

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

1.7.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2019. december 12-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Kis Fuvaros utca 9/C. földszint 2. szám alatti, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értékbecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Kis Fuvaros utca 9/C. (ingatlan-nyilvántartás szerint: Kis Fuvaros utca 9.) földszint 2. szám alatti, 35091/3/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, 14 m² alapterületű, 16/1.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú üzlethelyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2018. június 8. napján bérleti szerződést kötött Martos András egyéni vállalkozóval (székhelye: 1081 Budapest, Népszínház utca 33. I. emelet 3.A., nyilvántartási száma: 42177282, egyéni vállalkozói adószáma: 67000564-1-42, statisztikai számjele: 67000564-8559-231-01) határozatlan időre szólóan. Bérlo a helyiséget oktatási jellegű (magánoktatás, korrepetálás, egyéni felkészítés), céljára vette bérbe a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 371/2018. (V.02.) sz. határozata alapján 2018. június 1. napjától érvényes bérleti szerződéssel.

Bérlo 2019. július 10. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta. Bérlo a kérelmét jelenleg is fenntartja, bérleti díj tartozása jelenleg nem áll fenn.

A XX. század elején épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Magdolna negyedben található, a Homok utca és a Kis Fuvaros utca sarkán. Az utcai bejáratú földszinti üzlethelyiség belmagassága 3,1 m, a gáz kivételével minden közművel rendelkezik, benne korábbi bérlők zuhanyzót, WC-t alakítottak ki. A bejáratú ajtó fémszerkezetű, nyitható fémráccsal védett, az ablakok faszerkezetűek, fix fémráccsal védettek, gyenge-közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal, pvc-vel, ill. parkettával burkoltak, a falazat vakolt, festett, csempézett gyenge-közepes állapotúak. Hőleadó berendezés nincs, a használati melegvizet villanybojler adja.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) készítette el 2019. szeptember 11-én. Az ingatlan forgalmi értékét 7.720.000 Ft összegben (551.429 Ft/m²) állapította meg. A független szakértő (Bártfai László) 2019. szeptember 26. napján az ingatlan forgalmi értékét jóváhagyta.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **7.720.000 Ft.**

[Handwritten signature]

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, Kis Fuvaros utca 9/C. szám alatti 17 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van. Az önkormányzati tulajdonú albetéthez tartozó tulajdoni hányad 73/1.000.

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:	15.420 Ft
A vízórával rendelkező albetét havi közös költsége:	4.272 Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 2,8 % inflációval számolva):	1.633.806 Ft
8 évre számított közös költség (átlag 2,8 % inflációval számolva):	452.634 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	1.181.172 Ft
Forgalmi érték:	7.720.000 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) és b) pontja alapján van lehetősége az Önkormányzatnak a helyiség elidegenítésére.

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

Az Önkormányzat új vagyongazdálkodási koncepciót kíván kidolgozni, így javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság ne járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban 35091/3/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Kis Fuvaros utca 9/C. földszint 2. szám alatti, 14 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 7.720.000 Ft összegben történő közlése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

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 Bizottságot hatalmazza fel. A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint az 500 millió Ft-ot meg nem haladó, forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló 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 elidegeníthetők:

- 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 hitelből fizeti meg.

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

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

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. (XII.12.) számú Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási bizottsági határozat

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) nem járul hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 35091/3/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Kis Fuvaros utca 9/C. földszint 2.** szám alatti, 14 m² alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat Martos András egyéni vállalkozó (székhelye: 1081 Budapest, Népszínház utca 33. I. emelet 3.A., nyilvántartási száma: 42177282,



egyéni vállalkozói adószáma: 67000564-1-42, statisztikai számjele: 67000564855923101) 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 7.720.000 Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. december 12.

2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozatról szóló értesítés bérlő részére történő megküldésére.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. december 12.

