

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

34sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. június 4-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Baross utca 129. szám alatti, földszinti és pinceszinti, határozott 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, Baross utca 129. szám alatti, földszinti és pinceszinti, 35923/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, 162 m² alapterületű, 560/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú üzlethelyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2013. október 28. napján bérleti szerződést kötött a Harun Hungary Kft.-vel (székhely: 1214 Budapest, Szent László utca 13.; adószám: 24320821-2-43; cégjegyzékszám: 01-09-171936; képviseli: Czuczor Mónika Tünde ügyvezető) határozott időre szólóan, mely 2018. év december hó 31. napjáig tart. Bérlo a helyiséget iroda céljára vette bérbe.

Előzményként bérlo képviselője 2016. augusztus 01. napján vételi kérelmet nyújtott be a helyiség megvásárlása céljából, azonban a bérelt ingatlan Budapest Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének 32/2013. (VII.15.) számú rendeletének 5. § (5) bekezdésében foglalt feltételek egyikének sem felelt meg, így akkor a helyiség értékesítésére nem volt mód.

A Harun Hungary Kft. bérlo 2017. március 22-én ismét vételi kérelmet nyújtott be, amihez a szükséges mellékleket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

A Tisztelt Bizottság 819/2017. (IX.25.) számú határozatával nem járult hozzá a 35923/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII., Baross utca 129. szám alatti, földszinti és pinceszinti, 162 m² alapterületű üzlethelyiség 32.900.000 Ft vételáron történő elidegenítéséhez a Harun Hungary Kft. részére.

Bérlo képviselőjében eljáró Czuczor Mónika Tünde ügyvezető 2018. március 7. napján újabb vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta. Bérlo a kérelmét jelenleg is fenntartja, bérleti díj tartozása jelenleg nem áll fenn.

A XX. század elején épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, az Orczy negyedben található. A földszintből és pincszintből álló üzlethelyiség a Baross utcáról önállóan közelíthető meg. A földszinti üzlettér 3 nagyobb üzlet/iroda helyiségre, közlekedőre, raktárra és konyhára osztott, területe nagyrészt felújított. Belső részén galéria lett kialakítva, mely 2 helyiségre tagolt. A galéria területe szintén javarészt felújított. A földszinti üzlettérből lejárati van a pincébe, amely több felújításra szoruló raktárhelyiségből áll. A pincében a társasházhoz tartozó szivattyú került elhelyezésre a talajvíz miatt, melyet a bérlo saját költségen végeztetett el. Az ingatlanban minden közmű rendelkezésre áll. A meleg vizet és a fűtést cirkó biztosítja, a hőleadók radiátorok. Az üzlettérben légkondicionáló berendezés található. A helyiség felújított állapotú, műszaki besorolása 4-es.

JW

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) készítette el 2017. május 31-én. Az ingatlan forgalmi értékét 32.900.000 Ft összegben (269.672 Ft/m²) állapította meg. A független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) 2018. április 16. napján az ingatlan forgalmi értékét fenti összegben aktualizálta.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **32.900.000 Ft.**

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

A Budapest VIII. kerület, Baross utca 129. szám alatti 42 albetétből álló társasházban 12 db önkormányzati tulajdonú albetét van. Az önkormányzati tulajdonú albetétekhez tartozó tulajdoni hányad 2.532/10.000.

Szerződő felek 2013. október 28. napján a bérleti szerződésben rögzítették, hogy a helyiség piaci alapú, a beköltözhető forgalmi értéke alapján számított bérleti díja 134.667 Ft/hó + Áfa. Tekintettel arra, hogy a bérlő vállalta a bérlemény saját költségén történő felújítását és az önálló vízhálózat kialakítását, részére mérsékeltebb összegű bérleti díj került megállapításra a bérleti jogviszony 27 hónapján keresztül, 2016. január 31-ig bezárólag. Az Önkormányzati Házkezelő Iroda 2014. augusztus 04. napján műszaki szemlét tartott a bérlőnél, melynek során megállapításra került, hogy a bérlő a bérleményt a szerződésben vállalt kötelezettségének eleget téve, saját költségén felújította. A Tisztelt Bizottság 1136/2013. (X.14.) számú határozata alapján, bérbeadó és bérlő között létrejött, 2013. október 28-án aláírt megállapodás szerint bérlő a helyiséget saját költségén vállalja felújítani, a felújítás akkor tekinthető megfelelőnek, ha azt a bérbeadó elfogadja. Az önálló vízhálózat kialakításával összefüggő szerződéses kötelezettségének bérlő eleget tett, ilyen módon valamennyi, szerződésben vállalt munkát teljes körűen elvégezte. 2016. február 01. naptól a bérleti díj összege 134.667 Ft/hó + ÁFA. 2016. májusában bérlő újabb bérleti díj csökkentéssel fordult irodánkhoz, mivel a Társasházban történt korábbi csőtörés miatt a bérlemény teljes pince szintje használhatatlan, vizes, amely már a földszinti részben is károkat okozott. A megtartott bérlemény ellenőrzés megállapította a bejelentés jogosságát. A Tisztelt Bizottság 892/2016. (IX.05.) számú határozatával járult hozzá a bérleti díj alábbiak szerinti megállapításához: 2016. szeptember 05. napjától – a Társasház által elvégzendő – vízelvezető kút szabályos kialakításáig és szennyvízvezeték nyomvonalának áthelyezéséig, de legfeljebb 2017. augusztus 31. napjáig 91.304 Ft/hó + ÁFA. 2017. szeptember 01. napjától a bérleti díj összege 136.956 Ft/hó + ÁFA.

