 600 000	30 000 000	19 500 000	44 900 000	24 000 000
Eladás ideje	2017	2017	2017	2017	2017
Összehasonlító adat forrása	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis
Fajlagos kínálati ár (Ft/m²)	521 569	612 245	590 909	561 250	470 588
Korrektációs tényezők					
elhelyezkedés (1)	Százalékos korrekció: hasonló 0%, jobb 5%, rosszabb -5%	Százalékos korrekció: hasonló 0%, jobb 5%, rosszabb -5%	Százalékos korrekció: rosszabb 5%, hasonló 0%, jobb -5%	Százalékos korrekció: hasonló 0%, jobb 5%, rosszabb -5%	Százalékos korrekció: hasonló 0%
ingatlan mérete (2)	hasonló 0%, jobb 5%, rosszabb -5%	hasonló 5%, jobb -5%, rosszabb -5%	hasonló 0%, jobb -5%, rosszabb -5%	hasonló 5%, jobb -5%, rosszabb -5%	hasonló 5%
használatosság (3)	hasonló 0%, jobb 5%, rosszabb -5%	hasonló 5%, jobb -5%, rosszabb -5%	hasonló 0%, jobb -5%, rosszabb -5%	hasonló 5%, jobb -5%, rosszabb -5%	hasonló 5%
közelművek, környezet (4)	hasonló 0%, jobb 5%, rosszabb -5%	hasonló 0%, jobb 5%, rosszabb -5%	hasonló 0%, jobb 5%, rosszabb -5%	hasonló 0%, jobb 5%, rosszabb -5%	hasonló 0%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (5)	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ingatlan elhelyezkedése épületen kívül (6)	-10%	-10%	-10%	0%	-10%
A piaci korrekció mértéke összesen	-10%	-10%	-10%	0%	-10%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m²)	469 412	551 020	531 818	561 250	423 529
A figyelembe vett súlyszámok	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m²)	507 406				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	18 300 000				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	13 200 000				
azon. Tízannyolcmillió-nyolcszázötvenezer forint!					
azon. Tízhatárommillió-hatvencsator forint!					

A likvidációs érték megállapításánál gyors szabadpiaci értékesítést feltételezünk. A megbízó kifejezett kérésének és igényeinek eleget téve, az értékelt ingatlannál a gyors szabadpiaci értékesítés miatt -30% korrekciót alkalmaztunk a likvidációs érték meghatározásánál.

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 3.580 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 6,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Üzlet, földszint+galéria, Baross utca	78	280 000	3 590
2. Üzlet, földszint, Futó utca	45	140 000	3 111
3. Üzlet, földszint, József körút	100	410 000	4 100
4. Üzlet, földszint, Kisfaludy utca	29	100 000	3 448
5. Üzlet, földszint, Práter utca	60	220 000	3 667
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			3 580
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			3 580
Megnevezés		Adatok, értékek	
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			37
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			132 460
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			1 589 520
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			1 192 140
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			35 764
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			35 764
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			47 686
Kalkulálható költségek összesen, Ft			119 214
Éves üzemi eredmény, Ft			1 072 926
Tőkésítési ráta			6,0%
Tőkésített érték, Ft			17 882 100
Befektetési kiadások			200 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			17 682 100
Hozadéki érték kerekítve, Ft			17 700 000

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 ²)	550	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	252	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	14	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	250 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	3 500 000	azaz Hárommillió-ötszázezer 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 bérbé 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%
	18 800 000	17 700 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	18 500 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1085 Budapest, József körút 48. szám alatti, 35229/0/A/19 hrsz-ú földszinti 2. üzlet jelenlegi piaci értékét:

18.500.000 Ft-ban,

azaz

Tizennyolcmillió-ötszázezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2017. november 17.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cégn. 01-09-938884

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

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, vagyonyjogok 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 felelősségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsületet okozó tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2017. november 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.



