

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. szeptember 10-i ülésére

Tárgy: A Budapest, VIII. kerület Tolnai Lajos utca 29. szám alatti (34937/0/A/25 hrsz-ú) határozott időre szóló bérleti joggal terhelt műhely 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: 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 Tolnai Lajos utca 29. szám alatti, földszinti, 34937/0/A/25 helyrajzi számon nyilvántartott, 34 m² alapterületű, 404/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező műhely helyiségre vonatkozóan 2013. április 23. napjától 2018. december 31. napjáig tartó bérleti szerződést kötött a Creatrio Kft.-vel (székhely: 1181 Budapest, Bókay Árpád utca 43.; adószám: 23813607-1-43; cégjegyzékszám: 01-09-979206; képviseli: Kiss Ákos Tibor ügyvezető). Bérelő a bérleményt kereskedelmi és raktározási (online kerékpár bérbeadás) célra vette bérbe.

Bérelő 2018. június 29. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolás, hitelesített bérleti szerződés) csatolta. Bérelő a kérelmét jelenleg is fenntartja, bérleti díj tartozása nem áll fenn.

Az ingatlan Józsefváros Csarnok-negyedében, az 1900-as évek elején épült lakóház földszintjén helyezkedik el, az utca felől önállóan megközelíthető. Két helyiségből áll, belmagassága 4 m. Kizárólag villany közművel rendelkezik. Utcai frontján 2 bejárat lett kialakítva, az egyik fémszerkezetű, üvegezett része fémhálóval védett, a másik faszerkezetű, gyenge állapotú. A padozat betonozott, a falak vakoltak, festettek, gyenge-közepes állapotúak. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Összességében az ingatlan műszaki állapota gyenge-közepes.

A Budapest, VIII. kerület Tolnai Lajos utca 29. szám alatti, földszinti, 34 m² alapterületű műhely helyiség esetében a 26 albetétből álló társasházban 4 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 404/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) készítette el 2018. július 18. napján. Az ingatlan forgalmi értékét 12.100.000 Ft összegben (fajlagos forgalmi érték: 355.882 Ft/m²) állapította meg, melyet a független igazságügyi szakértő (Bártfai László) 2018. augusztus 13. napján jóváhagyott.

A nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésének vizsgálata:

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **12.100.000 Ft.**

Az ingatlan 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 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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdés f) pontjában foglaltak szerint az elidegenítés előtt vizsgálni kell az előterjesztéstől számított 5 éven túl bérbe adott helyiségek esetében az elidegenítés megtérülését 10 év tekintetében (hozam számításra alapuló forgalmi érték meghatározása). A vizsgálat elvégzésénél a bérlő által jelenleg fizetett bérleti díj, azaz 17.250 Ft+ÁFA helyett, a 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat szerinti 8 %-os 80.667+ÁFA Ft összeggel számolunk.

2018. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	80.667 Ft
A vízórával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	17.776 Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 2,4% inflációval számolva):	10.795.285 Ft
10 évre számított közös költség (átlag 2,4% inflációval számolva):	2.378.879 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	8.416.406 Ft
Az értékecsllő által meghatározott forgalmi érték:	12.100.000 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, azaz a helyiség értékesítése gazdaságosabb, mint a bérbeadása.

Az értékesítés mellett szól az a tényező is, hogy a társasházban mindössze 4 albetét önkormányzati tulajdonú, az önkormányzati tulajdon mértéke 13,94 %. A hosszú távú vagyongazdálkodási koncepció alapján az Önkormányzat előnyben részesíti azon ingatlanok értékesítését, amelyek olyan társasházban helyezkednek el, amelyekben az önkormányzati albetét legfeljebb 5 db, vagy az önkormányzati tulajdoni hányad 10 % alatti. Továbbá a csökkenő tulajdoni hányadra alacsonyabb közös költség fizetési kötelezettség tartozik, amennyiben a társasház valamilyen nagyobb beruházásról dönt, úgy annak a költsége kisebb mértékben terheli az Önkormányzatot, mint tulajdonost.

