

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2019. december 18-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Baross utca 86. földszint 70. szám alatti,
határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt üzlethelyiség elidegenítésére**

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

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értékbecslés, értékbecslés aktualizálása

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Baross utca 86. földszint 70. szám alatti, 35527/2/A/70 helyrajzi számon nyilvántartott, 25 m² alapterületű, 37/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező helyiségre vonatkozóan határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött a Nem Adom Fel Alapítvánnyal (székhely: 1093 Budapest, Lónyay utca 3. II. 1.; adószám: 18256529-1-43; nyilvántartási szám: 01-01-0009765; képviseli: Dely Géza István elnök) 2016. október 14. napján. Bérló a bérleményt raktározás céljára vette bérbe, az ingatlan szomszédos a Nem Adom Fel Kávézó és Étterem üzlethelyiséggel.

A Nem Adom Fel Alapítvány képviselőjében Veres Marianna meghatalmazott 2018. november 19. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket hiánypótlásra felkérő levelünk kézhezvételét követően, 2018. december 21-én (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta. A kérelem alapján irodánk elkészítette az ingatlan elidegenítésére vonatkozó előterjesztést, amelyet a bizottság 222/2019. (III.11.) sz. határozatával elfogadott és a vételárat 4.110.000 Ft-ban hagyta jóvá. A 2019. március 14. napján kelt eladási ajánlatot az alapítvány elnöke 2019. március 22-én vette át.

Az eladási ajánlat ajánlati kötöttségének határideje saját hatáskörben egy alkalommal az alapítvány kérésére 30 nappal meghosszabbításra került, majd 724/2019. (VII.03.) számú határozatával a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság járult hozzá további 30 nappal történő meghosszabbításhoz. Az alapítvány az ajánlati kötöttség határidején belül nem kötött adásvételi szerződést.

2019. szeptember 2. napján a Nem Adom Fel Alapítvány képviselőjében Dely Géza István kuratóriumi elnök ismét vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be.

Az 1900-as évek elején épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, Józsefváros Csarnok negyed elnevezésű városrészben helyezkedik el a Baross utca és a Szűz utca sarkán, a társasház földszintjén, illetve pincszintjén. A Szűz utca felől önállóan közelíthető meg. Az ingatlan üzlettérre és raktárra osztott, amelyek között szintkülönbség van, a belmagasság 1,9 – 2,4 m. Az ingatlanban gáz kivételével minden közmű megtalálható. A bejárati ajtó műanyag szerkezetű, jó állapotú. Az ingatlan padozata beton, járólappal burkolt, jó állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek. Gépészeti berendezések nincsenek. Az ingatlan fűtése és gépészeti berendezése a

szomszédos üzlethelyiségben (Kávézó és Étterem) található, amely egybenyitott az értékelte ingatlannal. A szomszédos ingatlan a Nem Adom Fel Alapítvány tulajdonában áll.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) készítette el 2019. január 17-én. Az ingatlan forgalmi értékét 4.110.000,- Ft összegben (164.400,- Ft/m²) állapította meg. A megállapított forgalmi értéket a független igazságügyi szakértő (Bártfai László) 2019. február 19. napján jóváhagyta, és 2019. szeptember 3-án aktualizálta 4.110.000 Ft értékben.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **4.110.000,- 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 Budapest VIII. kerület, Baross utca 86. szám alatti, 25 m² alapterületű üzlethelyiség esetében, a 79 albetétből álló társasházban 5 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 382/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

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:	23.201,- Ft
A vízórával rendelkező albetét havi közös költsége:	3.975,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 2,8% inflációval számolva):	2.458.232,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 2,8% inflációval számolva):	421.166,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	2.037.066,- Ft
Forgalmi érték:	4.110.000,- Ft

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

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 5. § (6) bekezdésében foglaltak szerint a 3 éven túl bérbeadott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetők.

Fenti ingatlan tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 5. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró okok nem állnak fenn.

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 Fővárosi Törvényszék nyilvántartása szerint az alapítvány ellen törvényességi felügyeleti eljárás, végelszámolás, kényszer-végelszámolás és egyszerűsített törlési eljárás nincs folyamatban.

