

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága
Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

36
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. május 21-i ülésére

Tárgy: Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 27. szám alatti, földszinti, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt üzlethelyiség elidegenítése

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., dr. Kecskeméti László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értébecslés, aktualizálás

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 27. szám alatti, 36655/0/A/8 helyrajzi számon nyilvántartott, földszinti, 50 m² alapterületű, 162/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú üzlethelyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2018. május 9. napján bérleti szerződést kötött a Conteuro Trans Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhely: 3928 Tiszatardos, Kossuth Lajos utca 47.; adószám: 23342725-2-05; cégjegyzék szám: 05-09-021761; képviseli: Galgóczi Csaba) határozatlan időre szólóan. Bérelő a helyiséget szépségszalón (kávéház), iroda, szeszesital árusítás nélküli tevékenységek céljára vette bérbe- bérbeadásra kiírt pályázat nyerteseként.

Bérelő képviselőjében Galgóczi Csaba 2018. október 12. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta. Bérelő a kérelmét jelenleg is fenntartja, bérleti díj tartozása jelenleg nem áll fenn.

A XX. század elején épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Palota negyedben található, a Mária utca és a Bródy Sándor utca sarkán. A földszinti üzlethelyiség a Bródy Sándor utca felől önállóan megközelíthető, kettő nagyobb helyiségből és vizesblokkból áll, a helyiségek belmagassága 4,5 méter. A padozat beton, mettlachi, parketta burkolat, rossz állapotúak. A falak vakoltak, festettek, tapétázottak, lambériázottak, csempézettek, gyenge állapotúak, helyenként vizesedés, salétrom tapasztható. Minden közmű adott, a fűtést cirkóberendezés szolgáltatja radiátorokkal.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) készítette el 2018. november 1-jén. Az ingatlan forgalmi értékét 29.850.000 Ft összegben (597.000 Ft/m²) állapította meg. A független szakértő (Bártfai László) 2018. november 29. napján az ingatlan forgalmi értékét jóváhagyta. Az értébecslés 2019. április 18-án aktualizálásra került, a forgalmi érték 31.340.000.- Ft értékben (626.850 Ft/m²) került jóváhagyásra.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **31.340.000 Ft.**

Az ingatlan elhelyezkedése HVT III. területet érint. A Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség nincs. 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, Bródy Sándor utca 27. szám alatti 44 albetétből álló társasházban 4 db önkormányzati tulajdonú albetét van. Az önkormányzati tulajdonú albetéthez tartozó tulajdoni hányad 486/10.000.

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

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

2019. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	210.740 Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	11.502 Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 2,8 % inflációval számolva):	22.328.684 Ft
8 évre számított közös költség (átlag 2,8 % inflációval számolva):	1.218.680 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	21.110.005 Ft
Forgalmi érték:	31.340.000 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 díjból 8 éves időtartam alatt várható.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 5. § (5) bekezdésében foglaltak szerint a 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetőek:

- a) a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 15% vagy,
- b) a helyiség forgalmi értéke legfeljebb 16 millió forint.

A fenti ingatlan tekintetében, a Rendelet 5. § (5) bekezdésének a) pontja alapján van lehetősége az Önkormányzatnak a helyiség elidegenítésére.

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 hosszú távú vagyongazdálkodási koncepció szerint az alacsony tulajdoni hányad miatt az elidegenítés elsődleges.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban 36655/0/A/8 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 27. szám alatti, földszinti, 50 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 31.340.000 Ft összegben történő közlése mellett.

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.

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 értéken felül a

Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.

A Rendelet 5. § (5) bekezdése alapján a 3 hónapon túl bérbbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetőek:

- a) a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 15% vagy,
- b) a helyiség forgalmi értéke legfeljebb 16 millió forint.

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

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára, a jelen rendeletben leírt kivételektől eltekintve, 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 hiteltől fizeti meg.

A Rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlő vásárolhatja meg. A bérlőn kívül más személynek – a bérleti jogviszony megszűnése előtt – csak akkor lehet elidegeníteni, ha a bérlő elővásárlási jogával nem él.

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

Magyarország 2019. évi központi költségvetéséről szóló 2018. évi L. törvény 5. § (4) bekezdés c) pontja alapján: „A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2019. évben 25,0 millió forint egyedi nettó 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.”