Fenti ingatlan tekintetében, a benyújtott iratok és a Rendelet 5. § (3) bekezdés alapján elidegenítést kizáró feltétel a határozott idő tekintetében áll fenn, amely alól a Tisztelt Bizottság felmentést adhat. A felmentés megadása és a helyiség elidegenítése az Önkormányzat számára előnyös. A hosszú távú vagyongazdálkodási koncepció szerint az alacsony tulajdoni hányad miatt az elidegenítés az elsődleges.

A fenti indokok alapján javasoljuk a helyiség elidegenítését.

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. Az OPTEN Cégnyelvántartó tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban 34937/0/A/25 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest, VIII. kerület Tolnai Lajos utca 29. szám alatti, 34 m² alapterületű műhely helyiség értékesítéséhez bérlő részére, a vételárnak az elkészült forgalmi értékecsllés, valamint a Rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 12.100.000 Ft összegben történő közlése mellett.

II. A betertesztés 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 Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a tulajdonosi joggyakorló az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó vagyon tulajdonjogának átruházása esetén.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati 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 5. § (1) bekezdésének d) pontja szerint nem elidegeníthető a helyiség, amíg határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig van bérbe adva, mely kizáró feltétel alól a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság felmentést adhat.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati 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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati 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, vételárendmény 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. (IX.10). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) **felmentést ad** az ingatlan-nyilvántartásban a 34937/0/A/25 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest, VIII. kerület Tolnai Lajos utca 29. szám alatti, földszinti, 34 m² alapterületű műhely helyiségre fennálló határozott idejű bérleti szerződés miatti **elidegenítést kizáró feltétel alól**.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. szeptember 10.

- 2) **hozzájárul** az ingatlan-nyilvántartásban 34937/0/A/25 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest, VIII. kerület Tolnai Lajos utca 29.** szám alatti, földszinti, 34 m² alapterületű, 404/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező műhely helyiség **értékesítéséhez** a Creatrio Kft. (székhely: 1181 Budapest, Bókay Árpád utca 43.; adószám: 23813607-1-43; cégjegyzékszám: 01-09-979206; képviseli: Kiss Ákos Tibor ügyvezető) bérlő részére. A **műhely helyiség vételára** az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján, a Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. július 18. napján elkészített ingatlanforgalmi szakvéleményben meghatározott **12.100.000 Ft** forgalmi érték.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. szeptember 10.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. október 30.

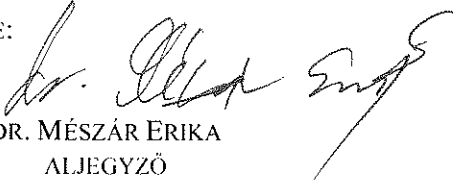

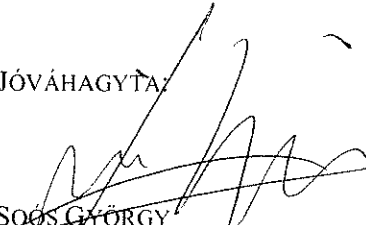
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

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

Budapest, 2018. szeptember 4.



Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	BALATON BOGLÁRKA REFERENS
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	<i>am</i>
JOGI KONTROLL:	<i>am</i>
ELLENŐRIZTE:	
	DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
	
DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	SOOS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

R



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Tolnai Lajos utca 29. földszinti műhely (Hrsz.: 34937/0/A/25)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 29. szám (Hrsz.:34937/0/A/25) alatti,
Önkormányzati tulajdonú földszinti műhely forgalmi értékéről**



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2018. július 18.

Handwritten signature and the number 5.

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker.: Tolnai Lajos utca 29. földszinti műhely (Hrsz.: 34937/0/A/25)

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : műhely

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Csarnok negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Tolnai Lajos utca 29. földszint
Hrsz. : 34937/0/A/25

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : van (Creatio Kft)
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes.

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : műhely
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)
Közmű-ellátottság : villany
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 34 m²
Bélmagasság : 4,0 m
Eszmei hányad : 404/10.000
Kömfokozat : komfort nélküli
Társasház telkének területe : 488 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító adatok piaci elemzése
Értékelés fordulónapja : 2018. július 18.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 355.882,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 12.100.000,- Ft
azaz Tizenkettőmillió-egyszázezer forint
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 3.000.000,- Ft
azaz Hárommillió forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 8.500.000,- Ft
azaz Nyolcmillió-ötszázezer forint

Budapest, 2018. július 18.

