

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. július 30-i ülésére

**Tárgy: Budapest VIII. kerület, József körút 50. szám alatti, pinceszinti, üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése**

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

Készítette: Balaton Boglárka referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értékbecslés, tulajdoni lap

### Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, József körút 50. szám alatti, pinceszinti, 35230/0/A/23 hrsz.-ú, 65 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 352/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, a tulajdoni lapon óvóhely megnevezésű helyiség.

A helyiség üres, bérbevétele iránt érdeklődés nem mutatkozott.

2018. április 18. napján a Fertő-tavi Nádgazdasági Zrt. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 10-14., cégjegyzék száma: 01-10-048048, adószáma: 11127068-2-42) nevében Illés Józsefné igazgatósági tag vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a helyiség megvásárlása iránt.

A helyiséget magába foglaló ingatlan a Palota-negyedben helyezkedik el, környezetében társasház és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház közműves. A helyiség a társasház pincéjében helyezkedik el, az udvarról a közös pincerész felől közelíthető meg. Bejárati ajtaja fém szerkezetű, közepes állapotú. Padozata beton, döngölt föld, gyenge állapotú. Falai vakoltak, vízesek, rossz állapotúak. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs, csak villany közmű. Összességében az 5 helyiségből álló, 3 m belmagasságú ingatlan műszaki állapota gyenge.

A Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. május 30. napján elkészített, és Bártfai László független szakértő által 2018. július 9. napján felülvizsgált értékbecslés alapján az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **7.100.000 Ft** összegben (109.231 Ft/m<sup>2</sup>) került megállapításra.

Az üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő értékesítése esetén a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **7.100.000 Ft**.

Az Önkormányzat a vizórával rendelkező helyiségre közös költség címén havi 12.672 Ft közös költséget teljesít a társasház felé.

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 23 albetétből álló társasházban mindössze 1 önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 352/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség elidegenítés érdekében 2016. június 09. napján zárolásra került, tekintettel arra, hogy a bérbevétele érdekében érdeklődés nem volt.

Az elidegenítés az Önkormányzat számára elsősorban versenyeztetési eljárás mellőzésével előnyös, mivel a nyilvános árverés útján a nem lakás céljára szolgáló helyiségek az első alkalommal meghirdetett kikiáltási áron ritkábban találnak gazdára. Árverés esetén a Képviselő-testület 112/2017. (V.11.) számú határozatának (Versenyeztetési szabályzat) 70.) b.a.) pontja szerint a likvid forgalmi érték 80 %-a a



minimális kikiáltási ár. Második árverés esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 65 %-a, ha az első árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, József körút 50. szám alatti, pinceszinti, 35230/0/A/23 hrsz.-ú, 65 m<sup>2</sup> alapterületű, udvari bejáratú, óvóhely megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését a Fertő-tavi Nádgazdasági Zrt. részére 7.100.000 Ft vételár egyösszegű megfizetése mellett, igény esetén banki hitel felhasználásával a hivatkozott rendeletben meghatározott feltételekkel.

## **II. A betérjesztés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a használaton kívüli helyiség bérbeadás útján évek óta nem kerültek hasznosításra, ezáltal bérleti díj bevétel nem keletkezett, a közös költség megfizetése azonban az Önkormányzatnak folyamatos kötelezettsége. A társasházban fenti albetét az egyetlen önkormányzati tulajdonú.

Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut, illetve az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken.

## **IV. Jogszabályi környezet**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése szerint: „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 Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján, 500 millió Ft forgalmi értéket el nem érő vagyon tulajdonjogának átruházása esetében a tulajdonosi joggyakorló a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság.

Az árverés feltételeit a Versenyeztetési Szabályzatról szóló 112/2017. (V. 11.) számú képviselő-testületi határozat IV. fejezete tartalmazza.

A rendelet 8. § (1) bekezdés alapján az elidegenítésre átadott üres helyiséget az Önkormányzat Versenyeztetési Szabályzata szerint kell értékesíteni.