Bérlő képviselőjében eljáró Czuczor Mónika Tünde ügyvezető 2017. szeptember 11. napján ismételt kérelemmel fordult a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez, amelyben a korábbi csökkentett bérleti díj fenntartását kéri, tekintettel arra, hogy a Társasház a munkákat nem végezte el, a pince továbbra is használhatatlan. Az Önkormányzati Házkezelő Iroda 2018. március 12. napján műszaki szemlét tartott a bérlőnél, melynek során megállapításra került, hogy a szennyvíz lefolyóvezeték és a víznyomócső nyomvonalának az átalakítása szükséges, mivel balesetveszélyesek. Továbbá a vízgyűjtő árok biztonságos lefedése is szükséges, mely jelenleg fokozottan balesetveszélyes. Megállapításra került, hogy az átemelőszivattyú folyamatos üzemeltetése szükséges, ennek hiánya a helyiség és az épület erős vizesedését okozza, és ezáltal állagromlás következik be. Jelenleg a bérlő üzemelteti saját költségén, saját elektromos energiával. A Tisztelt Bizottság 32/2018. (I. 22.) számú határozata alapján szerződő felek a bérleti díjat 2017. szeptember 1. napjától - a Társasház által elvégzendő - vízelvezető kút szabályos kialakításáig, és a szennyvízvezeték nyomvonalának áthelyezéséig, de legfeljebb 2018. augusztus 31. napjáig 91.304 Ft/hó + ÁFA összegben határozták meg. A bérleti díj mértéke 2018. szeptember 1. napjától vagy a Társasház által elvégzendő feladatok befejezését követően visszaemelésre kerül 140.243 Ft/hó + ÁFA összegre.

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

A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	25.200 Ft
Célbefizetés 2018.03.01-től (12 Ft/tulh./hó)	6.720 Ft
2018. évben érvényes havi nettó bérleti díj:	91.304 Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 2.4 % inflációval számolva):	9.537.881 Ft
8 évre számított közös költség (átlag 2.4 % inflációval számolva):	3.334.456 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	6.203.425 Ft
Forgalmi érték:	32.900.000 Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 8 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjből 8 éves időtartam alatt várható.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. A Bisnode/PartnerControl 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 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 elidegeníthetőek.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban 35923/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Baross utca 129. szám alatti, földszinti és pincszinti, 162 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 32.900.000 Ft összegben történő közlése mellett, mivel a bérlő 2016. év óta évente kérelmezte a bérleti díj csökkentését a pincszint folyamatos vizesedése miatt, mely ezáltal használhatatlanná vált.

II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a hosszú távú vagyongazdálkodási irányelvekben megfogalmazottak teljesítése.

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az elidegenítés az Önkormányzat számára kedvező, mert az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken.

IV. Jogszabályi környezet

A Rendelet 2. § (1) bekezdés értelmében a rendelet hatálya alá tartozó helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel. A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint az 500 millió Ft-ot meg nem haladó, forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság, ezen érteken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhartól 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 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.

A Rendelet 12. § (1) bekezdés f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárrol 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 Rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján 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. 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 2018. évi központi költségvetéséről szóló 2017. évi C. törvény 5. § (5) bekezdés c) pontja alapján: „A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2018. 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. (VI.4.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban 35923/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Baross utca 129. szám alatti, földszinti és pincészi, 162 m² alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat Harun Hungary Kft. (székhely: 1214 Budapest, Szent László utca 13.; adószám: 24320821-2-43; cégjegyzékszám: 01-09-

171936; képviseli: Czuczor Mónika Tünde ügyvezető) részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értébecslés, 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 32.900.000 Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. június 4.

- 2) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére és az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. július 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

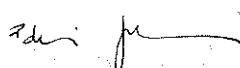
Budapest, 2018. május 29.



Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: HAJNAL KRISZTINA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL IGAZOLÁS: 

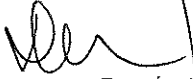
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



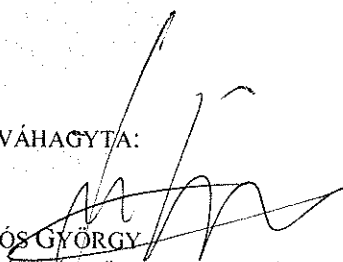
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

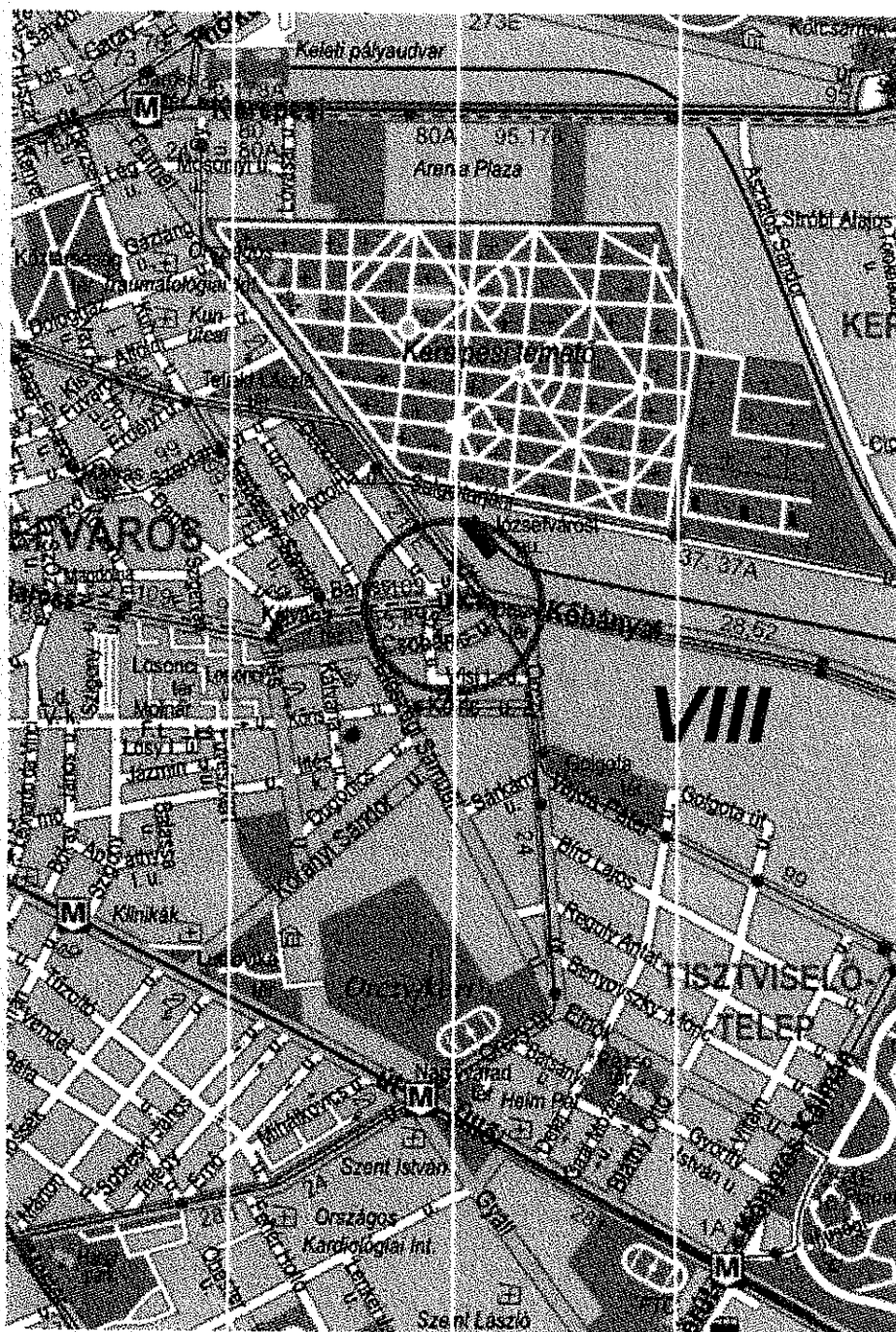


SOÓS GYÖRGY

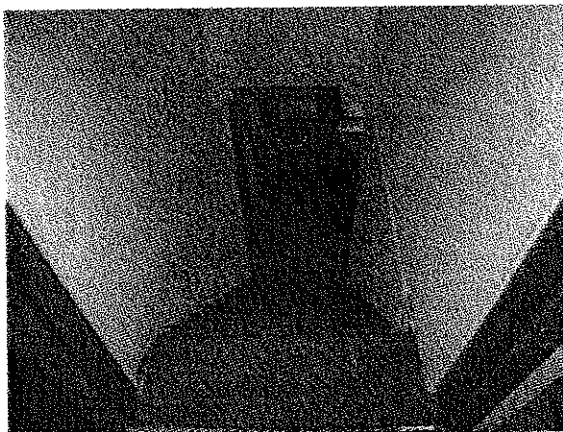
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



Budapest, VIII. ker. Baross u. 129.