Készítette:

Grifton Property Kft.

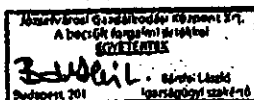
1139 Budapest, Váci út 95.

Adószám: 22679026-2-41.....

Tel.: 0109 938664

Ingyenlen
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

2018 AUG 13.



INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 29. szám alatti, 34937/0/A/25 hrsz-ú földszinti műhely ingatlan 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 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 alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2018. július 18.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2018. július 18.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraajz

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

7
JW

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település : Budapest, VIII. ker.
Besorolás : belterület
Cím : Tolnai Lajos utca 29. földszint
Helyrajzi szám : 34937/0/A/25
Megnevezése : műhely
Terület : 34 m²
Tulajdonos (ok) : VIII. kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Szeljegyek : -
Terhek : -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Csarnok negyed elnevezésű városrészben, a Tolnai Lajos utcában, a Bérkocsis utca és a Déri Miksa utca között lévő társasház földszintjén található. Környezetében társasházás és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház összközműves, a vizsgált ingatlanban csak villany közmű van. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal, autóbusszokkal, trólibusszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Bérkocsis utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje : 1900-as évek eleje
Ingatlan típusa : társasház
Építési mód : hagyományos, téglalapozás : téglalapozás
szigetelés : valószínűleg utólagos lemezszigetelés
tartószerkezet : téglalapozás szerkezet, megfelelő állapotú
födém szerkezet : acélgerendás födém, megfelelő állapotú
falazat : téglalapozás szerkezet, megfelelő állapotú
tetőszerkezet : nyeregtető, megfelelő állapotú
héjazat : cserépfedés, megfelelő állapotú
külső felületképzés: kőporos vakolat, gyenge állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók : fa és fémszerkezetű ajtók, fémhálóval védett, gyenge állapotú
belső nyílászárók : -
padozat, burkolat : beton, gyenge-közepes állapotú
belső felületképzés: vakolt, festett, gyenge-közepes állapotú
gépészet, hőleadók: -

Az ingatlant magába foglaló épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 2 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Tolnai Lajos utcában, a Bérkocsis utca és a Déri Miksa utca között lévő társasház földszintjén található, a Tolnai Lajos utca felől önállóan közelíthető meg. Az ingatlan 2 helyiségből áll, melyek belmagassága 4,0 méter. Kizárólag villany közmű van az ingatlanban.

Az ingatlan utcai frontján 2 bejárat lett kialakítva, az egyik bejárat fémszerkezetű az üvegezett ajtó fémhálóval védett, a másik ajtó faszerkezetű, gyenge állapotú.

A padozat betonozott, gyenge-közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, gyenge-közepes állapotú. A vizsgált ingatlanban jelenleg semmilyen gépészeti berendezés és hőleadó nem található.

Az ingatlant a szemle során a Creatio Kft hasznosította.

A vizsgált földszinti műhely, mely alkalmas üzlet céljára is.

A vizsgált ingatlan összességében gyenge-közepes műszaki állapotban van.

3.4. Aapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>			
Előtér	10,89	100%	10,89
Műhely	23,27	100%	23,27
Összesen	34,16		34,16
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	34,16		34,16
Tulajdoni lap szerinti terület (m ²)	34,00		34,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 34,0 m².