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

...../2019. (V.21.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a 36655/0/A/8 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 27.** szám alatti, földszinti, 50 m² alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat Conteuro Trans Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 3928 Tiszatardos, Kossuth Lajos utca 47.; adószám: 23342725-2-05; cégjegyzék szám: 05-09-021761; képviseli: Galgóczi Csaba) részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 31.340.000 Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója



Határidő: 2019. május 21.

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: 2019. július 15.

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


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

Budapest, 2019. május 14.


dr. Kecskeméti László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató

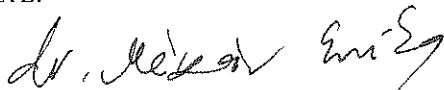
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 


JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: nem lakás céljára szolgáló helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. Bródy Sándor utca 27.
Utca, házszám, emelet, ajtó: 36655/0/A/8
HRSZ: 50 m²

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: Grifon Property Kft
Értékbecslő: Toronyi Ferenc
Fajlagos forgalmi érték.: 597.000,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 29.850.000,- Ft
Dátuma: 2018.11.01.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: 2018.11.29.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: Conteuro Trans Kft

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték/

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

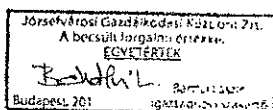
*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 626.850,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 31.340.000,- Ft
Az ingatlan likvid forgalmi értéke: 26.640.000,- 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 2019. április

2019 APR 18.



Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

JW

59

R



GRIFON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Bródy S. utca 27. földszinti üzlet (Hrsz.: 36655/0/A/8)

I

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Bródy Sándor utca 27. szám (hrsz.:36655/0/A/8) alatti,
Önkormányzati tulajdonú földszinti üzlethelyiség forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2018. november 01.

Handwritten signature

6 9

2.

**ÉRTÉKELES ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Conteuro Trans Kft

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlethelyiség

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Palota-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Bródy Sándor utca 27. földszint
Hrsz. : 36655/0/A/8

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : van (Conteuro Trans 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, téglá
Alapterület : 50 m²
Belmagasság : 4,5 m
Eszmei hányad : 162/10.000
Komfortfokozat : komfortos
Társasház telkének területe : 1.124 m²

ÉRTÉKELES

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2018. november 01.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 597.000,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 29.850.000,- Ft
azaz Huszonkilencmillió-nyolcszázötvenezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 4.600.000,- Ft
azaz Négy millió-hatszázézer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 24.350.000,- Ft
azaz Huszonnégy millió-háromszázötvenezer forint

Budapest, 2018. november 01.

Készítette:

Grifton Property Kft.

1139 Budapest, Váci út 95.

Adószám: 22679026-2-41

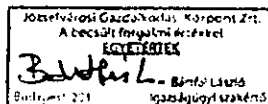
Célt: 09-938664

Toronyi Ferenc

Ingatlanforgalmi értékbecslő

névjegyzék szám: 03451/2002

2018 NOV 29.



7

3
INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1088 Budapest, Bródy Sándor utca 27. szám alatti, 36655/0/A/8 hrsz-ú földszinti üzlet értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan értékesítéséhez a 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 üzlethelyiség esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2018. október 30.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2018. 10.19.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- társasházi szintrajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Bródy Sándor utca 27. földszint
Helyrajzi szám	: 36655/0/A/8
Megnevezése	: üzlethelyiség
Tertület	: 50 m ²
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 Bródy Sándor utca és a Mária utca sarkán lévő társasház földszintjén található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelt ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, villamosokkal és metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Bródy Sándor utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1900-as évek eleje
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: tégl sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes lemezszigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, megfelelő állapotú
födém szerkezet	: acélgerendás, megfelelő állapotú
falazat	: tégl szerkezet, átlagos állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, átlagos állapotú
héjazat	: cserép, átlagos állapotú
külső felületképzés:	köporos vakolat, megfelelő állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtók és ablakok, fémhálós és fémredőnyel védettek, gyenge állapotúak
belső nyílászárók	: -
padozat, burkolat	: beton, metlachi, parketta burkolat, rossz állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, tapétázott, lambériázott csempézett falak, gyenge állapotúak
gépészet, hőleadók:	cirkó, elektromos vízmelegítő, radiátor

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Bródy Sándor utca és a Mária utca sarkán lévő társasház földszintjén található, a Bródy Sándor utca felől önállóan megközelíthető. Minden közmű adott.

Az üzlet kettő nagyobb helyiségből és vizesblokkból áll, melyek belmagassága 4,5 m.