A Rendelet 8. § (2) bekezdés b) pontja szerint, az (1) alkalmazás alól kivétel és a tulajdonosi bizottság döntésével elidegeníthető a helyiség, ha az a 10 M Ft forgalmi érték alatti üres nem lakás célú helyiség, amely több mint 1 éve nem került bérbeadás útján hasznosításra, vételi kérelemre tulajdonosi döntés alapján, versenyeztetési eljárás mellőzésével is elidegeníthető.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a.

A Rendelet 17. § (8) bekezdése alapján elidegenített üres nem lakás célú helyiség vételára a beköltözhető forgalmi értékénél kevesebb nem lehet, a vevőt nem illeti meg a (2) bekezdésben foglalt, a helyiségben végzett tevékenység után adható vételárkedvezmény.

A Rendelet 19. § (5) bekezdése alapján a vevőt nem illeti meg részletfizetési kedvezmény. A vevő a vételárat a 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján egyösszegben köteles megfizetni, amihez a 19. § (2) bekezdése alapján banki hitelt is felhasználhat. Ez esetben az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással/függőben tartással kell megkötni a vételár 10 %-ának adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történő megfizetése mellett.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése szerint „a vételár (2) bekezdése szerinti megfizetése esetén a 60 napos fizetési határidő az állami elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat határidejének lejártát követő napon kezdődik.”

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.





Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, amely az (1) bekezdésben meghatározott elővásárlási jogot megelőzi.

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

### Határozati javaslat

...../2018. (VII.30.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, József körút 50. szám alatti, pinceszinti, 35230/0/A/23 hrsz.-ú, 65 m<sup>2</sup> alapterületű, udvari bejáratú, óvóhely megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiség 7.100.000 Ft vételáron, annak egyösszegű megfizetésével, versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítéséhez a Fertő-tavi Nádgazdasági Zrt. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 10-14., cégjegyzék száma: 01-10-048048, adószáma: 11127068-2-42) részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. július 30.

2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére

a.) a Fertő-tavi Nádgazdasági Zrt., valamint

b.) az elővásárlási jog jogosultjai, azaz a Magyar Állam, Budapest Főváros Önkormányzata részére nyilatkozattétel céljából, és

c.) az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. augusztus 30.

3.) amennyiben a Fertő-tavi Nádgazdasági Zrt. nem él az eladási ajánlatban foglalt határidőn belül a vétel lehetőségével, úgy az 1.) pont szerinti helyiséget elidegenítésre a hatályos rendelkezések szerint nyílt árverésen kell meghirdetni.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. szeptember 28.

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. július 24.

  
**Bozsik István Péter**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA 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 