1086 Budapest, Baross utca 129. fszt+pince; üzlet (Hrsz.: 35923/A/1)



Galéria feljárat



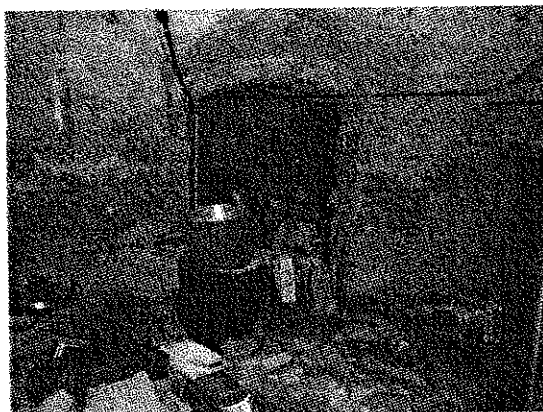
Galéria



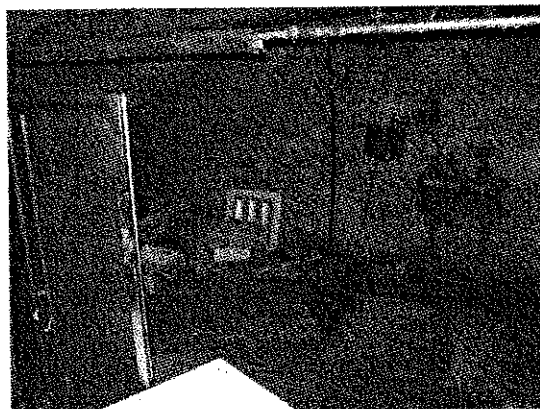
Pince lejárát



Pince



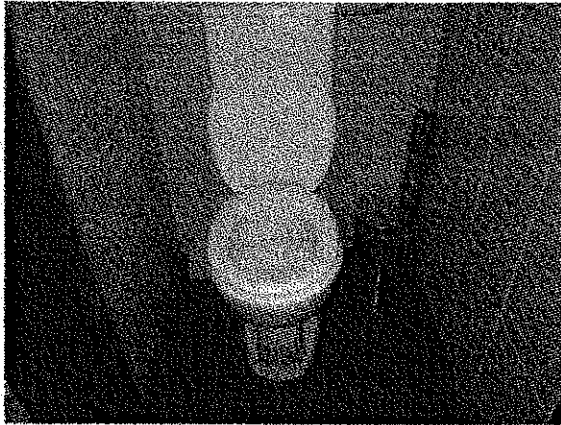
Pince



2017. május 29.

JW
7

1086 Budapest, Baross utca 129. fszt+pince; üzlet (Hrsz.: 35923/A/1)



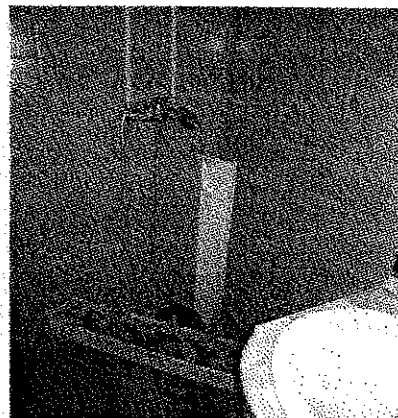
Mosdó + wc



Közlekedő



Udvari bejárati ajtó



Zuhanyozó



Raktár



Konyha

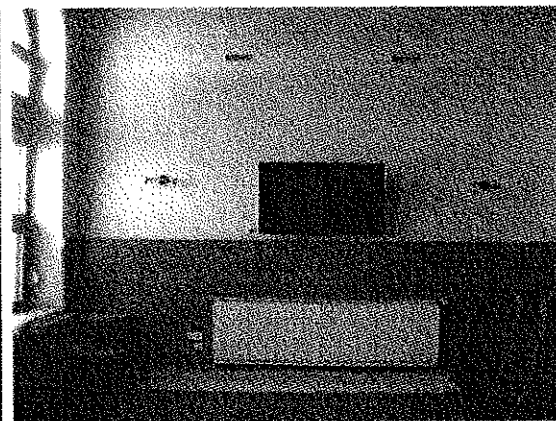
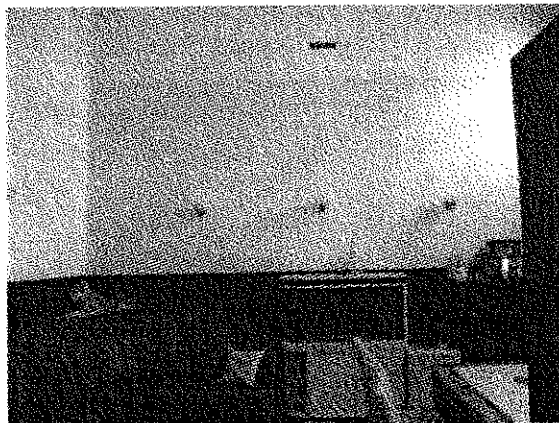
2017. május 29.

Handwritten signature or mark.