A bejárati ajtók és ablakok faszerkezetűek, fémhálóval és fémredőnyvel védettek, gyenge állapotúak. A padozat beton, metlachi, parketta burkolat, rossz állapotú. A falak vakoltak, festettek, tapétázottak, lambériázottak, csempézettek, gyenge állapotúak.

A használati meleg vizet elektromos vízmelegítő adja. A fűtést cirkó biztosítja, a hőleadók radiátorok.

A szemle során az ingatlant Conteuro Trans Kft. hasznosította, aki elkezdte az ingatlan felújítását.

A vizsgált ingatlan összességében gyenge műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
<i>Üzlethelyiség</i>			
Eladótér	23,85	100%	23,85
Raktár	21,12	100%	21,12
Örköző	4,22	100%	4,22
Mosdó+wc	1,15	100%	1,15
Ingatlan összesen	50,34		50,34
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	50,34		50,34
Tulajdoni lap szerinti terület (m ²)	50,00		50,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 50,0 m².

Handwritten signature
10.9

4. Érték meghatározás

6

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az érték meghatározás 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	Üzlet	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	Bródy Sándor utca 27.	Baross utca		Gyulai Pál utca		József körút		Somogyi Béla utca		Vas utca	
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint		földszint		földszint		földszint		földszint	
Ingatlan hasznos összterülete	50	67		57		90		46		70	
Komfortfokozata	komfortos	komfortos		komfortos		komfortos		komfortos		komfortos	
Építés éve	1900-as évek	1910		1890		1918		1920		1889	
Szerkezet, állapot	Tégla, gyenge állapot	tégla, jó állapot		tégla, átlagos állapot		tégla, felújított áll.		tégla, közepes áll.		tégla, jó állapotú	
Eladási ár Ft-ban		39 600 000		36 000 000		81 000 000		26 400 000		41 000 000	
Eladás ideje		2018		2018		2018		2018		2018	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		591 045		631 579		900 000		573 913		585 714	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		jobb	-5%	hasonló	0%	jobb	-5%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	5%	hasonló	0%	nagyobb	5%	hasonló	0%	nagyobb	5%
használhatóság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közművek, komfortosság (4)		azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
műszaki állapot (5)		jobb	-10%	jobb	-5%	jobb	-10%	jobb	-5%	jobb	-10%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
A piaci korrekció mértéke összesen		-10%		-5%		-10%		-5%		-5%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		531 940		600 000		810 000		545 217		556 429	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	608 717										
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	30 440 000	azaz Harmincmillió-négy-száz-negyven-ezer forint									
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	24 350 000	azaz Huszonnégymillió-három-százötven-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 4.440 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-energiellátás 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, Baross utca	70	290 000	4 143
2. Üzlet, földszint, Krúdy utca	40	210 000	5 250
3. Üzlet, földszint, József körút	110	480 000	4 364
4. Üzlet, földszint, Somogyi utca	40	200 000	5 000
5. Üzlet, földszint, Szentkirályi utca	73	250 000	3 425
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			4 440
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			4 440
Megnevezés			Adatok, értékek
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			50
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			222 000
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			2 664 000
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			1 998 000
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			59 940
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			59 940
Felújítási költség alap, a bevétel 4 %-a			79 920
Kalkulálható költségek összesen, Ft			199 800
Éves üzemi eredmény, Ft			1 798 200
Tőkésítési ráta			6,0%
Tőkésített érték, Ft			29 970 000
Befektetési kiadások			1 500 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			28 470 000
Hozadéki érték korrekítve, Ft			28 470 000

Tőkésítési ráta becslése:	%
Kockázatmentes kamatláb	:2,5
Ország kockázat	:1,1
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0
Ingatlan típus kockázat	:0,4

Handwritten signatures and initials.

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknégység (m ²)	1 124	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	162	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	18	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	250 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	4 600 000	azaz Négymillió-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 becéléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	30 440 000	28 470 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	29 850 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1088 Budapest, Bródy Sándor utca 27. szám alatti, 36655/0/A/8 hrsz-ú földszinti üzlethelyiség jelenlegi piaci értékét:

29.850.000 Ft-ban,

azaz

Huszonkilencmillió-nyolcszázötvenezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. november 01.

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 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, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

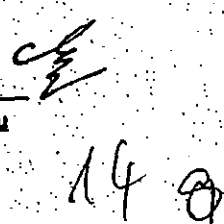
A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsélyező 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 november hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.