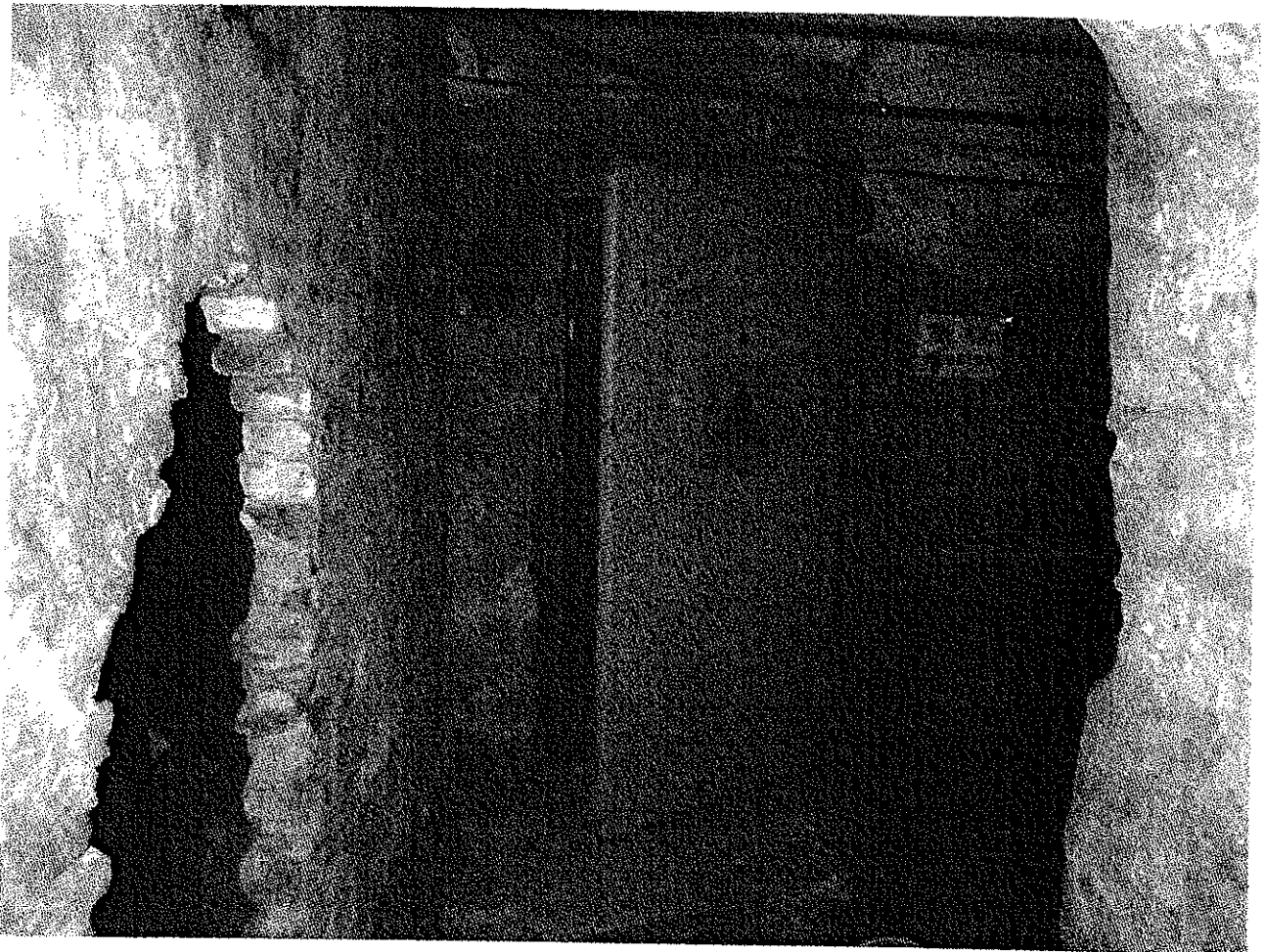


**GRIFTON**  
Property

*Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., József körút 50. pince raktár (Hrsz.: 35230/0/A/23)*

**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

**a Budapest VIII. ker., József körút 50. szám (hrsz.:35230/0/A/23) alatti,  
Önkormányzati tulajdonú pinceszinti óvóhely forgalmi értékéről**



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

**Készült : 1 példányban**

**Budapest, 2018. május 30.**

*Handwritten signature and initials.*



**GRIFTON**  
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., József körút 50. pince raktár (Hrsz.: 35230/0/A/23)

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : óvóhely

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest VIII. ker. Palota negyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : József körút 50. pincszint  
Hrsz. : 35230/0/A/23

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos : VIII. Ker. Önkormányzat  
Jelenlegi bérlet : nincs  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG**

: tulajdonjog

**ÉRVÉNYESSÉG**

: fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : óvóhely  
Épületen belüli elhelyezkedése : pincszint (udvari)  
Közmű-ellátottság : villany  
Építési technológia : hagyományos, téglá  
Alapterület : 65 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 3 méter  
Eszmei hányad : 352/10.000  
Könnyűfokozat : komfort nélküli  
Társasház telkének területe : 735 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2018. május 30.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos érték : 109.231,-Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke : 7.100.000,- Ft  
azaz *Hétmillió-egyszázezer forint*  
Az ing-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 6.500.000,- Ft  
azaz *Hatmillió-ötszázezer forint*  
Az ingatlan likvidációs értéke : 5.700.000  
azaz *Ötmillió-hétszázezer forint*

Budapest, 2018. május 30.

Készítette:

2018 JGI 09  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A becsült forgalmi értékkel  
EGYETLENES  
Bartfai László  
Budapest, 2018. május 30. igazgatási székfőnöke

Grifton Property Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95.  
Adószám: 22879026-2-41.....  
Tel.: 01 99 038664

**Tóronyi Ferenc**  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 52343902





## **INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP**

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

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifon Property Kft.-t a 1085 Budapest, József körút 50. szám alatti, 35230/0/A/23 hrsz-ú pinceszinti raktár 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. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabad piacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

#### ***2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése***

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

#### ***2.3. Helyszíni szemle és időpontja***

Helyszíni szemle időpontja : 2018. május 14.