Az Önkormányzat új vagyongazdálkodási koncepciót kíván kidolgozni, így javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság ne járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban 35527/2/A/70 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Baross utca 86. földszint 70. szám alatti, 25 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 4.110.000 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. § (1) bekezdés d) pontja alapján nem idegeníthető el a helyiség, amíg határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig van bérbe adva. Az 5. § (3) bekezdése alapján: Az (1) bekezdés d) pontja szerinti kizáró feltétel alkalmazása alól a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az értékhatártól függően a Képviselő-testület, vagy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság adhat felmentést. A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján a 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetők.

A Rendelet 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 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 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 bruttó forgalmi érték képezi.”

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 58. § (1) bekezdése szerint az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.

A Lakástörvény 58. § (2) bekezdése alapján: „Az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben említett helyiségek vételárának mértékét, megfizetésének (részletfizetés, vételárengedmény stb.) módját és feltételeit.”

Kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

...../2019. (XII.18.) 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 35527/2/A/70 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Baross utca 86. földszint 70. szám alatti, 25 m² alapterületű helyiségre vonatkozó eladási ajánlat Nem Adom Fel Alapítvány (székhely: 1093 Budapest, Lónyay utca 3. II. 1.; adószám: 18256529-1-43; nyilvántartási szám: 01-01-0009765; képviseli: Dely Géza István elnök) bérlő 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 4.110.000 Ft összegben történő közlése mellett.
- 2) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozatról szóló értesítés bérlő részére történő megküldésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 1. pont esetében 2019. december 18., 2. pont esetében 2019. december 23.


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 11.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET

JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR

A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



R

GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker. Baross utca 86. felhúterén-i üzlet (Hrsz.: 35527/2/A/70)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Baross utca 86. sz. (Hrsz.:35527/2/A/70) alatti, Önkormányzati tulajdonú üzlethelyiség forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2019. január 17.

5

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Nem Adom Fel Alapítvány

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése: üzlethelyiség

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész): Budapest, VIII. ker. Csarnok negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó: Baross utca 86. földszint
Hrsz.: 35527/2/A/70

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos: VIII. Kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlet: van (Nem Adom Fel Alapítvány)
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése: forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG: tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG: fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingotlan típusa: üzlethelyiség
Épületen belüli elhelyezkedése: felszuterén (utcai)
Közmű-ellátottság: villany, víz, csatorna
Építési technológia: hagyományos, téglá
Alapterület: 25 m²
Belmagasság: 1,9 – 2,4 m
Bejárati ajtó magassága: 1,9 méter
Eszmei hányad: 37/10.000
Kömfortfokozat: komfort nélküli
Bejárati ajtó magassága: 1,9 méter
Társasház telkének területe: 1.515 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere: összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja: 2018. január 17.

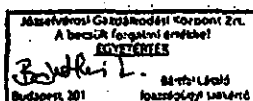
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték: 164.400,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve: 4.110.000,- Ft
azaz *Négy millió-százöttezzer forint*
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke: 1.100.000,- Ft
azaz *Egymillió-egyszázézer forint*
Az ingatlan likvidációs értéke: 3.350.000,- Ft
azaz *Hárommillió-háromszázötven ezer forint*

Budapest, 2019. január 17.

Készítette:

2019 FEBR 19.



GRIFTON Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg: 01993-00004
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Handwritten signature and initials.