MELLÉKLETEK

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

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 - Töltes március

Megrendelés szám: 80 00004/509675/2018

2018.10.19.

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 36655/0/A/8 helyrajzi szám

1088 BUDAPEST VIII. KER. Bródy Sándor utca 27. földszint. "felülvizsgálat alatt"
HÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	személy hányad	tulajdoni form.
Üzemhelyiség Bejegyzéskor határozat: 999996/1999/	50	0/0	162/10000	lakóingatlan

2. bejegyzéskor határozat: 144793/1993/1993.05.27

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott tulajdonságok.

HÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: eredeti felvétél 144793/1993/1993.05.27

jogcím: 1990. évi LKV. tv

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORM. HÍRSZAR

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

HÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉG

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

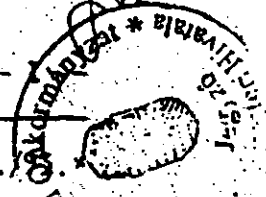
Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

16
eg

Budapest VIII. ker. Bródy S. u. 27.
Társasház
alapító okirata

de Kócsis



I. Általános rendelkezések

A Budapest, VIII. kerületi 1943 számú tulajdoni lapon 36655 hrsz. alatt felvett, a természetben Budapest VIII., Bródy S. u. 27. szám alatti a Budapest Főv. Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, a 32/1969. (IX.30.) Korm. sz. rendelet. 2.§ (2) bekezdése alapján az 1.sz. alatt mellékelt tervrajz, valamint a 2.sz.alatt mellékelt műszaki leírás alapján társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a 32/1969. (IX.30.) Korm. sz. rendelet, a 15/1991. sz. Főv. Közgyűlés Rendelete és a 17/1992. sz. Főv. Józsefvárosi Önkormányzat rendelete alapján értékesítve - a vevő személyi tulajdonába kerülnek, azzal, hogy mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

VIII. Közös és külön tulajdon

A/ Közös tulajdon

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. szám alatti terveken I-XXXIII. feltüntetett és a 2.szám alatt mellékelt műszaki leírásban körülírt telek és építményrészek, berendezések és felszerelések, (az 1. és 2. sz. melléklet a földhivatali szerkesztési munkához szükséges).

A közös tulajdonba kerülő vagyónrészek leírása

- | | | |
|------|---|---------------------|
| I. | Telek(a lakóházzal és udvarokkal) | 1124 m ² |
| II. | Alap- és felmenő falak, válaszfalak, kémények, szellőzők, | |
| III. | Pince,- közbenső és zárófödém | |
| IV. | Tetőszerkezet a héjalissal együtt | |
| V. | Tetőn kívüli kémények, szellőzők, falkövek | |

Budapest VIII. ker. Bródy S. u. 27.
Társasház
alapító okirata

de Kőrösi



3. A VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 3. sorszámmal jelölt Budapest VIII., Bródy S. u. 27. sz. alatti fszt-i üzlet 22,89 m² (kerekítve: 23 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 75/10.000 hányadrész,
4. A VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 4. sorszámmal jelölt Budapest VIII., Bródy S. u. 27. sz. alatti fszt-i üzlet raktár helyiségekből álló üzlet 20,76 m² (kerekítve: 21 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 68/10.000 hányadrész,
5. A VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 5. sorszámmal jelölt Budapest VIII., Bródy S. u. 27. sz. alatti fszt.-i üzlet üzlet, zuhanyzó, WC helyiségekből álló üzlet 23,20 m² (kerekítve: 23 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 75/10.000 hányadrész,
6. A VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 6. sorszámmal jelölt Budapest VIII., Bródy S. u. 27. sz. alatti fszt-i iroda 2 db iroda, 2 db WC helyiségekből álló iroda 46,92 m² (kerekítve: 47 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 152/10.000 hányadrész,
7. A VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 7. sorszámmal jelölt Budapest VIII., Bródy S. u. 27. sz. alatti fszt-i üzlet 24,04 m² (kerekítve: 24 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 78/10.000 hányadrész,
8. A VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 8. sorszámmal jelölt Budapest VIII., Bródy S. u. 27. sz. alatti fszt-i üzlet előtér, raktár, öltöző, WC helyiségekből álló üzlet 50,34 m² (kerekítve: 50 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 162/10.000 hányadrész,
9. A VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 9. sorszámmal jelölt Budapest VIII., Bródy S. u. 27. sz. alatti fszt. 1. sz. lakás: 2,5 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, közlekedő helyiségekből álló öröklakás 94,43 m² (kerekítve: 94 m²) alapterülettel, + feljáró (1,92/2=2,46 m²) összesen: 96,89 m² (kerekítve: 97 m²), valamint a közös tulajdonból 314/10.000 hányadrész,

Handwritten signature and date: 12. 89

M Ű S Z A K I L E I R Á S

A Budapest, VIII. kerület Bródy Sándor u. 27. sz. alatti lakóépület felmérési tervéhez.