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

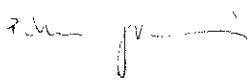
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2019. december 4.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

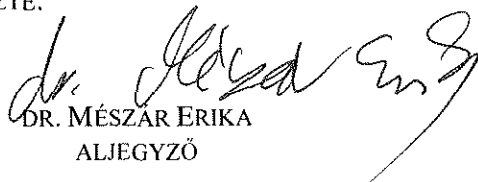
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

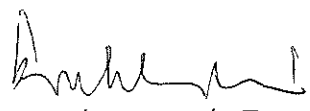
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

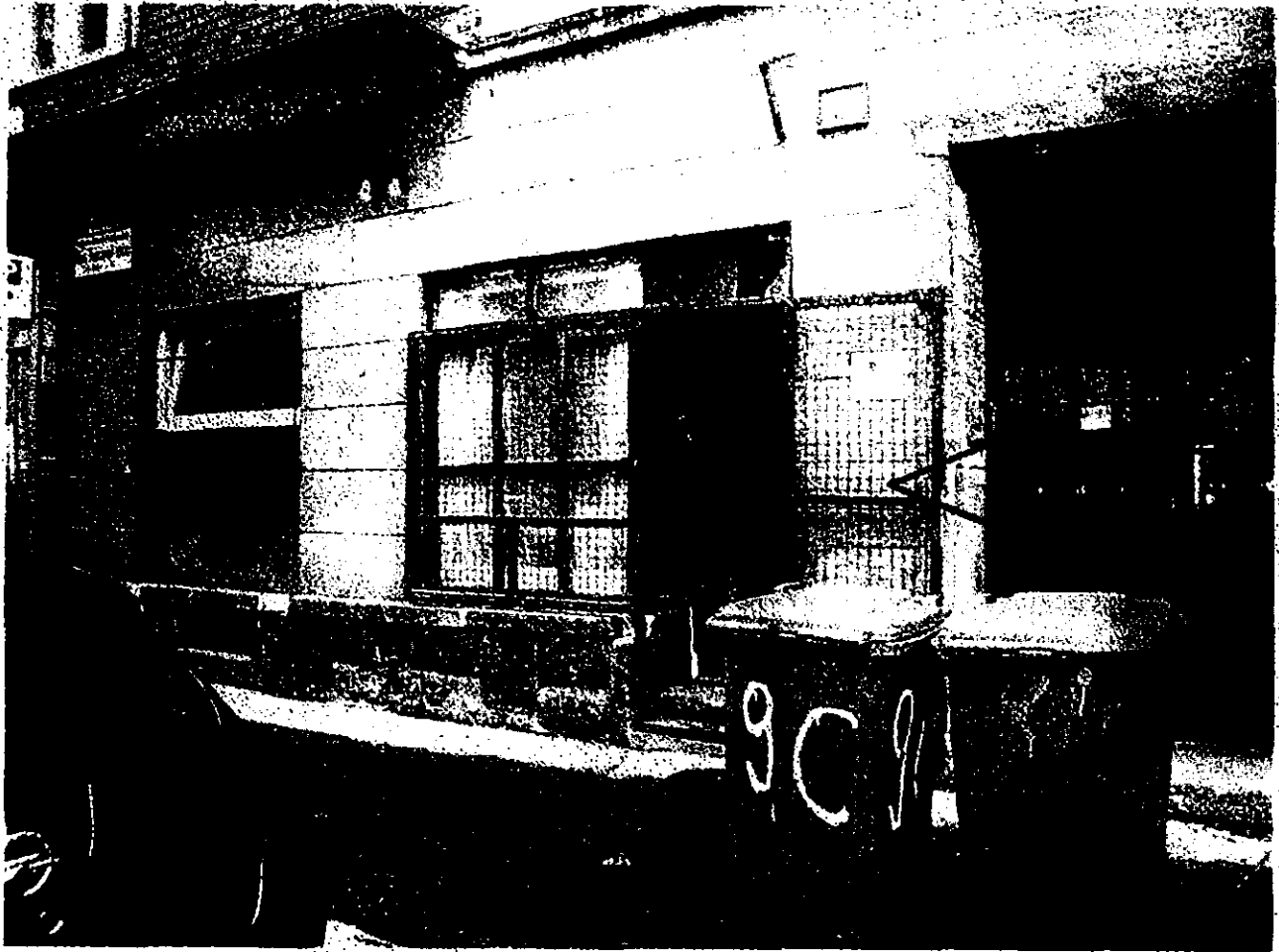

CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Kis Fuvaros utca 9. C. szám (hrsz.:35091/3/A/2) alatti,
Önkormányzati tulajdonú földszint 2. üzlet forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2019. szeptember 11.