#### ***2.4. Felhasznált dokumentumok***

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2018. május 11.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.



### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: József körút 50. pincszint
Helyrajzi szám	: 35230/0/A/23
Megnevezése	: óvóhely
Terület	: 65 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: VIII. kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

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

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Palota negyed elnevezésű városrészben, a József körúton a Baross utca és a József utca között lévő társasház pincéjében található. Környezetében társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház közműves, a vizsgált ingatlanban villany közmű van. Tömegközlekedéssel a József körúton közlekedő villamosokkal, valamint a Baross úton közlekedő trolikkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a József körútról közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1900-es évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglá, átlagos állapot
alapozás	: téglá sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: valószínűleg utólagos lemezszigetelés, megfelelő állapotú
tartószerkezet	: téglá szerkezet, megfelelő állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás födém, megfelelő állapotú
falazat	: téglá szerkezet, megfelelő állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, megfelelő állapotú
héjazat	: cserépfedés, megfelelő állapotú
külső felületképzés:	kőporos vakolat, jó állapotú

#### Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: fémszerkezetű ajtó, közepes állapotban
belső nyílászárók	: fémszerkezetű ajtó, közepes állapotban
padozat, burkolat	: beton, döngölt föld, gyenge állapotban
belső felületképzés:	vakolt falak, rossz állapotban
gépészet, hőleadók:	-



Az értékelt ingatlant magában foglaló épület az 1900-as években épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelésbe vont ingatlan a József körúton a Baross utca és a József utca között lévő társasház pincéjében található. A vizsgált ingatlan a társasház udvaráról megközelíthető közös pince rész felől érhető el. Az ingatlan öt helyiségből áll, melyeknek 3 m a belmagassága. Az ingatlanban csak villany közművet találtunk.

A bejárati ajtó fémszerkezetű, közepes állapotú. A padozat beton, dőngölt föld, gyenge állapotú. Falak vakoltak, sok helyen vizesedés miatti vakolatleválás, rossz állapotúak. Gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk.

Az ingatlan a szemle során üres volt.

Az ingatlan összességében gyenge műszaki állapotban van.

### 3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m <sup>2</sup>
<b>Ingatlan helyiségei</b>			
Raktár	2,14	100%	2,14
Raktár	3,60	100%	3,60
Raktár	12,23	100%	12,23
Raktár	26,88	100%	26,88
Raktár	19,86	100%	19,86
<b>Ingatlan összesen</b>	<b>64,71</b>		<b>64,71</b>
<b>Helyszínen ellenőrzött terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>64,71</b>		<b>64,71</b>
<b>Tulajdoni lap szerinti terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>65,00</b>		<b>65,00</b>

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 65,0 m<sup>2</sup>.

*Handwritten signature and number 8*



**4. Érték meghatározás**

**4.1. Forgalmi érték meghatározása**

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	József körút 50.	Bródy Sándor utca	Mária utca	Szentkirályi utca	Vas utca	Vas utca
Épületen belüli elhelyezkedés	alagsor	pince	pince	pince	pince	pince
Ingatlan hasznos összterülete	65	18	64	39	28	28
Konfortfokozata	komfort nélküli	félkomfortos	komfort nélküli	félkomfortos	komfortos	komfortos
Építés éve	1900-as évek	1880	1890	1900	1911	1911
Szerkezet, állapot	Tégla, gyenge állapot	tégla, felújított állapot	tégla, rossz állapot	tégla, átlagos állapot	tégla, jó állapot	tégla, jó állapot
Eladási ár Ft-ban	5 100 000	4 800 000	5 000 000	5 400 000	4 600 000	4 600 000
Eladás ideje	2018	2018	2018	2018	2018	2018
Összehasonlító adat forrása	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		266 667	78 125	138 462	164 286	
Korrektív tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
ingatlan mérete (2)		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
használatosság (3)		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
közelművek, komfortosság (4)		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
műszaki állapot (5)		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
<b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>		0%	0%	0%	0%	-25%
<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		92 727	200 000	78 125	138 462	123 214
A figyelembe vett súlysúlyszámok		20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )						
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke						
Az ingatlan becsült likvidációs értéke						
<b>azaz Nyolcmillió-kettőszázötven forint</b>						
<b>azaz Ötmillió-hétszázötven forint</b>						