I.

Az ingatlan műszaki állapota

1. Bevezetés

A tervdokumentáció a VIII., ker. Önkormányzat megbízása alapján készült, a Budapest VIII. kerület 1943 sz. tulajdoni lapon, a 36655 hrsz. alatt felvett, igazgatásilag Budapest VIII. ker. Bródy Sándor u. 27. sz. alatti, 01 építési övezetben teljes beépítettségű épületről.

2. Általános ismertetés

A ház a Bródy Sándor utca és a Mária utca találkozásánál elhelyezkedő saroktelken épült, zártsorú beépítési móddal. A telek udvari oldalán elhelyezett lakások szellőzésének céljából 2 db. belső udvart alakítottak ki. A lakóház belső közlekedését lifttel, 2 db. lépcsőházzal és 2 függőfolyosóval alakították ki.

A lakóházban 36 lakás, 6 üzlet, 1 iroda, 1 raktár található. Szintek száma: 6; pinceszint, földszint, I., II., III., IV. emelet.

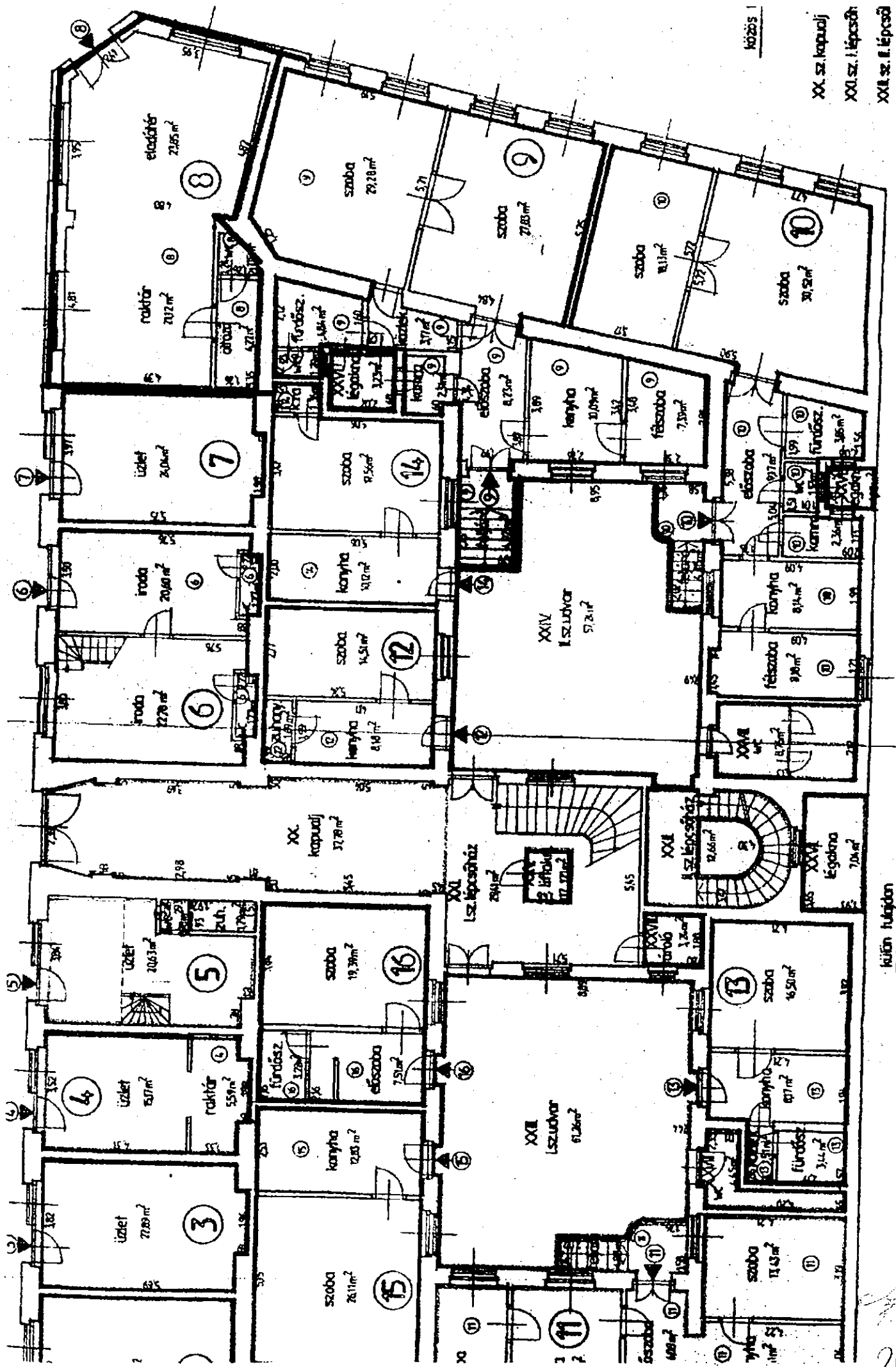
A lakóház függőleges teherhordó szerkezete égetett agyagtéglából készült falazat. A pince fölötti földem dongaboltozatos, a közbenső födémek acélgerendák közötti poroszsüveg boltozat. A tartófödém csapos-gerendafödém.