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Kis Fuváros utca 9.C földszint 2. üzlet (Hrsz.: 35091/3/A/2)

**ÉRTÉKELES ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Martos András

MEGBÍZÁS TÁRGYA

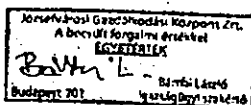
Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlethelyiség

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSATelepülés (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Magdolna-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Kis Fuváros utca 9.C földszint 2.
Hrsz. : 35091/3/A/2**TULAJDONVISZONYOK**Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : van (Martos András)
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog**ÉRVÉNYESSEG** : fordulónaptól számított 180 nap**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**Ingatlan típusa : üzlethelyiség
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 14 m²
Belmagasság : 3,1 m
Eszmei hányad : 16/1000
Könnyűfokozat : komfortos
Lakóház telkének területe : 301 m²**ÉRTÉKELES**Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2019.09.11.**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 551.429,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 7.720.000,- Ft
azaz Hétmillió-hétszázhatvan ezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 1.000.000,- Ft
azaz Egymillió forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 5.460.000,- Ft
azaz Ötmillió-négyszázhatvan ezer forint

Budapest, 2019. szeptember 11.

Készítette:

2019. Szept. 26.



Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Tel.: +36 (1) 270 90 86 Fax: +36 (1) 270 90 87
E-mail: property@grifton.hu
Ingatlanforgalmi és értékelési
névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP**1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

Martos András (1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 9.C, földszint 2.) megbízta a **Grifton Property Kft.-t** a 1081 Budapest, Kis Fuvaros 9.C szám alatti, 35091/3/A/2 hrsz-ú földszinti üzlet 1/1 tulajdoni hányadának 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 : 2019. 09. 09.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2019. 09. 05.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraiz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Kis Fuvaros utca 9. földszint 2.
Helyrajzi szám	: 35091/3/A/2
Megnevezése	: üzlethelyiség
Terület	: 14 m ²
Tulajdonos (ok)	: VIII. Ker. Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Magdolna-negyed elnevezésű városrészben, a Kis Fuvaros utcában, a Nagy Fuvaros utca és a Homok utca között lévő társasház földszintjén található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházas és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelt ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal és autóbuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Nagy Fuvaros utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1930-as évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglá, megfelelő állapot
alapozás	: téglá sávalap
szigetelés	: nincs, vagy elavult
tartószerkezet	: téglá szerkezet, átlagos állapotban
födém szerkezet	: acélgerendás födém, átlagos állapotú
falazat	: téglá szerkezet, átlagos állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, átlagos állapotú
héjazat	: cserépfedés, átlagos állapotú
külső felületképzés:	mészke, kőporos vakolat, jó állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: fémszerkezetű ajtó, faszervezetű ablakok, nyitható és fix fémráccsal védett, gyenge-közepes állapotúak
belső nyílászárók	: -
padozat, burkolat	: beton, járólappal, pvc-vel, parkettával burkolva, gyenge-közepes állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak, gyenge-közepes állapotban
gépészet, hőleadók:	villanybojler

Az értékelt ingatlan magába foglaló épület 1930-as években épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Kis Fuvaros utcában, Nagy Fuvaros utca és a Homok utca között lévő társasház földszintjén található, a Kis Fuvaros utcáról önállóan megközelíthető. A gáz kivételével minden közmű adott. Az ingatlan üzlethelyiségben kialakításra került egy zuhanyzó és wc, a helyiségek belmagassága 3,1 m.

A bejárati ajtó fémszerkezetű, nyitható fémráccsal védett, az ablakok faszerkezetűek, fix fémráccsal védettek, gyenge-közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal, pvc-vel, illetve parkettával burkolt, gyenge-közepes állapotúak. A falak vakoltak, festettek, vizes blokkban csempezettek, gyenge-közepes állapotúak. Hőleadó berendezést nem találtunk az ingatlanban. A használati meleg vizet villanybojler adja.

A szemle idején az ingatlan Martos András hasznosította.

Össességében az ingatlan gyenge-közepes 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
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Üzlethelyiség	14,00
Összesen	14,00
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	14,00
Tulajdoni lap szerinti terület (m ²)	14,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 14,0 m².

Handwritten signature and the number 9.