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Nem Adom Fel Alapítvány (1082 Budapest, Baross utca 86.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1082. Budapest, Baross utca 86. szám alatti, 35527/A/70 hrsz-ú fészuterén üzlethelyiség értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan értékesítéséhez a forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabad piacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2019. január 15.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2019. 01.02.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- társasházi szintrajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

Handwritten signature and number 4

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Baross utca 86. földszint
Helyrajzi szám	: 35527/2/A/70
Megnevezése	: üzlet
Terület	: 25 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, Csarnok negyed elnevezésű városrészben, a Baross utca és Szűz sarkán található, a társasház pincéjében, a Szűz utcai oldalon. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházias és üzleti célú ingatlanok vannak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő trolibuszokkal és autóbuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Tavaszmező utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

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

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: műanyag szerkezetű ajtó, jó állapotú
belső nyílászárók	: -
padozat, burkolat	: beton, járólappal burkolat, jó állapotú
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett, falak, jó állapotúak
gépészet, hőleadók:	radiátor, cirkó

8 Jm

Az értékelt üzlethelyiséget magában foglaló épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 5 emelet és tetőtér kialakítással. Az értékelt ingatlan a társasház pince szintjén helyezkedik el, a Szűz utca felől önállóan közelíthető meg. Az ingatlan üzlettérre és raktárra osztott, melyek között szintkülönbség van, a belmagasság 1,9 – 2,4 m. Az üzlethelyiség bejárata a Szűz utca felé néz, benapozottsága rossz. A bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága 1,9 méter. Az ingatlanban gáz kivételével minden közmű megtalálható.

A bejárati ajtó műanyag szerkezetű, jó állapotú. Az ingatlan padozata beton, járólappal burkolt, jó állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, jó állapotúak. Gépészeti berendezések nincsenek. Az ingatlan fűtése és gépészeti berendezése a szomszédos HRSZ-on fekvő ingatlanban található, mely egybenyitott az értékelt ingatlannal. A szemle során az ingatlant a Nem Adom Fel Alapítvány hasznosította.

Össességében az ingatlan jó műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
Ingatlan helyiségei	
Üzlethelyiség	18,12
Pinceszint/ Raktár	6,88
Összesen	25,00
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	25,00
Tulajdoni lapszerinti terület (m ²)	25,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 25,0 m².

JW
9

4. Érték meghatározás

6

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található pince üzletek az 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	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlet					
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.					
Utca, házszám	Baross utca 86.	József utca	Magdolna utca	II. János Pál pápa tér	Rákóczi út	Üllői út					
Épületen belüli elhelyezkedés	felsőszuterén, pince	pince	fiz+pince	alagsor	pince	pince					
Ingatlan redukált összerterület	25	40	67	43	66	51					
Komfortfokozata	komfort nélküli	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos					
Építés éve	1900	1920	1900	1910	1900	1900					
Szerkezet, állapot	tégla, jó állapot	tégla, jó állapot	tégla, átlagos áll.	tégla, jó állapot	tégla, felújított állapot	tégla, jó állapot					
Eladási ár Ft-ban		5 750 000	12 900 000	8 400 000	11 700 000	9 435 000					
Eladás ideje		2018	2018	2018	2018	2018					
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis					
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		143 750	148 276	195 349	177 273	185 000					
Korrektív tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		rosszabb	5%	rosszabb	5%	jobb	-5%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	-5%	nagyobb	15%	nagyobb	5%	nagyobb	10%	nagyobb	10%
használatosság (3)		hasonló	0%	jobb	-5%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közelművek, komfortosság (4)		jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%
műszaki állapot (5)		hasonló	0%	rosszabb	5%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló	0%	jobb	-5%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
A piaci korrekció mértéke összesen		0%		5%		-10%		0%		0%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		143 750		155 690		175 814		177 273		185 000	
A figyelembe vett súlyszámok		100%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		167 505									
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		4 190 000								azaz Négy millió-száz kilencven ezer forint	
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		3 350 000								azaz Három millió-háromszázötven ezer forint	

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 1.276 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 6,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Lehetséges bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Üzlet, pince, Baross utca	102	120 000	1 176
2. Üzlet, pince, Déry Miksa utca	73	82 000	1 123
3. Üzlet, felszuterén, Népszínház utca	93	120 000	1 290
4. Üzlet, Iszti+pince, Nagy Fuváros utca	87	100 000	1 149
5. Üzlet, felszuterén, Práter utca	144	150 000	1 042
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			1 160
korrekció a kisebb alapterület miatt		10%	
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			1 276