Az épületben található nyílászárók fa szerkezetűek, kivételt képez a pince-, a lift-, a gépház ajtaja, amelyek acélból készültek.

A lakóházat magastető zárja le, amely háromállószerű, kötőgerendás rendszerű, ezen cserépfedés található.

A szinteket összekötő lépcsők lélegző közbensőtérű lépcsőfokokból állnak. Az I. sz. lépcsőházból nyílik a lift.

A lakóépület vízzel, gázzal és elektromos hálózattal ellátott és csatornázott.



XX. sz. kapualj
 XXI. sz. I. lépcsőh.
 XXII. sz. II. lépcsőh.
 XXIII. sz. I. udvar
 XXIV. sz. I. udvar

szét 6. (B) sz. lakás
 alapterület: 260,2m² = 30m²
 bérlő: Mohár Tibor

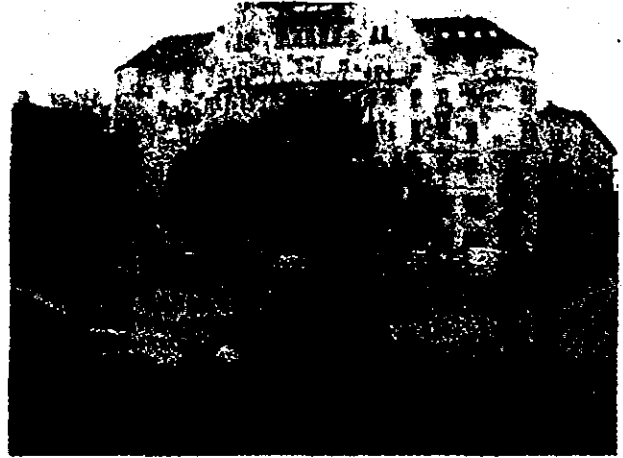
bérlő: ERGANO 3t
 alapterület: 503,4m² = 50m²
 bérlő: PENÜ Solyomár

külön tulajdon
 alapterület: 503,4m² = 50m²
 bérlő: ERGANO 3t

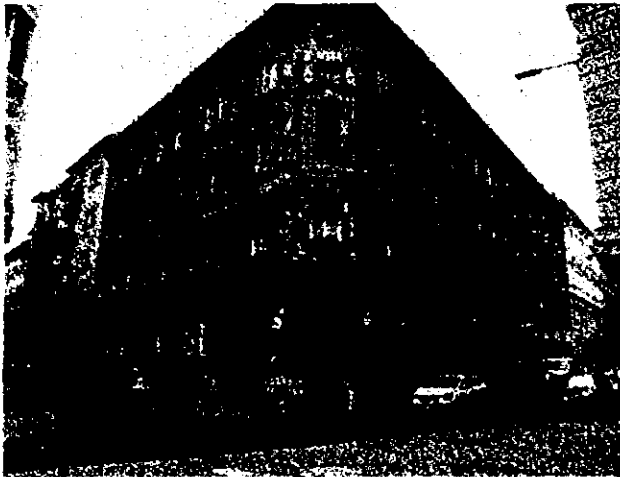
alapterület: 503,4m² = 50m²
 bérlő: ERGANO 3t