4. Érték meghatározás**4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Üzlethelyiség	Üzlet		Üzlet		Üzlet		Üzlet		Üzlet	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Kis Fuvaros utca 9.C	Alföldi utca		Baross utca		Déri Miksa utca		Karácsony Sándor utca		Népszínház utca	
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint		földszint		földszint		földszint		földszint	
Ingatlan hasznos övezterülete	14	49		37		40		53		28	
Komfortfokozata	komfortos	komfortos		komfortos		komfortos		komfortos		félkomfortos	
Építés éve	1930	1925		1917		1930		1900		1910	
Szerkezet, állapot	tégla, gyenge-közepes állapot	tégla, átlagos állapot		tégla, jó állapot		tégla, felújítandó áll.		tégla, jó állapot		tégla, felújított áll.	
Eladási ár Ft-ban		24 600 000		22 940 000		21 800 000		27 200 000		15 750 000	
Eladás ideje		2019		2019		2019		2019		2019	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		502 041		620 000		545 000		513 208		562 500	
Korrekció tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	jobb	-5%	hasonló	0%	rosszabb	5%	jobb	-5%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	10%	nagyobb	5%	nagyobb	10%	nagyobb	10%	nagyobb	5%
használatosság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közmvévek, komfortosság (4)		azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	rosszabb	5%
műszaki állapot (5)		jobb	-5%	jobb	-10%	rosszabb	5%	jobb	-10%	jobb	-10%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
A piaci korrekció mértéke összesen		5%		-10%		15%		5%		-5%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		527 143		558 000		626 750		538 868		534 375	
A figyelembe vett súlyszámok		100%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		557 027									
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		7 800 000								azaz Hétmillió nyolcszáz ezer forint	
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		5 460 000								azaz Ötmillió négyszázhatvan ezer forint	

NO

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bére adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 4.140 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

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

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Üzlet, földszint, Baross utca	30	145 000	4 833
2. Üzlet, földszint, Bérkocsis utca	56	230 000	4 107
3. Üzlet, földszint, Magdolna utca	67	241 000	3 597
4. Üzlet, földszint, Szigony utca	34	115 000	3 382
5. Üzlet, földszint, Teleki tér	51	244 000	4 784
Átlag bérleti díj Ft/m²/hó			4 140
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m²/hó			4 140
Magnevezés		Adatok, értékek	
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			14
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			57 960
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			695 520
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			521 640
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			15 649
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			15 649
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			20 866
Kalkulálható költségek összesen, Ft			52 164
Éves üzemi eredmény, Ft			469 476
Tőkésítési ráta			6,0%
Tőkésített érték, Ft			7 824 600
Befektetési kiadások			300 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			7 524 600
Hozadéki érték kerékkívve, Ft			7 520 000
Tőkésítési ráta becslése: %			
Kockázatmentes kamatláb	:	2,5	
Ország kockázat	:	1,1	
Ingatlanpiaci kockázat	:	2,0	
Ingatlan típus kockázat	:	0,4	

17

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknagyság (m ²)	301	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	1 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	16	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	5	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	200 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	1 000 000	azaz Egymillió forint

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat áll 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%
	7 800 000	7 520 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	7 720 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1080 Budapest, Kis Fuvaros utca 9. C. szám alatti, 35091/3/A/2 hrsz-ú földszinti üzlet jelenlegi piaci értékét:

7.720.000 Ft-ban,

azaz

Hétmillió-hétszázhuszezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2019. szeptember 11.

Grifton Property Kft.

1139 Budapest, Váci út 95.

Adószám: 22679026-2-41

Cg. 01-09-938664
Tóthnyíri 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 bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

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

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsülés tényezőikért 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 2019. szeptember 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

10

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Dátum: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelési szám: 8000004/413794/2019
2019.09.05

BUDAPEST VIII. KER.
Beltérület: 35091/3/A/2 helyrajzi szám

1000 BUDAPEST VIII. KER. Sas Fővárosi útca 9. földrajzi a. ajtó: 2. "felülvizsgálat" **ÉRKEZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés terület mérték stb. száma területi hányad tulajdoni form.