Megnevezés	Adatok, értékek
Bevételek	
A bértelelőleg hasznosítható terület	25
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó	31 900
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év	382 800
Tervezhető kihasználtság, %	75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft	287 100
Kiadások, Ft	
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a	8 613
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a	8 613
Felújítási költség alap, a bevétel 4 %-a	11 484
Kalkulálható költségek összesen, Ft	28 710
Éves üzemi eredmény, Ft	258 390
Tőkésítési ráta	6,5%
Tőkésített érték, Ft	3 975 231
Befektetési kiadások	50 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft	3 925 231
Hozadéki érték kerekítve, Ft	3 930 000

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

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknagyság (m ²)	1 515	
Esznci hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albététre jutó esznci hányad	37	
Albététre jutó telekhányad (m ²)	6	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	190 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albététre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	1 100 000	azaz Egymillió-egyszázezer 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 árbevétel. 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%
	4 190 000	3 925 231
Elfogadásra javasolt érték, Ft	4 110 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1082 Budapest, Baross utca 86. szám alatti, 35527/2/A/70 hrsz-ú félszuterén/pince üzlet jelenlegi piaci értékét:

4.110.000 Ft-ban,

azaz

Négymillió-száztízezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2019. január 17.

Grifon Property Kft.
139 Budapest, Váci út 95
Adószám: 22679026-2-41
Törvényi Ferenc
01 89 938664

Ingyenforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

JA
AL

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

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

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsélyező tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

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

Az értékelés időpontja 2019. január 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

HA

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI. Budafok ut 59. 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8060004/263/2019

2019. 01. 02

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35527/2/A/70 helyrajzi szám

1092 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 66. földszint. ajtó: 70.

HRSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma	szomsz. hányad	tulajdoni f.
lakóhelyiség	25	0	0	37/10000

Bejegyzés határozat: 999997/1999/

2. bejegyzés határozat: 194970/1993/1993.09.20

Férszűrés

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott tárgyak

HRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, árkezesi idő: 194970/1993/1993.09.20

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. KÖZMUNYISÁG

cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

HRSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VEGR

Bizonyító erővel nem rendelkezik

15

TARSASHAZTULAJDONT

ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

ISI INGATLANOK ÖNKORMÁNYZATI KEZELŐ VÁLLALATA (1082. Bp. VIII. ker.), mint az ingatlan kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest et 935 számú tulajdoni lapon 35527-2 hrsz alatt szereplő, természetben VIII. kerület, Baross út 86. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselő-251/1993 (V.18.) számú határozatával elidegenítésre kijelölt 30) Korm.sz.rendelet 2.§. (2) bekezdésében foglalt rendelkezés a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11.sz.tör.-ben és a alaprajzokban foglaltaknak megfelelően

t á r s a s h á z z á

t.

z külön tulajdonú ingatlanait a közös tulajdonba utalt ingatlanrészek-
juk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervek-
vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

A KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK ELHATÁROLÁSA ÉS
MEGHATÁROZÁSA, VALAMINT EGYES KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANOKRA
KÉZVE ELVÁSÁRLÁSI JÖG MEGÁLLAPÍTÁSA

Tulajdonú ingatlanrészek:

idonostársak közös tulajdonában maradnak a mellékelt terveken feltűn-
és a műszaki leírásban körülírt:

1515 m² területtel, a beépítetlen részen lévő belső térburkolat-
ba előlépcsőkkel.

ülőt alapja, felmenő falszerkezetek, pillérek és kéménypillérek.