9

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű épületben található üzletnek 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	Tolnai Lajos utca 29.	Baross utca		József körút		Témó utca		Szerdahelyi utca		Üllői út			
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint		földszint + galéria		földszint		földszint + galéria		földszint			
Ingatlan hasznos összterülete	34	58		73		23		83		51			
Komfortfokozata	komfort nélküli	komfortos		komfortos		félkomfortos		komfortos		komfortos			
Építés éve	1900	1900		1900		1900		1930		1900			
Szerkezeti állapot	tégla, gyenge-közepes állapot	tégla, jó állapot		tégla, jó állapot		tégla, felújított áll.		tégla, átlagos áll.		tégla, jó állapot			
Eladási ár Ft-ban		19 200 000		36 000 000		7 900 000		27 200 000		24 000 000			
Eladás ideje		2018		2018		2018		2018		2018			
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis			
Fajlagos kínáltni ár (Ft/m ²)		331 034		493 151		343 478		327 711		470 588			
Korrekciós tényező:		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció			
elhelyezkedés (1)		jobb	-5%	jobb	-5%	rosszabb	5%	rosszabb	5%	jobb	-5%		
ingatlan mérete (2)		nagyobb	5%	nagyobb	5%	hasonló	0%	nagyobb	5%	nagyobb	5%		
használatosság (3)		hasonló	0%	rosszabb	5%	hasonló	0%	rosszabb	5%	hasonló	0%		
közelművek, komfortosság (4)		jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-5%	jobb	-10%	jobb	-10%		
műszaki állapot (5)		jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	hasonló	0%	jobb	-5%		
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%		
A piaci korrekció mértéke összesen		-15%		-10%		-5%		5%		-15%			
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		281 379		443 836		326 304		344 096		400 000			
A figyelembe vett súlysúlyszámok		100%		20%		20%		20%		20%			
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		359 123											
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		12 200 000		azaz Tizenkettőmillió-kettőszázezer forint									
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		8 500 000		azaz Nyolcmillió-öttszáz ezer forint									

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 2.695 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 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	144	310 000	2 153
2. Üzlet, földszint, Futó utca	45	140 000	3 111
3. Üzlet, földszint, József körút	100	410 000	4 100
4. Üzlet, földszint+galéria, Német utca	82	230 000	2 805
5. Üzlet, földszint, Práter utca	60	220 000	3 667
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			3 170
Állapot miatti korrekció	-15%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			2 695
Megnevezés			Adatok, értékek
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			34
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			91 613
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			1 099 356
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			824 517
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			24 736
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			24 736
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			32 981
Kalkulálható költségek összesen, Ft			82 452
Éves üzemi eredmény, Ft			742 065
Tőkésítési ráta			6,0%
Tőkésített érték, Ft			12 367 755
Befektetési kiadások			350 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			12 017 755
Hozadéki érték kerekítve, Ft			12 000 000

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.

Telek nagyság (m ²)	488	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	404	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	20	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	150 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke korekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	3 000 000	azaz Hárommillió 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.

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	12 200 000	12 000 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	12 100 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 29. szám (34937/0/A/25 hrsz-ú) alatti földszinti üzlet/műhely jelenlegi piaci értékét:

12.100.000 Ft-ban,

azaz

Tizenkettőmillió-egyszázezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. július 18.

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

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 érdekeltisége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

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

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon 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 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 2018. július 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.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Társasház alapító okirat (részlet)
Társasházi szintrajz
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., Budázoki út 59. 1519 Budapest, P. 415.

Oldals: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Töltes státuszt
Nyilvántartás szám: 8000004/338480/2018
2018.07.18

BUDAPEST VIII. KER.

Bolterület 34937/0/A/25 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. Tolna Lajos utca 29 földészint. "földviségálat alatt"
IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	arórák száma	személyi hányad	területi hányad	tulajdoni jog
műhely	34	0 0	409/10000	0,34%	örökös jog
Bélyeg határozat:	999993/1999/03.01.		törzsi határozat:	49229/06/04.11.11	
műhely	34	0 0	404/10000	0,34%	örökös jog
Bélyeg határozat:	49229/1/2006/04.11.11				

1. Bélyeg határozat: 500000/245/1997/97.06.27

Társaadás

Az alapító okirat szerint hozzátartozó működőhelyiségekkel.

IRÉSZ

- 1. tulajdoni hányad: 1/1
- bélyeg határozat, érkezési idő: 500000/245/1997/97.06.27
- jogcíme: 1991. évi XXXII. tv. 166332/1993.07.05.
- jogcíme: eredeti felvétel 113283/1996.05.23.
- jogállás: tulajdonos
- név: VIII. KER. ÖRÖKSZÁMVEZÉR
- cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67.