üzlethelyiség: 14 0 0 16/1000 Állami
Bejegyző határozat: 99995/1999/ tör. határozat: 105766/1/1997/97.11.10
üzlethelyiség: 14 0 0 16/1000 önkormányzati
Bejegyző határozat: 105766/1/1997/1997.11.10

2. bejegyző határozat: 98373/1990/1990.07.17
Társaság:
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

ÉRKEZ

1. tulajdoni hányad: 1/1. tör. határozat: 105766/1/1997/97.11.10
bejegyző határozat, érhelyi idő: 98373/1990/1990.07.17
jogcím: Államosítás: 4701/1952/
jogcím: - 10085/1974/1974.01.18.
jogcím: eredeti felvételi: 98373/1990/1990.07.17
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

2. hányad: 0/1. tör. határozat: 105766/1/1997/97.11.10
tör. határozat: 105766/1/1997/97.11.10.
jogcím: -
jogállás: kezelő
név: VIII. KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT
cím: 1000 BUDAPEST VIII. KER. Sas Fővárosi útca 55-67

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érhelyi idő: 105766/1/1997/97.11.10
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1062 BUDAPEST VIII. KER. Sas Fővárosi útca 65-67.

ÉRKEZ

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

Handwritten signature and initials.

E. ...

Társasház alapító okirat

Alapított Fővárosi VIII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat /Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67. / mint a Budapest, VIII. ker. 558.sz. tulajdoni lapon, 15691/3 hrsz. alatt felvett 301 m2 területű, természetben, Budapest, VIII. ker. Kisfőváros u. 2/c. számú, a Magyar Állam kizárólagos tulajdonát képező ingatlan kezelője, a módosított 32/1969. Korm.sz.c. 2 §. /2/ bekezdése alapján a fent körülírt ingatlant az 1977. évi 11.sz. tv. rendelkezései szerint és a mellékelt alaprajzhoz megfelelően

Társasház

JÓZSEPVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL

1977-07-17	Szám	XV-11607/97
Méret:	Csillag	Előszám:

alakítja.

A Magyar Állam a társasházban lévő és a tulajdonát képező lakásokat, ... az ott nyíló helyiségeket a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően természetben megvásárolva a telkek és a közös tulajdonban maradó épületrészek közös használatának jogával együtt - a vevő személyi tulajdonába kívánja adni.

II
A.

Közös tulajdon

A lakások és más lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak osztatlan közös tulajdonába kerülnek az alaprajzon feltüntetett következő épületrészek és berendezések:

1. 301 m2 telkek
2. erkély, folyó, köztér
3. épületrészek, mint fal és válaszfalak, külső vakolat, valamint a belső vakolatok, amelyek a közösségben maradó épületrészekhez tartoznak a föld és az azon lévő felülbítés.

*JV
10*

- IV. Tetőszerkezet: pc.beton, bauxit beton, lapostető
- V. Kémények: tetőkémény
- VI. Vizvezeték: a vízmérőtől, csapadék-víz elvezető csatorna, ejtővezetékek az utcai fővezetékbe való bekötésétől a külön tulajdonban álló helyiségek leágazó vezetékéig.
- VII. Elektromos fővezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig.
- VIII. Csatorna az utcai fővezetékbe való bekötésből az ágvizetékig.
- IX. Gázfővezetékek a fogyasztásmérő óráig.
- X. 15,84 m² területű pincefolyosó
- XI. 6,53 m² területű pincerekesz
- XII. 4,6 m² területű pinceelőtér
- XIII. 68,44 m² területű légópince
- XIV. 23,96 m² területű pince lépcsőház
- XV. 18,19 m² területű földszinti lépcsőház
- XVI. 18,11 m² területű földszinti előtér
- XVII. 20,50 m² területű I. emelet lépcsőház
- XVIII. 20,50 m² területű II. emelet lépcsőház
- XIX. 20,50 m² területű III. emelet lépcsőház
- XX. 18,19 m² területű tetőtér lépcsőház
- XXI. 7,24 m² területű szarító

2./ A közös tulajdon 1000/1000 azaz. egyezer-egyezedrész eszmei hányadból áll.

II.