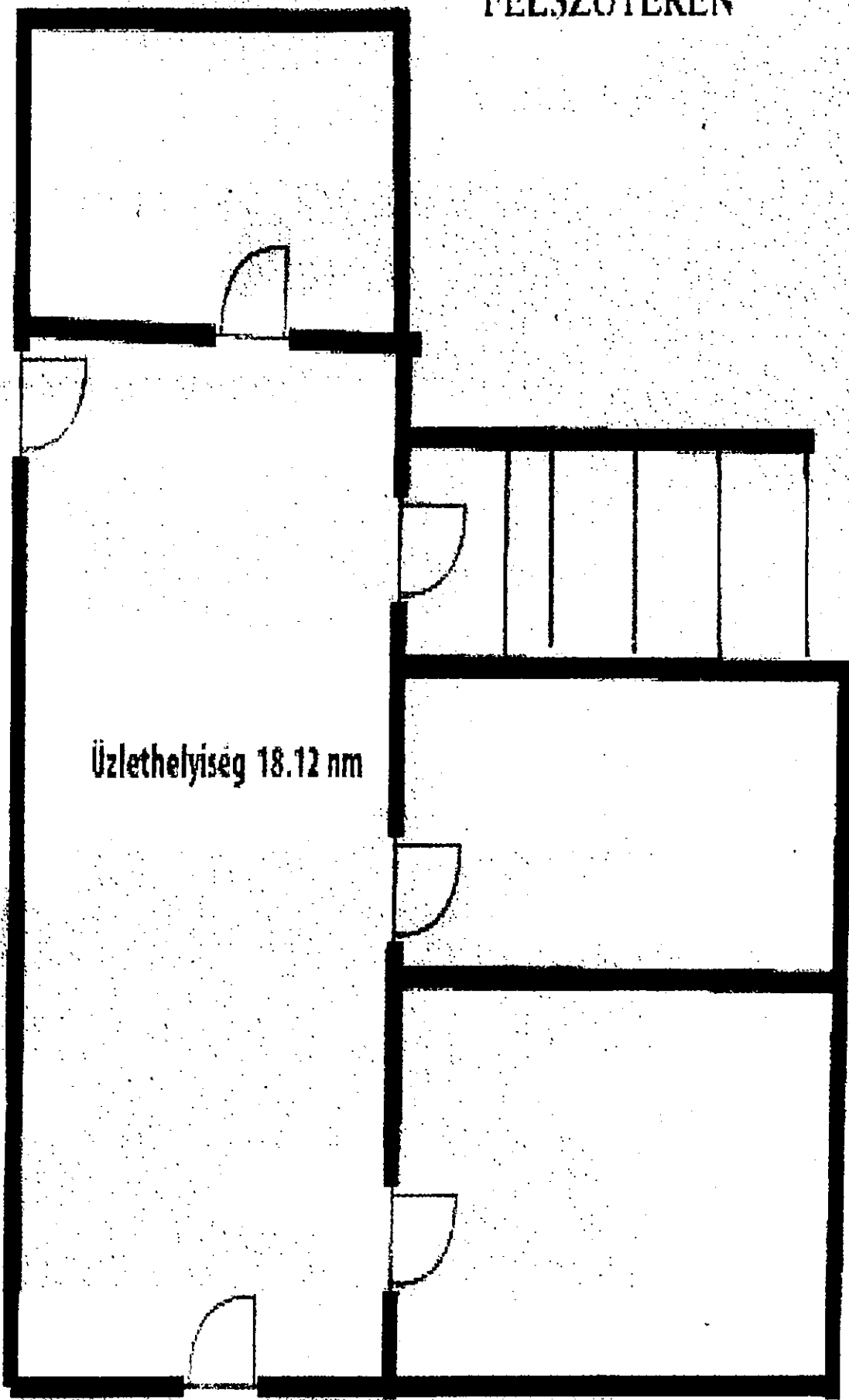
nszerkezetek, kiváltások, áthidalások, lépcsőszerkezetek.

szerkezet tetőhéjazattal és kapcsolódó épületbádogos szerkezettel.