IRÉSZ

NEM TÁRSALOM ÉRŐVÉLT

TULAJDONI LAP VÉTEL

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

Budapest, VIII. ker. Tolnai L.u. 29. sz. épület.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest, VIII. ker. Baross u 65-67/ megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1077. Budapest, Wesselényi u. 41/ mint megbízott 1993. évi. LXXVIII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 417 tulajdoni lapon 34937 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Tolnai L.u. 29. szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT / Budapest, VIII. ker. Ór u. 8./ kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai a Józsefvárosi Önkormányzat 4/1995/II. 28. sz. rendelet alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

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.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon:

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkorai tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzon és

műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések a telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet. m² területtel a beépítetlen részben lévő burkolattal együtt.
- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső földem, záróföldem burkolattal, kiváltások, kémények szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
 - elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig
 - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a szennyvizcsatorna hálózat, a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös területek

Pinceszinten

VI.	tároló 1	52,73	m ²
VII.	tároló 2	42,74	m ²
VIII.	tároló 3	104,21	m ²
IX.	tároló 4	6,00	m ²
X.	tároló 5	31,90	m ²
XI.	tároló 6	19,80	m ²
XII.	közlekedő 1	11,16	m ²
XIII.	közlekedő 2	9,05	m ²
XIV.	közlekedő 3	12,61	m ²
XV.	közlekedő 4	9,19	m ²
XVI.	feljáró	15,36	m ²

14
JW

Földszinten

XVII.	kapualj	24,75	m2
XVIII.	lépcsőház 1	17,01	m2
XIX.	lépcsőház 2	10,92	m2
XX.	udvar 1	121,30	m2
XXI.	udvar 2	29,25	m2
XXII.	közlekedő	14,98	m2
XXIII.	közös WC	6,75	m2
XXIV.	légudvar	8,68	m2
XXV.	mosókonyha	8,50	m2

I. Emeleten

XXVI.	lépcsőház 1	17,01	m2
XXVII.	lépcsőház 2	10,92	m2
XXVIII.	függőfolyósó	20,40	m2
XXIX.	közlekedő	14,98	m2
XXX.	közös WC	6,75	m2

II. Emeleten

XXXI.	lépcsőház 1	17,01	m2
XXXII.	lépcsőház 2	10,92	m2
XXXIII.	függőfolyósó	20,40	m2
XXXIV.	közlekedő	14,98	m2
XXXV.	közös WC	6,75	m2

Tetőtérben

XXXVI.	padlástér	421,51	m2
--------	-----------	--------	----

21. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 21. számmal jelölt, a természetben " II.em. 19. sz." alatti konyha, szoba helyiségekből álló öröklakás 27 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

319/10.000 hányad.

22. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 22. számmal jelölt, a természetben " II.em.20.sz." alatti konyha, szoba helyiségekből álló öröklakás 26 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

309/10.000 hányad.

23. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 23. számmal jelölt, a természetben " II.em. 21.sz." alatti konyha, fürdőszoba, szoba helyiségekből álló öröklakás 36 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

428/10.000 hányad.

24. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 24. számmal jelölt, a természetben " II.em. 21/A sz." alatti szoba helyiségekből álló öröklakás 24 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

282/10.000 hányad.