alapterület: 503,4m² = 50m²
 bérlő: ERGANO 3t

1088 Budapest, Bródy Sándor utca 27. földszinti üzlet Hrsz.: 36655/0/A/8



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan utcai frontja



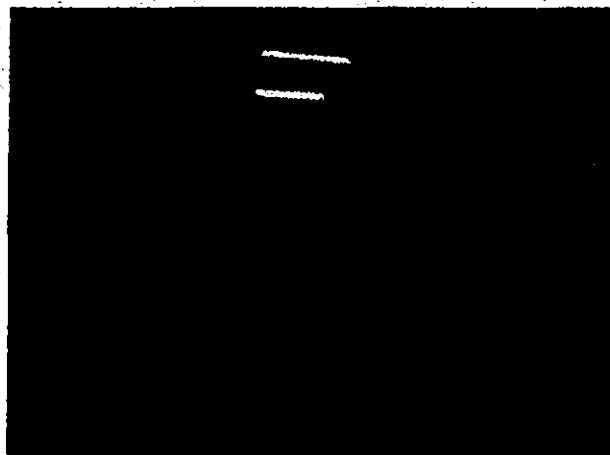
A vizsgált ingatlan bejárata



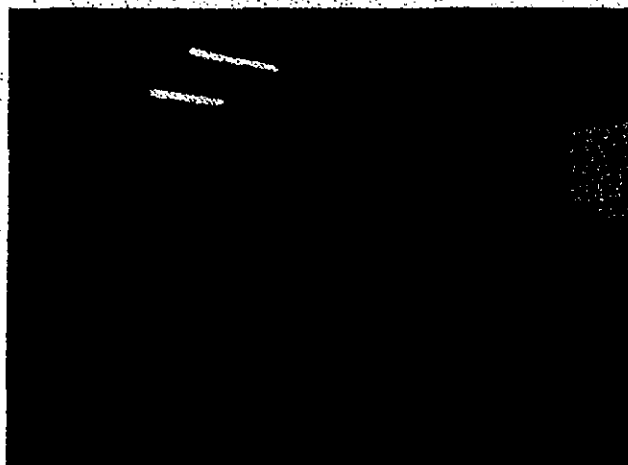
2018. október 30.

Jul

27



Üzlettér



Üzlettér



Mosdó



WC

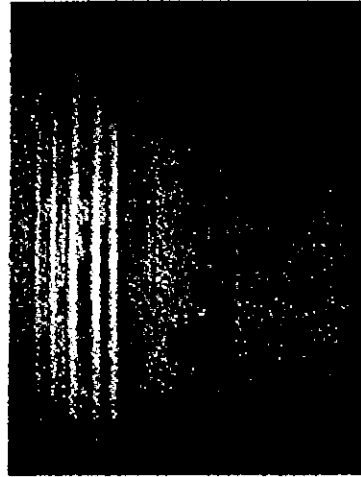
2018. október 30.

Handwritten signature

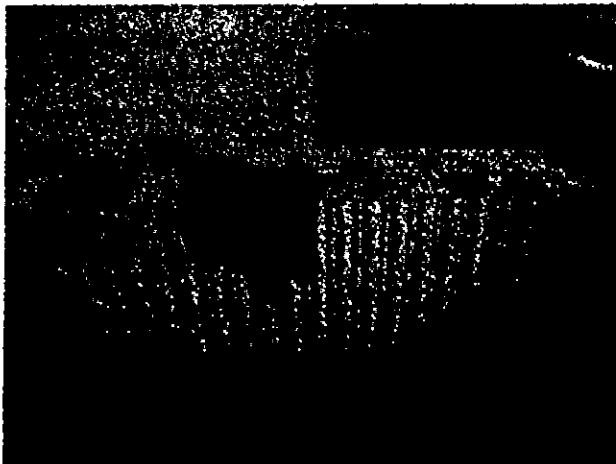
1088 Budapest, Bródy Sándor utca 27. földszinti üzlet Hrsz.: 36655/0/A/8