16 Jm

- 70.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 70. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 935/70 számú tulajdoni lapon 35527/2/A/70 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. ker. Baross u. 86. sz. földszinten lévő üzlettér, raktár, WC, helyiségekből álló üzlet 1., 25 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 37/10000 tulajdoni hányaddal.
- 71.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 71. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 935/71 számú tulajdoni lapon 35527/2/A/71 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. ker. Baross u. 86. sz. földszinten lévő üzlettér, 2 közlekedő, 2 raktár, WC, előtér, kirakatszekrény, helyiségekből álló üzlet 2., 58 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 87/10000 tulajdoni hányaddal.
- 72.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 72. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 935/72 számú tulajdoni lapon 35527/2/A/72 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. ker. Baross u. 86. sz. földszinten lévő műhely, raktár, helyiségekből álló üzlet 3., 28 m² alapterülettel, a XXI. számmal jelölt közös WC használatával, valamint a közös tulajdonból 42/10000 tulajdoni hányaddal.
- 73.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 73. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 935/73 számú tulajdoni lapon 35527/2/A/73 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. ker. Baross u. 86. sz. földszinten lévő üzlettér, előkészítő, 2 raktár, mosdó, WC, 3 kirakatszekrény, helyiségekből álló üzlet 4., 128 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 191/10000 tulajdoni hányaddal.
- 74.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 74. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 935/74 számú tulajdoni lapon 35527/2/A/74 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. ker. Baross u. 86. sz. földszinten lévő üzlettér, raktár, 3 WC, fogyasztótér, 2 előtér, kirakatszekrény, helyiségekből álló üzlet 5., 49 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 73/10000 tulajdoni hányaddal.
- 75.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 75. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 935/75 számú tulajdoni lapon 35527/2/A/75 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. ker. Baross u. 86. sz. földszinten lévő iroda, előtér, WC, helyiség(galéria), helyiségekből álló iroda 1., 42 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 63/10000 tulajdoni hányaddal.
- 76.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 76. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 935/76 számú tulajdoni lapon 35527/2/A/76 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. ker. Baross u. 86. sz. földszinten lévő üzlettér, raktár, WC, előtér, kirakatszekrény, helyiségekből álló üzlet 6., 49 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 73/10000 tulajdoni hányaddal.

FÉLSZUTERÉN



Üzlethelyiség 18.12 nm

1082 Budapest, Baross utca 86. pince üzlet (Hrsz.:35527/2/A/70)



Társasház utcafrontja



Szűz utca



Szűz utcai bejárat



A társasház Szűz utcai frontja



Az üzlethelyiség bejárata



2019. január 15.

20. *[Handwritten signature]*

1082 Budapest, Baross utca 86. pince üzlet (Hrsz.:35527/2/A/70)



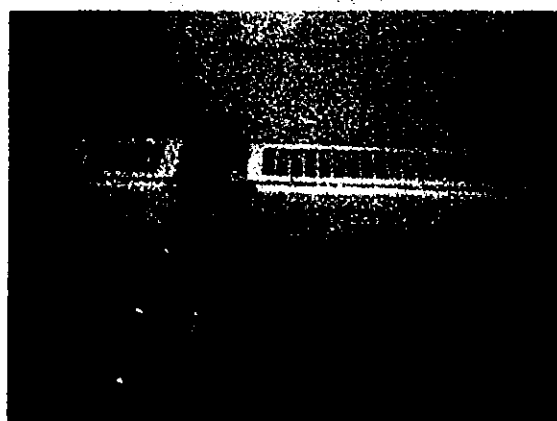
Üzlettér (főszuterén)



Közlekedő (főszuterén)



Pincelejáró



Radiátor (pince)



Egyéb helyiség (pince)

2019. január 15.