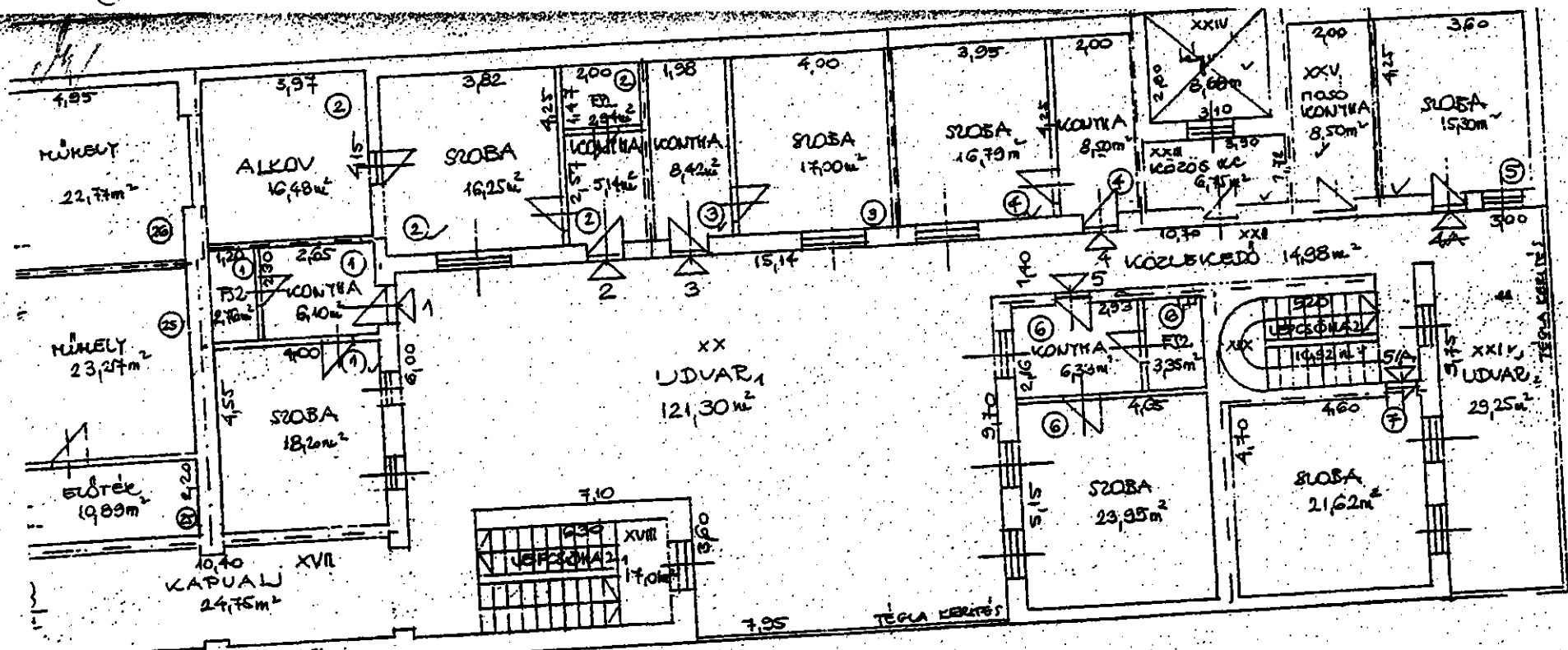
25. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 25. számmal jelölt, a természetben " fszt. Műhely 1." alatti műhely, előtér helyiségekből álló műhely 34 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

409/10.000 hányad.

26. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 26. számmal jelölt, a természetben " fszt. Műhely 2" alatti műhely helyiségekből álló műhely 23 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

273/10.000 hányad.

JW



ISBÉRLEKENTEK

1 SZ LAKÁS	24,06 m ²
2 SZ LAKÁS	40,81 m ²
3 SZ LAKÁS	25,42 m ²
4 SZ LAKÁS	25,29 m ²
4A SZ LAKÁS	15,30 m ²
5 SZ LAKÁS	33,63 m ²
5A SZ LAKÁS	21,62 m ²

KÖZÖS TERÜLETEK

XVII	KAPUALJ	24,75 m ²
XVIII	LEPCSŐHAZ ₁	17,01 m ²
XIX	LEPCSŐHAZ ₂	10,92 m ²
XX	UDVAR ₁	121,30 m ²
XXI	UDVAR ₂	29,25 m ²
XXII	KÖZLEKEDŐ	14,98 m ²
XXIII	KÖZÖS WC	6,75 m ²
XXIV	UDVAR	8,68 m ²
XXV	HOSOKONYHA	8,50 m ²

EGYÉB BÉRLEKENTEK

25	1 MŰHELY	34,16 m ²
26	2 MŰHELY	22,77 m ²

MEGNEVEZÉS: FÖLDHIVATALA

Értékelés: 1996. MAJ. 23.