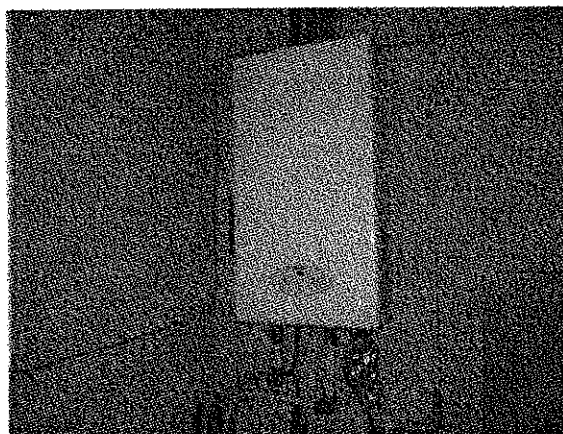
1086 Budapest, Baross utca 129. fszt+pince; üzlet (Hrsz.: 35923/A/1)



Üzlettér



Iroda



Cirkó

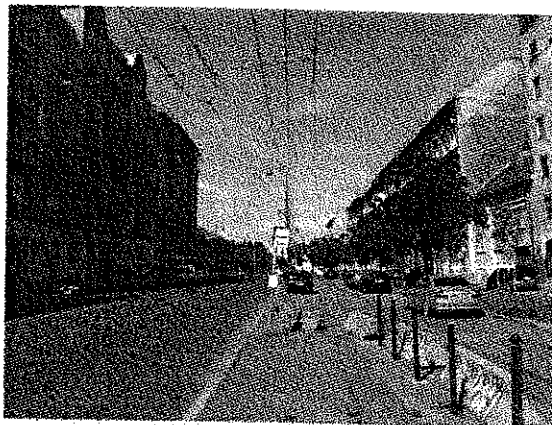


Mosdó + wc

2017. május 29.

JW
9

1086 Budapest, Baross utca 129. fszt+pince; üzlet (Hrsz.: 35923/A/1)



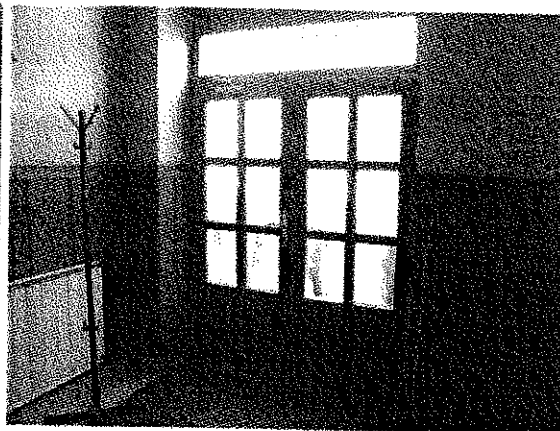
Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata

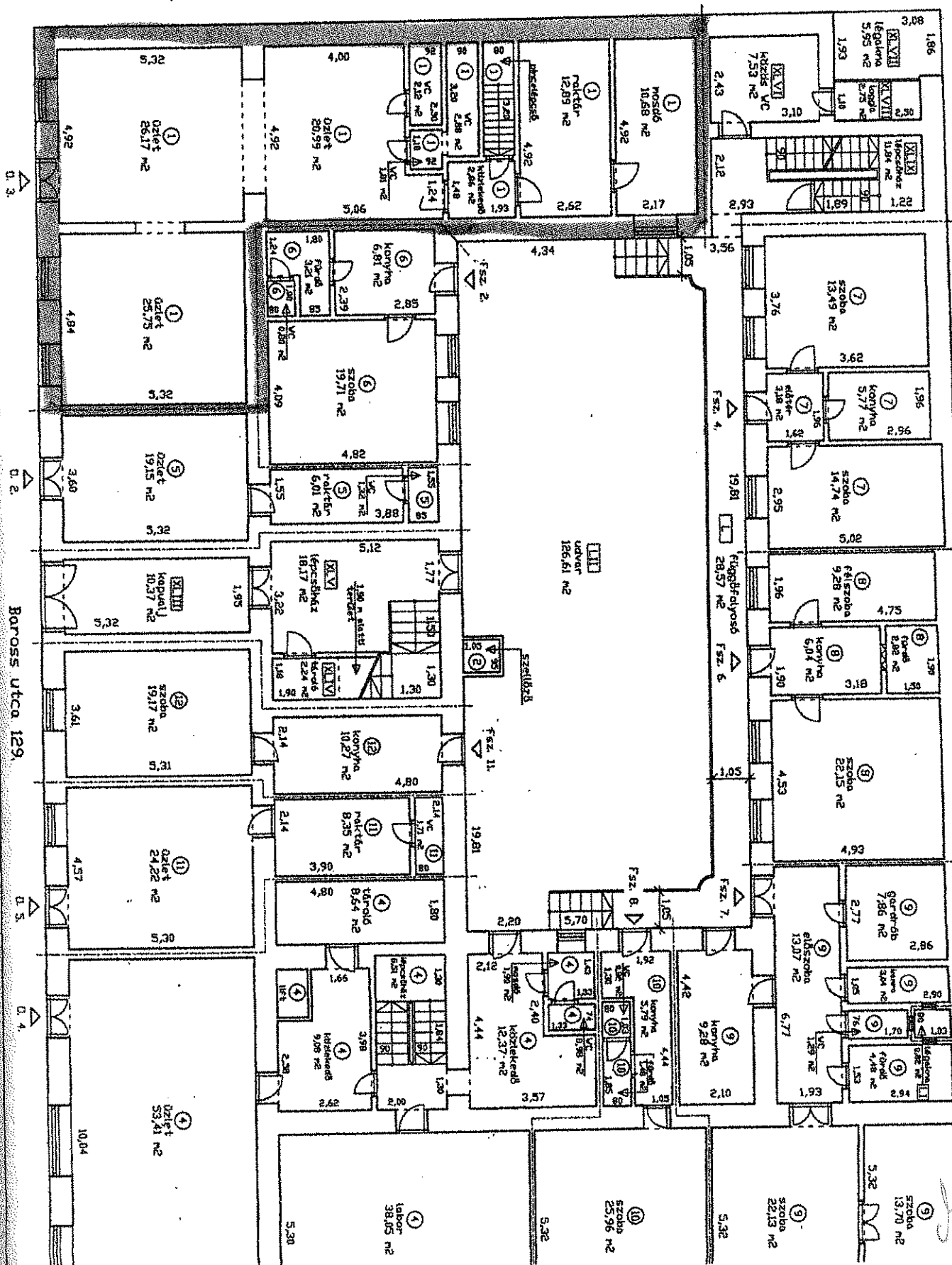


A vizsgált ingatlan utcafrontja



Vizsgált ingatlan bejárata

2017. május 29.



- LXXXI. Szennyvíz-vezeték hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékéi.
- LXXXII. Elektromos hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő óráiig, a közös használatú helyiségek elektromos vezetékéi, felszerelési tárgyai és szerelvényei.
- LXXXIII. Gázbekötés alap-, és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek gázmérő óráiig, a közös helyiségek gázvezetékei és szerelvényei.

2. A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer hányadból áll.

A társasházhoz összesen 42 db. külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B.) Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiség együttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35923/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross utca 129. földszinti, 162 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség (üzlet 3.) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 560/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35923/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross utca 129. pincei, 230 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség (óvóhely) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 795/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35923/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross utca 129. pincei, 77 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség (üzlet 1.) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 267/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Önkormányzatát illeti a terven 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35923/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross utca 129. földszinti, 305 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség (üzlet 4.) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 1223/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35923/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross utca 129. földszinti, 26 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség (üzlet 2.) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 92/10000 hányad.
6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 6. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35923/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross utca 129. földszint 2. sz. alatti 1 szobás, 31 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 106/10000 hányad.

Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, VIII. ker., Baross utca 129.****I. Általános rendelkezések**

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. (1084 Budapest, Ór u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest, VIII. ker., 35923 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Baross utca 129. szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat 8777/10000 tulajdoni hányadában és a Budapest Főváros Önkormányzata 1223/10000 tulajdoni hányadában lévő házingatlant – az 1993. évi LXXVIII. sz. It és ill. azt módosító 1994. évi XVII. sz. It. és a Józsefvárosi Önkormányzat 29/2000 (VII. 14.) rendelete alapján – a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötni tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

A társasház neve:

Budapest VIII. kerület, Baross utca 129. Társasház.

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:
a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

I. telek: 988 m²

Pince:

II. tároló: 2,52 m²
III. tároló: 2,52 m²
IV. tároló: 2,52 m²
V. tároló: 2,52 m²
VI. tároló: 2,52 m²
VII. tároló: 2,52 m²

TAKARNET v5.1	Felhasználó	JOZ2840 (Képfő)
---------------	-------------	-----------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés száma: 8000004/158829/2017
2017.03.31

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 35923/0/A/1 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 179. Földrajzi. "Földművelésügyi alant"

LRSZ

1. Az egyedi állító ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/És	személyi hányad	tulajdoni Érték
------------	---------------	--------------------------	-----------------	-----------------

Örökösletesség	162	0 0	560/10000	Szokorlatossági
----------------	-----	-----	-----------	-----------------

Bejegyzéskor határozat: 250687/1/2002/02.09.24

1. bejegyzéskor határozat: 250687/1/2002/02.09.24

Városban

Az alapító okirat szerinti hozzátartozó melléklettel...

LRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzéskor határozat, érvényes idő: 250687/1/2002/02.09.24

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 240817/1993./12.06./

jogcím: eredeti felvételi

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

LRSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az a tulajdoni lap kiegészítési határidő eljárással feljebb került kiadásra. Néhány nem használható.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Budapest, VIII. ker. Baross utca 129. fsz+pince üzlet (Hrsz.: 35923/0/A/1)

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Társasház alapító okirat (részlet)
Társasházi szintraiz (részlet)
Fényképek
Térkép



5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban 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 értékbecsítő 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. május 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.