GRIFTON
Property

Értékelési ingatlan: Budapest, József körút 48. fszt 2. üzlet (Hrsz.: 35229/0/A/19)

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Társasházi alapító okirat (részlet)
Tulajdonosi hozzájárulás
Társasházi szintrajz (részlet)
Fényképek
Térkép

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Mégrendelési szám: 80 00004/477973/2017
2017. 10. 10

Oldal: 1/1

BUDAPEST VIII. KER.

Beltartóterület 35229/0/A/19 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII. KER. József körút 48. Földm. int. szjtó: 2/0. *Földülvi vizsgálat
H.É.É.S.Z.

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

Megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	személyi hányad	tulajdoni form.
Özlet	37	0 0	252/10000	Önkormányzat

1. bejegyző határozat: 134773/1/2014/14.08.01

Tárazombáz

Az alapító okirat szerint hozzátartozó melléktelekhatárok.

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 134773/1/2014/14.08.01

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 217225/1995.10.04.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST VIII. KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67.

H.É.É.S.Z.

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

[Handwritten signature]
15

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Budapest 35229 hrsz alatt felvett, természetben a Budapest VIII., József körút 48. szám alatt elhelyezkedő ingatlan tulajdonosa, a Budapest VIII. ker. Józsefvárosi Önkormányzat (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., statisztikai azonosítója: 15508009-7511321-01) (továbbiakban: Önkormányzat) az ingatlant a társasházakról szóló többször módosított 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései szerint társasházzá alakítja.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában, a külön tulajdonként meg nem határozott telek, épületrészek, berendezések és felszerelések a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

A mindenkori tulajdonostársak egymás közötti viszonyát a 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.

Közös és külön tulajdon

A) Közös tulajdon

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak a közös telken levő, alább felsorolt, a csatolt tervrajzokon és felmérésben szereplő méretkimutatásban megjelölt építményrészek, berendezések és felszerelések, valamint mindazok a tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban:

I. Telek, a beépítetlen részen levő térburkolattal együtt 550 m²

Pinceszintű közös területek:

II.	Pince 1	33,27 m ²
III.	Pince 2	9,87 m ²
IV.	Pince 3	11,15 m ²
V.	Pince 4	3,54 m ²
VI.	Pince 5	3,39 m ²
VII.	Pince 6	3,94 m ²
VIII.	Pince 7	2,86 m ²
IX.	Pince 8	3,30 m ²
X.	Pince 9	3,52 m ²
XI.	Pince 10	4,37 m ²
XII.	Pince 11	3,21 m ²
XIII.	Pince 12	3,83 m ²
XIV.	Pince 13	3,17 m ²
XV.	Pince 14	13,61 m ²
XVI.	Pince 15	3,41 m ²
XVII.	Pince 16	3,32 m ²
XVIII.	Pince 17	2,97 m ²
XIX.	Pince 18	3,43 m ²
XX.	Pince 19	2,42 m ²
XXI.	Pince 20	2,55 m ²

Dr. SZÜTS ÁGNES ÜGYVÉDI IRODA

Dr. SZÜTS ÁGNES
Ügyvéd

1126 Bp., Rákóczi Vilmos u. 6.
Tel./Fax: 06-1/706-9270

Felvételek
Közzététel
Közzététel

Összesen: 86,67 m²

valamint a közös tulajdonból 596/10.000 tulajdoni hányad.

17./ **Önkormányzatot illeti a 35229/0/A/17 helyrajzi számon felvett, a terveken 17. számmal jelölt, III. emelet 21. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:**

Szoba	26,65 m ²
Konyha	9,57 m ²
Zuhanyozó	2,39 m ²

Összesen: 38,61 m²

valamint a közös tulajdonból 266/10.000 tulajdoni hányad.

18./ **Önkormányzatot illeti a 35229/0/A/18 helyrajzi számon felvett, a terveken 18. számmal jelölt, földszinten lévő utcai Üzlet 1, amely az alábbi helyiségekből áll:**

Eladótér	44,89 m ²
Közlekedő	4,81 m ²
Közlekedő	2,21 m ²
Raktár	14,82 m ²
Raktár	4,57 m ²
WC	1,17 m ²

Összesen: 72,47 m²

valamint a közös tulajdonból 499/10.000 tulajdoni hányad.