Ugyan: *[Signature]*

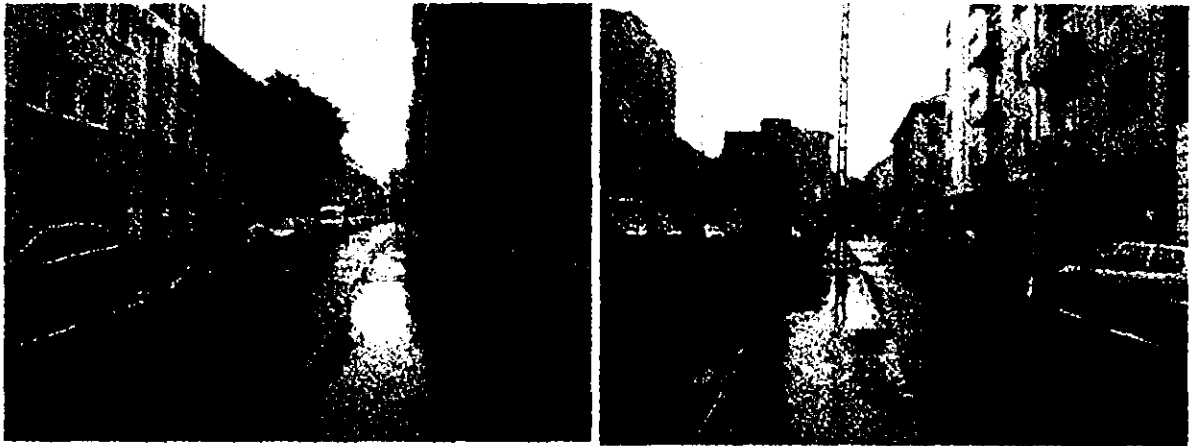
URBS KFT. BUDAPEST, VII. WESSLENYI U. 41

ÉPÜLET CÍME: BUDAPEST, VII. TÖLNAI L. U. 29. ^{REG.} 34-937 M=1:100

RAJZ TÁRGYA: FÖLDRIJNT. FENYÉRTÉSI TERVE. 1996. ÁPR. F-2

FÖLDRIJNT. FENYÉRTÉSI TERVE

1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 29. földszinti műhely Hrsz.: 34937/0/A/25



Kölymez, utca



A társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan utcai frontja



A műhely bejárata

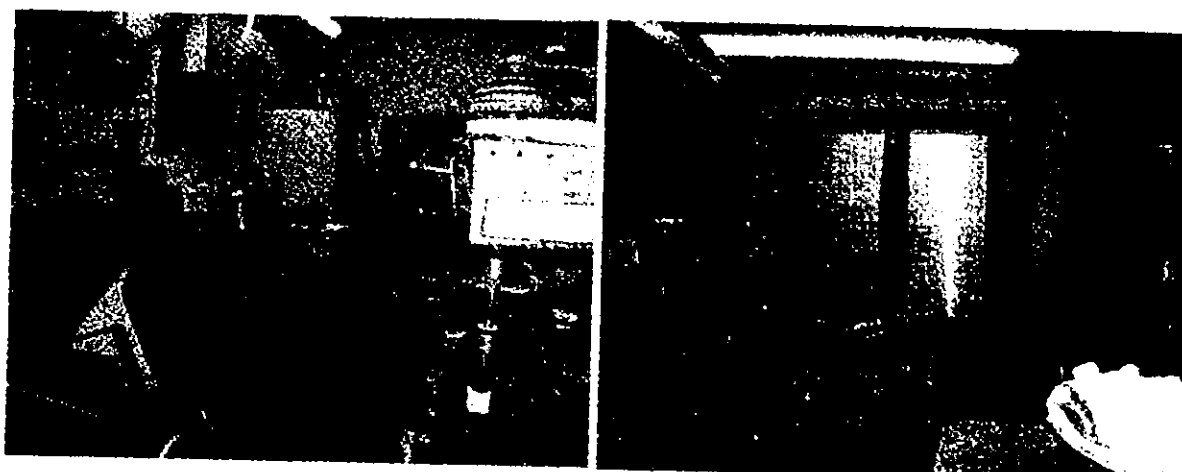
2018. július 18.

21
JW

1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 29. földszinti műhely Hrsz.: 34937/0/A/25



Műhely



Műhely

Műhely



Villanyóra

2018. július 18.

B
M

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Tolnai Lajos utca 29.