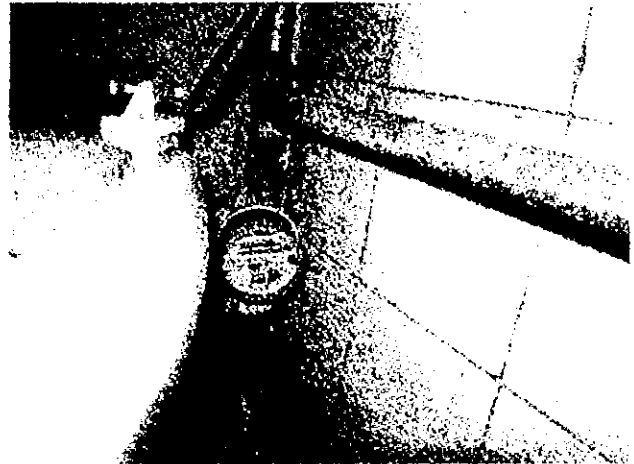
Elektromos vízmelegítő



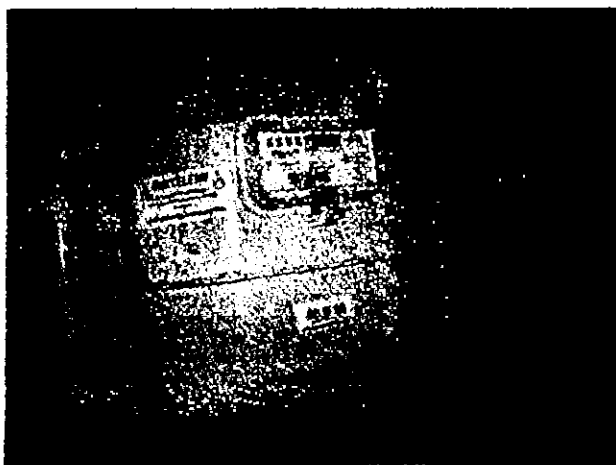
Cirkó



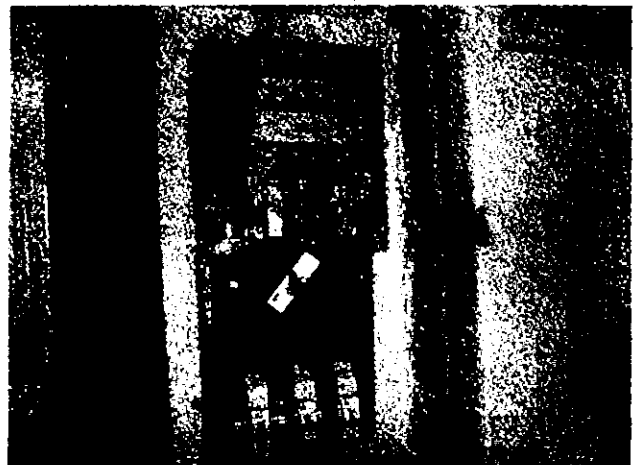
Radiátor



Vízóra



Gázóra

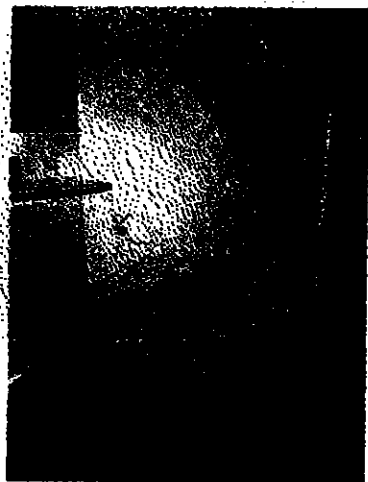


Villanyóra

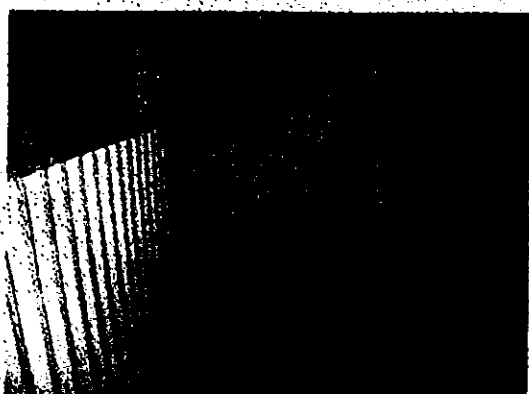
2018. október 30.

23

1088 Budapest, Bródy Sándor utca 27. földszinti üzlet Hrsz.: 36655/0/A/8



Vizes salétromos fal



Vizes salétromos fal



Padló

2018. október 30.

Handwritten signature

24 09

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Bródy Sándor utca 27.



24

25