4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknagyság (m ²)	988		
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000		
Albetétre jutó eszmei hányad	560		
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	55		
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	120 000		
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	6 600 000	azaz Hatmillió-hatszázezer forint	

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

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

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	36 500 000	24 600 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	32 900 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1086 Budapest, Baross utca 129. szám alatti 35923/0/A/1 hrsz-ú földszint + pince üzlet jelenlegi piaci értékét:

32.900.000 Ft-ban,

azaz

Harminckettőmillió-kilencszázezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2017. május 31.

Grifton Property Kft.

1139 Budapest, Váci út 95.

Adószám: 22679026-2-41

Cg: 01-09-938664

Toronyi Ferenc

Ingatlanforgalmi értékbecsítő

névjegyzék szám: 03451/2002

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 1.935 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 számítunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 7,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Üzlet, földszint, Baross utca	50	100 000	2 000
2. Üzlet, földszint, Fiumei út	101	240 000	2 376
3. Üzlet, földszint, Népszínház utca	67	95 000	1 418
4. Üzlet, földszint, Orczy út	88	210 000	2 386
5. Üzlet, földszint, Szerdahelyi utca	90	230 000	2 556
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			2 150
pince miatti korrekció	-10%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			1 935
Megnevezés			Adatok, értékek
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			122
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			236 070
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			2 832 840
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			2 124 630
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			63 739
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			63 739
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			84 985
Kalkulálható költségek összesen, Ft			212 463
Éves üzemi eredmény, Ft			1 912 167
Tőkésítési ráta			7,5%
Tőkésített érték, Ft			25 495 560
Befektetési kiadások			900 000
Az ingatlan hozadékl értéke, Ft			24 595 560
Hozadékl érték kerekítve, Ft			24 600 000

Tőkésítési ráta becslése:	%
Kockázatmentes kamatláb	:2,5
Ország kockázat	:1,1
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0
Ingatlan típus kockázat	:1,9

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Üzlethelyiség	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	Baross utca 129.	Baross utca	Mágdolna utca	Népszínház utca	Szerdahelyi utca	Páter utca
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint + pince	földszint	földszint+galéria	földszint+galéria	földszint+galéria	földszint
Ingatlan hasznos összterülete	122	48	97	90	83	40
Komfortfokozata	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Építés éve	1900	1922	1918	1920	1930	1910
Szerkezet, állapot	tégla, részben felújított állapot	tégla, közepes állapot	tégla, közepes állapot	tégla, felújítandó áll.	tégla, átlagos áll.	tégla, átlagos állapot
Eladási ár Ft-ban	14 900 000	26 950 000	26 950 000	26 700 000	27 200 000	11 500 000
Eladási ideje	2016	2017	2017	2017	2017	2016
Összehasonlító adat forrása	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)	310 417	277 835	296 667	327 711	287 500	
Korrektíós tényezők		Százalékos korrekció				
elhelyezkedés (1)		hasonló	rosszabb	hasonló	rosszabb	rosszabb
ingatlan mérete (2)		-10%	hasonló	hasonló	kisebb	kisebb
használatosság (3)		-5%	hasonló	hasonló	hasonló	jobb
közművek, komfortosság (4)		azonos	azonos	azonos	azonos	azonos
műszaki állapot (5)		rosszabb	rosszabb	rosszabb	hasonló	hasonló
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
A piaci korrekció mértéke összesen		-10%	10%	10%	0%	-10%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		279 375	305 619	326 333	327 711	258 750
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	299 558					
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	36 500 000					
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	25 600 000					

azaz: Harminchatalmillió-hatszáz-ezer forint
azaz: Huszonötmillió-hatszáz-ezer forint

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
Ingatlan helyiségei			
Földszint			
Üzlet	25,75	100%	25,75
Üzlet	26,17	100%	26,17
Üzlet	20,99	100%	20,99
Közlekedő	2,86	100%	2,86
Mosdó	1,01	100%	1,01
WC	2,12	100%	2,12
WC	2,88	100%	2,88
Raktár	12,89	100%	12,89
Konyha	10,68	100%	10,68
Pince			
Lépcső	3,75	30%	1,13
Tároló	1,80	30%	0,54
Raktár	5,78	30%	1,73
Raktár	17,05	30%	5,12
Raktár	28,16	30%	8,45
Összesen	161,89		122,31
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	161,89		122,31
Tulajdoni lapszerinti terület (m²)	162,00		162,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 122,0 m².



Az értékelt üzlethelyiséget magában foglaló épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az ingatlan a Baross utcában, a Szeszgyár utca és az Orczy tér között található társasház földszintjén és pincésztíntjén található, a Baross utcáról önállóan közelíthető meg. A földszinti üzlethelyiség belső részén galéria lett kialakítva. Itt található az üzlettérből lejárati a pincébe. Az ingatlanban minden közmű rendelkezésre áll. A földszinti üzlettér helyiségeinek belmagassága 4,6 m, a galéria alatt 2,3 m. A galéria belmagassága 2,0 m, boltíves pince helyiségeinek belmagassága 2,3 m. A vizsgált ingatlan földszinti és galéria területe nagyrészt felújított, a pince felújítandó állapotú. A földszinti rész 3 nagyobb üzlet/iroda helyiségre, közlekedőre, raktárra és konyhára osztott. A galéria 2 helyiségre tagolt, a pince több raktárhelyiségből áll. A galéria területét műszaki kialakítása miatt nem vettük figyelembe az értékképzésnél. A pincében a társasházhoz tartozó talajvíz szivattyú került elhelyezésre. A felújításokat a bérlő cég végezte.