**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 779 Ft/m<sup>2</sup>/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 8,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m <sup>2</sup> )	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó
1. Raktár, pince, Baross utca	40	39 000	975
2. Raktár, pince, Stáhlly utca	89	60 000	674
3. Raktár, pince, Szentkirályi utca	31	29 000	935
4. Raktár, pince, Somogyi utca	43	35 000	814
5. Raktár, pince, Üllői út	186	130 000	699
Átlag bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			820
komfort hiánya miatti korrekció	-5%		
Korrigált bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			779
<b>Megnevezés</b>			<b>Adatok, értékek</b>
<b>Bevételek</b>			
A bérletileg hasznosítható terület			65
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			50 635
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			607 620
Tervezhető kihasználtság, %			75%
<b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>			<b>455 715</b>
<b>Kiadások, Ft</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			13 671
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			13 671
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			18 229
<b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>			<b>45 572</b>
<b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>			<b>410 144</b>
Tőkésítési ráta			8,5%
Tőkésített érték, Ft			4 825 218
Befektetési kiadások			400 000
<b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>			<b>4 425 218</b>
<b>Hozadéki érték kerekítve, Ft</b>			<b>4 400 000</b>
Tőkésítési ráta becslése:	%		
Kockázatmentes kamatláb	:2,5		
Ország kockázat	:1,1		
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0		
Ingatlan típus kockázat	:2,9		

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

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a megbízó által korábban közölt és azóta korrigált adatok alapján állapítottuk meg.

Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	735	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	352	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	26	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	250 000	
<b>Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)</b>	<b>6 500 000</b>	<b>azaz Hatmillió-ötszáz ezer forint</b>

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

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a 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%
	8 200 000	4 400 000
<b>Elfogadásra javasolt érték, Ft</b>	<b>7 100 000</b>	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1085 Budapest, József körút 50. szám alatti, 35230/0/A/23 hrsz-ú pince raktár jelenlegi piaci értékét:

**7.100.000 Ft-ban,  
azaz  
Hétmillió-egyszáz ezer forintban**

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. május 30.

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

### 5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettekben 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 értékbecsélyező tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

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

Az értékelés időpontja 2018. 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.



**GRIFTON**  
Property

*Értékelt ingatlan: Budapest, VIII. ker. József körút 50. pince raktár (Hrsz.: 35230/0/A/23)*