Jan
21

1082 Budapest, Baross utca 86. pince üzlet (Hrsz.:35527/2/A/70)



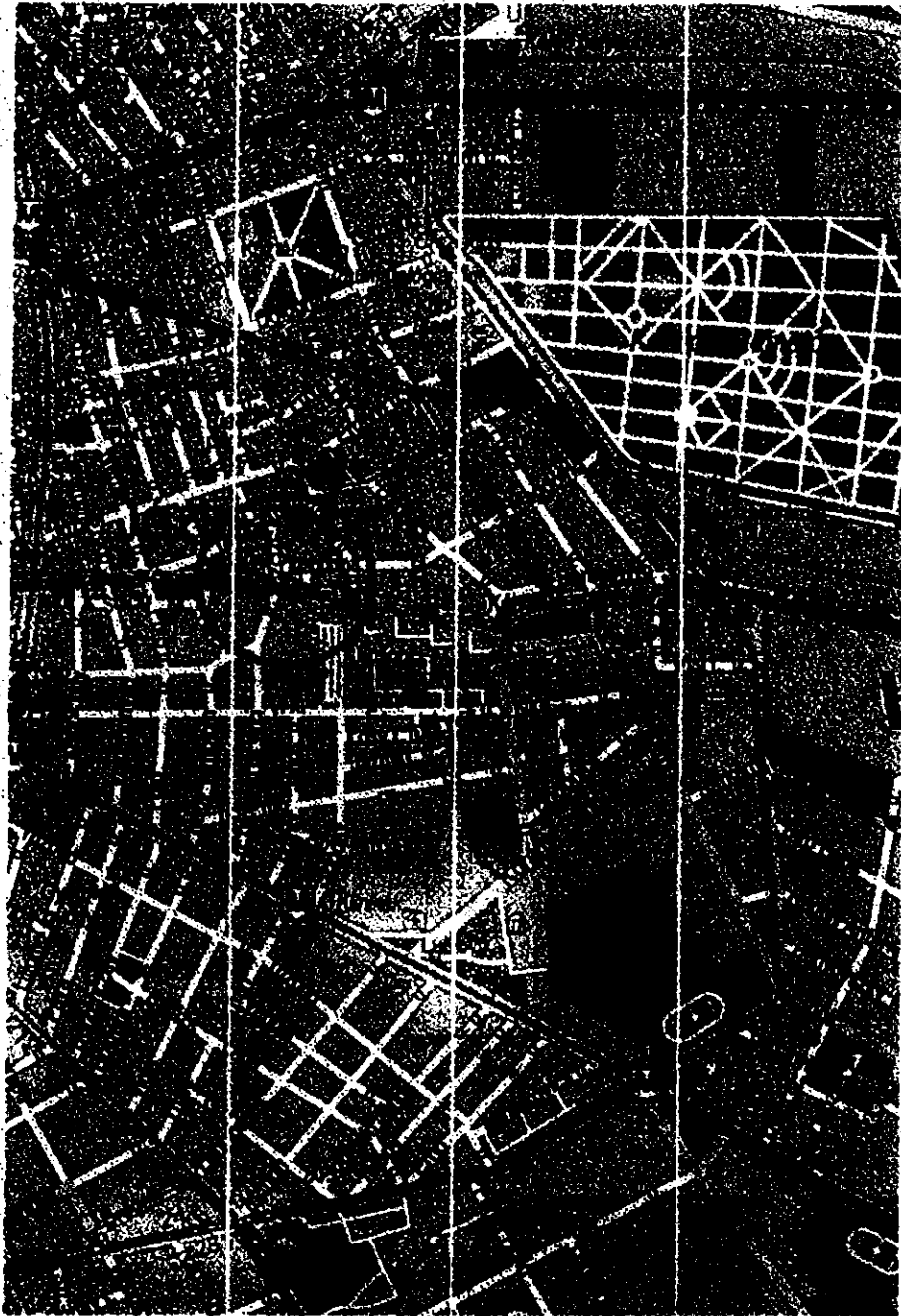
Pince

2019. január 15.

12

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Baross u. 86.



[Handwritten signature]

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: nem lakás céljára szolgáló helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. Baross utca 86. földszint 70.
Utca, házzszám, emelet, ajtó:	35527/2/A/70
HRSZ:	25 m ²

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	Grifon Property Kft
Értékbecslő:	Toronyi Ferenc
Fajlagos forgalmi érték.:	164.400,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	4.110.000,- Ft
Dátuma:	2019.01.17.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2019.02.19.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	Nem adom fel Alapítvány

Értékelési forma:	Tulajdonjog forgalmi érték/
-------------------	-----------------------------

Aktualizálás érvényessége:	6 hónap
----------------------------	---------

*Aktualizálás:

--

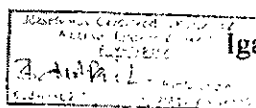
*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 164.400,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke: 4.110.000,- Ft
Az ingatlan likvid forgalmi értéke: 3.290.000,- 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. szeptember

2019 SZEPT 03.



Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

Handwritten signature

24