19./ **Önkormányzatot illeti a 35229/0/A/19 helyrajzi számon felvett, a terveken 19. számmal jelölt, földszinten lévő utcai Üzlet 2, amely az alábbi helyiségekből áll:**

Eladótér	36,68 m ²
----------	----------------------

Összesen: 36,68 m²

valamint a közös tulajdonból 252/10.000 tulajdoni hányad.

20./ **Önkormányzatot illeti a 35229/0/A/20 helyrajzi számon felvett, a terveken 20. számmal jelölt, földszinten lévő utcai Üzlet 3, amely az alábbi helyiségekből áll:**

Eladótér	23,34 m ²
Raktár	8,57 m ²

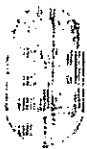
Összesen: 31,91 m²

valamint a közös tulajdonból 220/10.000 tulajdoni hányad.

21./ **Önkormányzatot illeti a 35229/0/A/21 helyrajzi számon felvett, a terveken 21. számmal jelölt, földszinten lévő utcai Üzlet 4, amely az alábbi helyiségekből áll:**

Eladótér	30,82 m ²
Üzem	25,31 m ²
Üzem	18,32 m ²
Közlekedő	3,52 m ²
Raktár 1	1,95 m ²
Raktár 2	2,01 m ²
WC	1,12 m ²

[Handwritten signature and initials]



Józsefvárosi Önkormányzat 103 KFT.

Köz...

si 3279
idő:

Melléklet

VABWAKC.

L. TK.

Ügyiratszám: _____

Tárgy: _____

Előadó: Andóné Telefon: _____

Hivatkozási szám: XVI-659/1/95.

Címzett: _____

Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal

Ingyanfelügyeleti Iroda
1082 Budapest, Baross u. 63-67.

Kézdi Tamás

1071 Budapest VII.

Damjanich u. 42. f. 3.

Tárgy: Bp. VIII. József KFT.
48. sz. épületben lévő 31 m²
es "ÉLELMISZER" ÜZLETBÉRLÉNY
galéria építése raktározás
céljára (26,31 m²)
HRSZ: 35.229

T U L A J D O N O S I H O Z Z Á J Á R U L Á S

Az Irodánkra 1995. ápr. 18-án benyújtott tervekre és ezt követően megtartott helyszíni szemlékre hivatkozva értesítjük Önt, hogy tárgyi üzletbérleményben az alábbi kikötésekkel járunk hozzá galéria létesítéséhez ideiglenes jelleggel:


- 1, A tervdokumentációt engedélyeztetni kell az Országos Műemlékvédelmi Hivatal Műemlékfelügyeleti Igazgatóságával. A kivitelezés kizárólag a jogerős, érvényes építési engedély birtokában, az abban foglalt kikötések betartásával kezdhető meg, kötelező tervezői művezetéssel.
- 2, A bontási és építési munkák kapcsán okozott károk helyreállítása - beleértve a galéria szükség szerinti elbontását is - az építendő - bérlő költsége és kötelezettsége.
- 3, Csatolt költségvállaló nyilatkozatának megfelelően a galéria építése saját költségén készülhet a tulajdonos (Józsefvárosi Önkormányzat Polg. Hiv.) költségtérítést nem biztosít, kötelezi magát, hogy a galériával megnövelt alapterület (26,31 m²) miatt a bérlési díjat nem módosítja.

JK

16

4, Tulajdonosi hozzájárulásunk költségtérítésre nem jogosít, 3
hónapig érvényes az építési engedély megkéréséhez.

Budapest, 1995. április 26.