8./

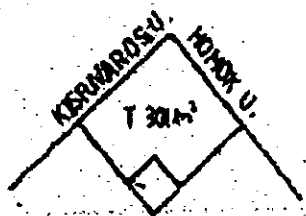
Külön tulajdon

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek - mint társasház tulajdoni illetőségek alkotó részei - a II/4. pontban felsorolt közös tulajdonban maradó vagyonszrsek közös használatának jogával együtt- természetben megosztva az egyes építményrészek tartozékaikkal, felszereléseikkel és berendezéseikkel együtt, a következők szerint:

Handwritten signature and number 17

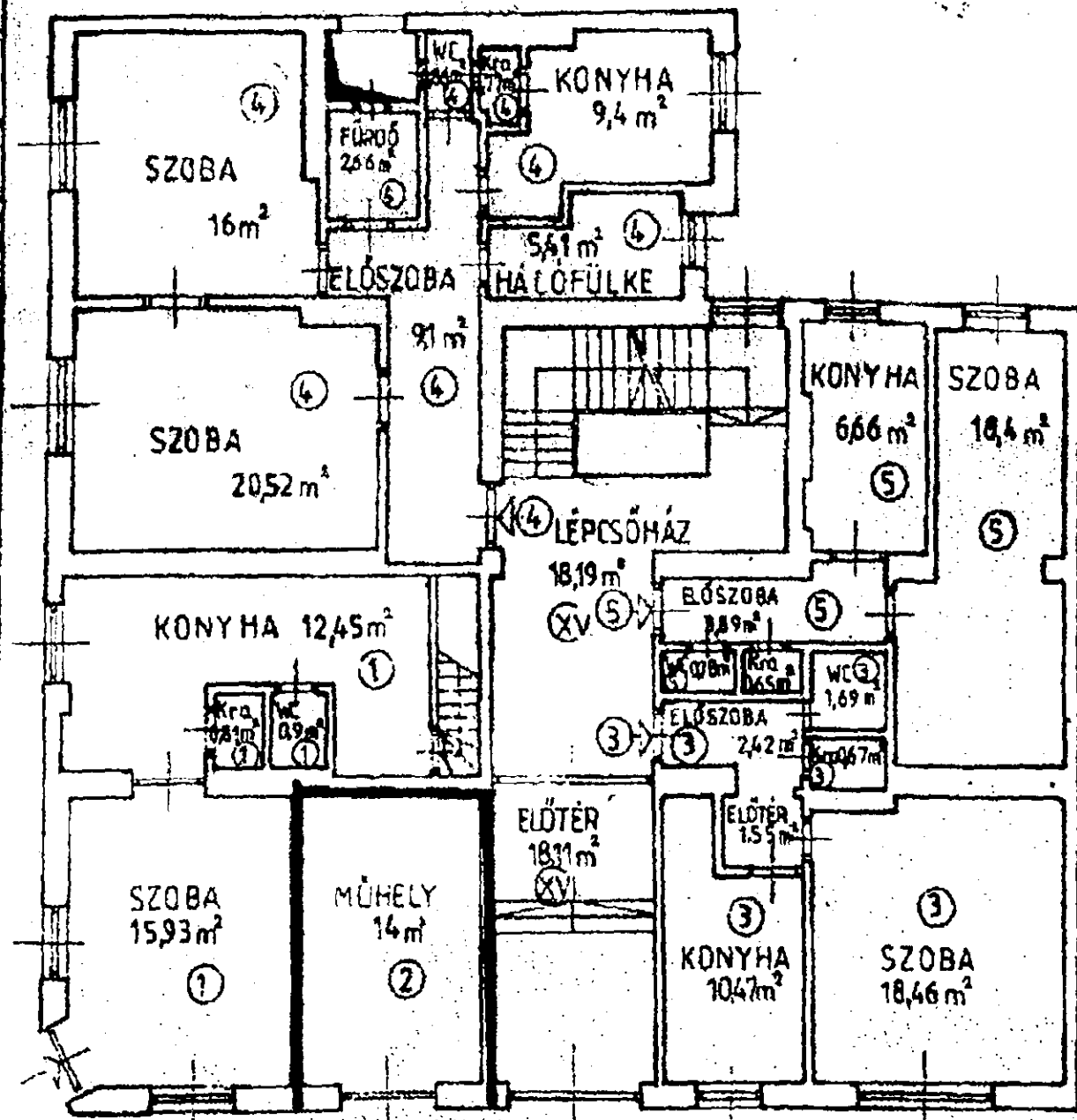
- 1./ 560/1.sz. társasházi különlapon 35091/3 hrsz. alatti, földszint 1. ajtószámú, a tervrajzon 1. számmal jelölt 2 helyiségből, kamra, WC-ből álló 30 m² területű helyiség, a hozzátartozó 46,90 m² területű pincerésszel, valamint a közösségben maradó telekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakból 57/1000 azaz: ötvenhét egyszázred rész eszmei tulajdoni hányaddal.
- 2./ 560/2. sz. társasházi különlapon 35091/3 hrsz. alatti, földszint 2. ajtószámú a tervrajzon 2. számmal jelölt 1 üzlethelyiségből álló 14 m² területű helyiség, a közösségben maradó telekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakból 16/1000, azaz: tizenhat egyszázred rész eszmei tulajdoni hányaddal.
- 3./ 560/3.sz. társasházi különlapon 35091/3. hrsz. alatti, földszint 3. ajtószámú a tervrajzon 3. számmal jelölt 1 szobából, konyha, kamra WC helyiségből, előszobából, előtérből álló 35 m² területű öröklakás a hozzátartozó 3,2 m² területű pincerekésszel, valamint a közösségben maradó telekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakból 42/1000, azaz: negyvenkét egyszázred rész eszmei tulajdoni hányaddal.
- 4./ 560/4.sz. társasházi különlapon 35091/3 hrsz. alatti, földszint 4. ajtószámú a tervrajzon 4. számmal jelölt 2 szobából, hálófülkéből, konyha, fürdőszoba WC helyiségből, előszobából, kamrából álló 65 m² területű öröklakás a hozzátartozó 2,7 m² területű pincerekésszel, valamint a közösségben maradó telekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakból 70/1000, azaz: hetvennyolc egyszázred rész eszmei tulajdoni hányaddal.
- 5./ 560/5.sz. társasházi különlapon 35091/3 hrsz. alatti, földszint 5. ajtószámú a tervrajzon 5. számmal jelölt 1 szobából, konyhából, előszobából, kamrából, WC helyiségből álló 31 m² területű öröklakás, a hozzátartozó 3,4 m² területű pincerekésszel, valamint a közösségben maradó telekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakból 38/1000 azaz: harmincegy egyszázred rész eszmei tulajdoni hányaddal.