A bejáratú ajtók és ablakok faszerkezetűek, részben műanyag redőnnel, részben fémráccsal védettek, az utcafronton jó állapotúak, az udvari fronton gyenge állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, jó illetve gyenge állapotúak. A padozat beton, földszinten járólappal, galérián parkettával burkolt, jó illetve közepes állapotúak. A pincében a beton padozat közepes állapotú. A falak a földszinten vakoltak, festettek, lambériázottak, csempézettek, jó állapotúak, a galérián vakoltak, festettek, jó állapotúak, a pincében vakoltak, több helyen vakolathiányosak, gyenge állapotúak. A használatú meleg vizet és a fűtést cirkó biztosítja, a hőleadók radiátorok. Az üzlettérben légkondicionáló berendezés található.

A szemle során az ingatlant a Harun Hungary Kft. hasznosította. Összességében a vizsgált ingatlan részben felújított műszaki állapotban van.



3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Baross utca 129. földszint
Helyrajzi szám	: 35923/0/A/1
Megnevezése	: üzlethelyiség
Tertület	: 162 m ²
Tulajdonos (ok)	: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: –

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Orczy-negyed elnevezésű városrészben, a Baross utcában, a Szeszgyár utca és az Orczy tér között található társasház földszintjén található. Környezetében társasházak, oktatási, intézményi és üzleti célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, irodákkal és raktárakkal. A társasház és a vizsgált ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal, trolibuszokkal és villamosokkal 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	: vasbeton sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes lemezszigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: téglá szerkezet, megfelelő állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, megfelelő állapotú
falazat	: téglá szerkezet, átlagos állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, átlagos állapotú
héjazat	: cserépfedés, átlagos állapotú
külső felületképzés:	köporos vakolat és díztégla, átlagos állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtók és ablakok, műanyag redőnnel és fémrácsal védettek, jó ill. gyenge állapotúak
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtók, jó ill. gyenge állapotúak
padozat, burkolat	: beton, pvc, járólap, parketta burkolat, jó-közepes állapotúak
belső felületképzés:	vakolt, festett, lambériázott, csempézett falak, jó ill. gyenge állapotúak
gépészet, hőleadók:	cirkó, gázkonvektor, légkondicionáló

23



INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

A Harun Hungary Kft. (1214 Budapest, Szent László utca 13.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1086 Budapest, Baross utca 129. szám alatti, 35923/0/A/1 hrsz-ú földszint + pince 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. május 29.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2017. március 31.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraiz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Harun Hungary kft.

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlethelyiség

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Orczy-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Baross utca 129. földszint
Hrsz. : 35923/0/A/1

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : üzlethelyiség
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz
Építési technológia : hagyományos, tégl
Alapterület : 162 m²
Redukált alapterület : 122 m²
Belmagasság : 2,0 – 4,6 m
Eszmei hányad : 560/10.000
Körfutatószalék : komfortos
Társasház telkének területe : 988 m²

PINCE 157 M²

Józsefvárosi Gardekereskedelmi Központ Zrt.
A beszállt forgalmi értékkel
EGYETLENTEK
Céler László
Budapest, 2017.06.07. Jelenlegi állapot

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2017. május 29.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 269.672,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 32.900.000,- Ft
azaz Harminckettőmillió-kilencszázezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 6.600.000,- Ft
azaz Hatmillió-hatszázézer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 25.600.000,- Ft
azaz Huszonötmillió-hatszázézer forint

Budapest, 2017. május 31.

Készítette:

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95...
Adószám: 2670026-2-41
Törvény szerinti
Ingatlanforgalmi értékbérlő
névjegyzék szám: 03451/2002



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Baross utca 129. fsz+pince üzlet (Hrsz.: 35923/0/A/1)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Baross utca 129. (Hrsz.:35923/0/A/1) alatti,
Önkormányzati tulajdonú földszint + pince üzlet forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2017. május 31.

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: Baross utca 129. földszint + pince
HRSZ: 35923/0/A/1

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: Grifon Property Kft.
Értékbecslő: Toronyi Ferenc

Fajlagos forgalmi érték: 269.672 Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 32.900.000 Ft
Dátuma: 2017.05.31.
1. aktualizálás: 2017.10.11.
Az ingatlan forgalmi értéke: 32.900.000 Ft

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: Harun Hungary Kft.

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

VÁLTOZATLAN (PINCE MŰSZAKI ÁLLAPOT)

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 32.900.000 - 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. április 16.

Gödör László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
IGK Zrt.