Tisztelettel:
Dr. Kiss Gyula
irodavezető

Handwritten signature
19

1085 Budapest, József krt. 48. fsz. 2. üzlet. Hrsz.: 35229/0/A/19



Környezet, utca



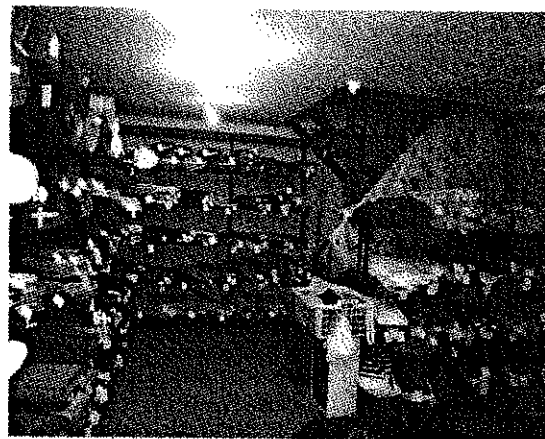
A társasház utcai homlokzata



Vizsgált üzlethelyiség utcafrontja



A vizsgált ingatlan bejárata



Üzlettér

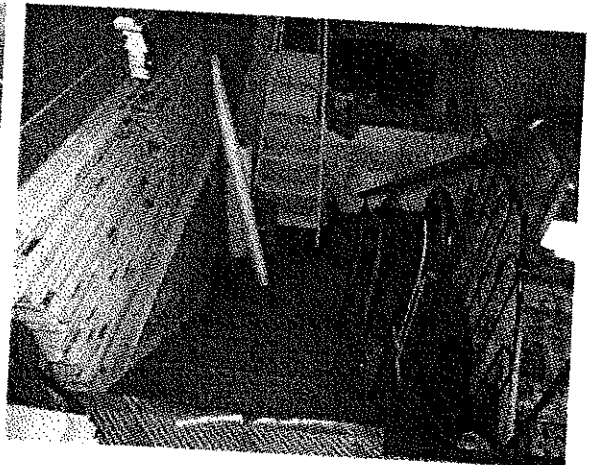
2017. november 14.

Handwritten signature and date
21

1085 Budapest, József krt. 48. fsz. 2. üzlet. Hrsz.: 35229/0/A/19



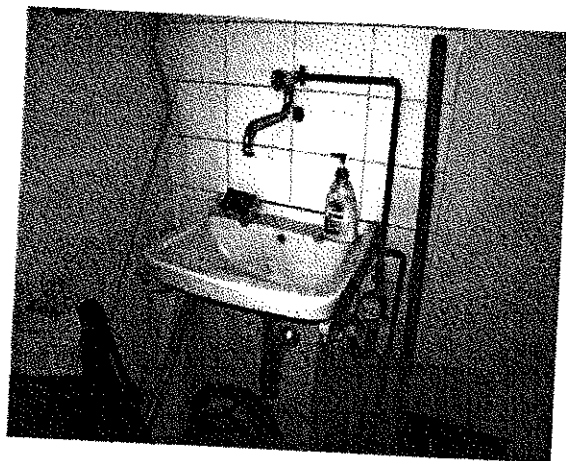
Üzlettér



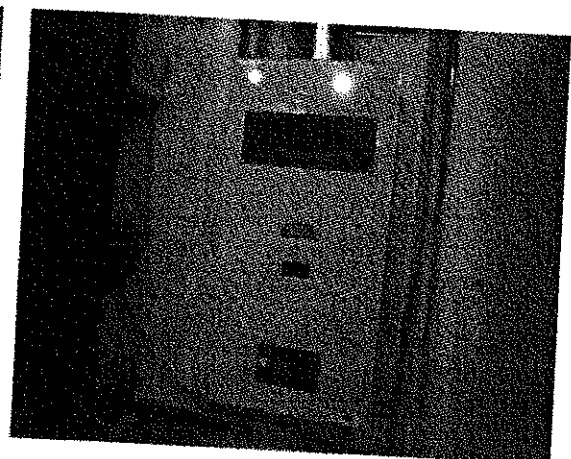
Galéria feljárt



Galéria



Mosdó



Cirkó

2017. november 14.

1085 Budapest, József krt. 48. fsz. 2. üzlet. Hrsz.: 35229/0/A/19



Gázóra



Vízóra



Villanyóra



Radiátor

2017. november 14.

Handwritten signature 23

Budapest, VIII. ker. József körút 48.



JW