18



Handwritten signature
 KISFUVAROSI ÉPÍTÉSI ÉS SZÉPESÍTÉSI VÁLLALAT

Földszint alaprajz



Kisfuvaros u. 9/c.

Handwritten signature
 19...

1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 9. C földszint 2. üzlet Hrsz.: 35091/3/A/2



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan utcafrontja



Vizsgált ingatlan utcai bejárata



Vizsgált ingatlan bejárata

2019. szeptember 09.

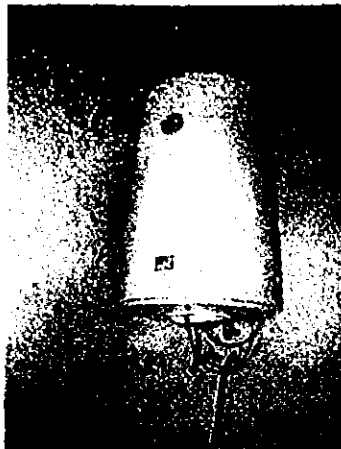
1081 Budapest, Kis Fuváros utca 9. C földszint 2. üzlet Hrsz.: 35091/3/A/2



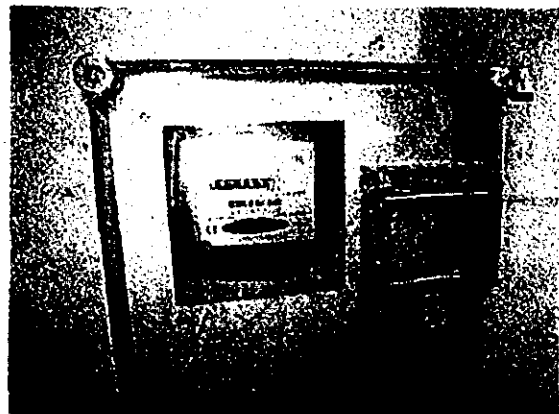
Üzlethelyiség



WC, zuhanyzó



Villanybojler



Villanyóra

2019. szeptember 09.

1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 9. C földszint 2. üzlet Hrsz.: 35091/3/A/2



Vízóra

2019. szeptember 09.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Kis Fuváros utca 9/C.