---

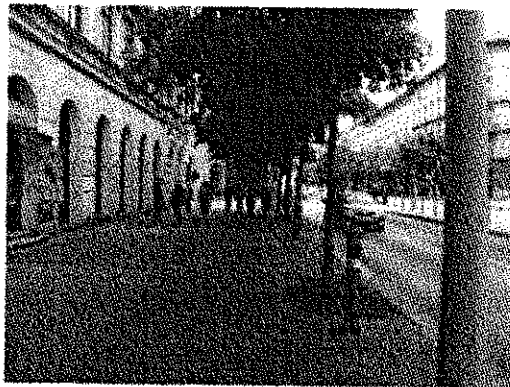
MELLÉKLETEK

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

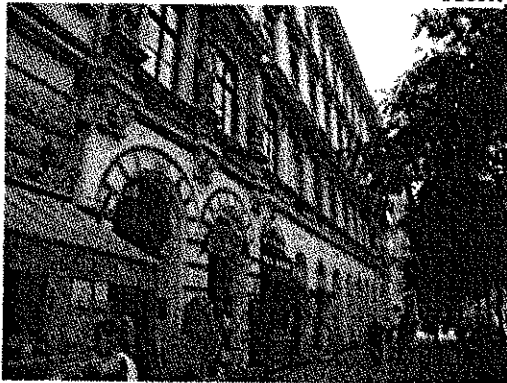
13



Budapest VIII. ker., József körút 50. pince raktár Hrsz.: 35230/0/A/23



Környezet, utca



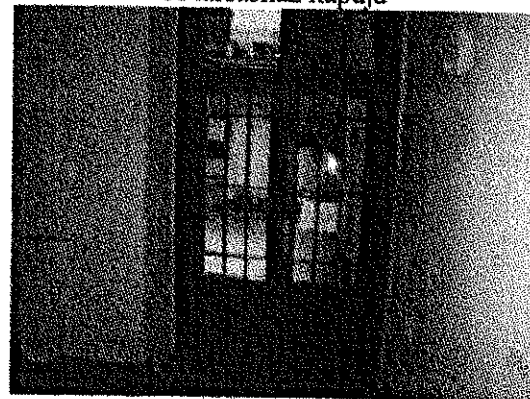
A társasház külső homlokzata



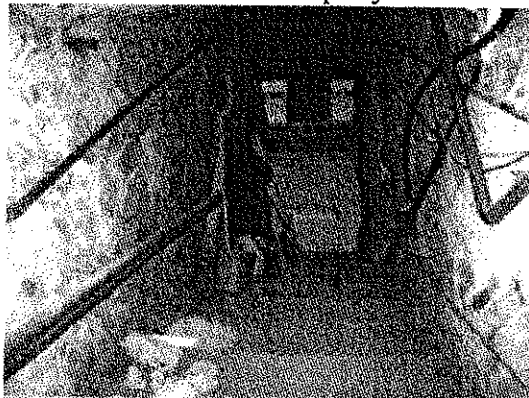
A társasház kapuja



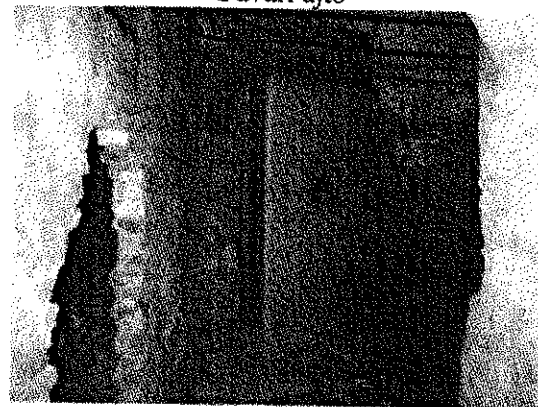
A társasház kapualja



Üdvari ajtó



Pince lejáró



Vizsgált ingatlan bejárata

2018. május 14.

140W

Budapest VIII. ker., József körút 50. pince raktár Hrsz.: 35230/0/A/23



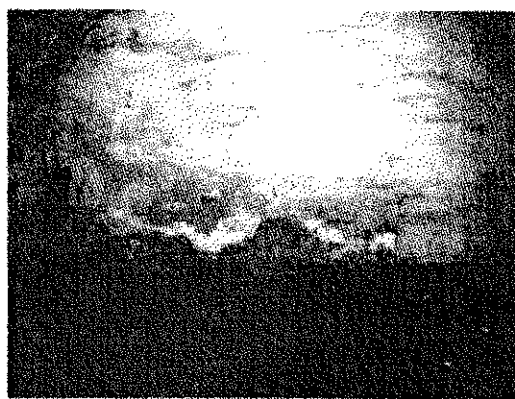
Raktár



Raktár



Raktár



Raktár



Raktár



Raktár

2018. május 14.

*Handwritten signature*

15

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/221210/2018

2018.05.11

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 35230/0/A/23 helyrajzi szám

1080 BUDAPEST VIII.KER. József körút 50. pinceszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmái hányad	tulajdoni forma
óvóhely	65	0 0	352/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 82169/1/1997/1993.09.20

1. bejegyző határozat: 82169/1/1997/97.05.30  
Társasház

2. bejegyző határozat: 82169/1/1997/97.05.30  
Az alapító okirat szerint hozzá tartozó mellékkeliségekkel.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 82169/1/1997/97.05.30  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 85821/1994./03.16./  
jogcím: eredeti felvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

III. RÉSZ

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

Nem hiteles tulajdoni lap

16

