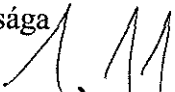


Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.


.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2020. január 16-i
ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Auróra utca 7. szám alatti, földszinti,
34780/0/A/3 helyrajzi számú iroda-, raktárhelyiség elidegenítésére**

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

Készítette: Balaton Boglárka referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Melléklet: értékbecslés, aktualizálási adatlap

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Auróra utca 7. szám alatti, földszinti és pinceszinti, 34780/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, 85 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 614/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, iroda-, raktárhelyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2012. március 5. napjától, határozott időre, 2017. december 31-ig szóló bérleti szerződést kötött a Gil Bau Kft.-vel (székhely: 1087 Budapest, Bezerédj u. 3. fsz. 4.; adószám: 14450563-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-904381; képviseli: Gergely Lajos ügyvezető), amely lejártá után a szerződés ismét megkötésre került, 2018. január 1. napjától 2022. december 31-ig. Bérelő a bérleményt iroda és raktározás céljára használja.

Bérelő 2019. március 5. napján vételi kérelmet nyújtott be fenti helyiségre, melyet a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága 539/2019. (V.21.) számú határozatával elutasított.

Bérelő 2019. december 4. napján ismételtén vételi kérelmet nyújtott be a helyiség megvásárlására vonatkozóan. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Csarnok negyedben helyezkedik el. Két bejárata van, az Auróra és a Bérkocsis utca felől. A helyiség riasztóval ellátott, nyílászárói ráccsal védettek. Fűtése gázkonvektorral és elektromos radiátorral megoldott, a meleg vizet villanybojler biztosítja. Belmagassága 3,54 m, a teljes belső tér felújított, klímával felszerelt.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) készítette el 2019. március 28-án. Az ingatlan forgalmi értékét 32.350.000 Ft összegben (455.603 Ft/m²) állapította meg. Az értékelésnél a helyiség redukált alapterülete, 71 m² lett figyelembe véve, mivel a pincehelyiségbe lépcső nem vezet, kizárólag létrán lehet megközelíteni. Az

értékbecslést Bártfai László független szakértő 2019. december 17. napján aktualizálta, a forgalmi értéket 33.970.000 Ft (478.383 Ft/m²) összegben jóváhagyva. A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 33.970.000 Ft.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A 32 albetétből álló társasházban 4 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 1.419/10.000 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 10 év tekintetében kell vizsgálni.

2020. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	68.888 Ft
A vízórával rendelkező albetét havi közös költsége:	18.520 Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 2,8 % inflációval számolva):	9.389.860 Ft
10 évre számított közös költség (átlag 2,8 % inflációval számolva):	2.524.390 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	6.865.470 Ft
Forgalmi érték:	33.970.000 Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 10 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjból 10 éves időtartam alatt várható.

A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján: A 3 éven túl bérbbe 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 elidegeníthetőek.

A fenti ingatlan tekintetében, a benyújtott iratok és a Rendelet 5. § (3) bekezdés alapján az elidegenítést kizáró feltétel a határozott idő tekintetében áll fenn, amely alól a Tisztelt Bizottság felmentést adhat.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Az OPTEN Cégnyilvántartó tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

Az Önkormányzat új vagyongazdálkodási koncepciót kíván kidolgozni, így javasoljuk, hogy a tisztelt Bizottság ne járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 34780/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Auróra utca 7. szám alatti, földszinti és pincészínti, 85 m² alapterületű ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz 33.970.000 Ft összegben történő közzétevése 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 Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület Bizottsága a tulajdonosi joggyakorló az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó vagyon tulajdonjogának átruházása esetén.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdés értelmében a helyiség 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: „A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket 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 adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.”

A Rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlő vásárolhatja meg.

Helyiségek esetében a Rendelet 12. § (1) bekezdésének f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell, különösen az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbeadott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díját 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbeadott helyiségek esetében 10 évre számítva.

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 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1)-(3) bekezdései alapján, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben vagy részletekben történik. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.

Kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

...../2020. (I.16.) számú Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási bizottsági határozat

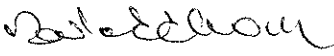
A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

nem járul hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 34780/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Auróra utca 7. szám alatti, földszinti és pinceszinti, 85 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló iroda, raktár helyiség elidegenítéséhez a forgalmi értékbecslésben meghatározott 33.970.000 Ft összegű vételár közzélése mellett a bérlő, Gil Bau Kft. (székhely: 1087 Budapest, Bezerédj u. 3. fsz. 4.; adószám: 14450563-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-904381; képviseli: Gergely Lajos ügyvezető) részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2020. január 16.

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, 2020. január 7.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

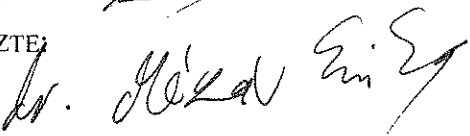
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS 

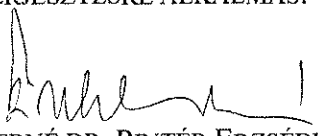
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


CSUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

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



R

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-238

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Auróra utca 7. fsz.



szám alatti

34780/0/A/3 hrsz-ú

iroda, raktár ingatlanról

Budapest, 2019. március

Független | Megbízható | Értékmérő

Handwritten signature

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-238
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Auróra utca 7. fsz.
Helyrajzi száma	: 34780/0/A/3
Ingtalan megnevezése	: iroda, raktár
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: üzlethelyiség
Szobák száma	: 0
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: bérlő általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 85 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 71 m ² Fajlagos m2 ár: 455 603 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 455 m ²
Eszmei hányad	: 614 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **32 350 000 Ft**
 azaz **Harminckettőmillió-háromszázötvenezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **6 150 000 Ft**
 azaz **Hatmillió-egyszázötvenezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkor hatályos áfa törvény alapján számítandó.

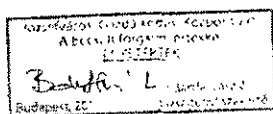
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
 Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2019. március 13.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképés

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. március 28.

2019 APR 02



CPR-Vagyonértékelő Kft.
 1085 Budapest, József köz 69
 Adószám: 2277 1232 2422
 Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc
 ingatlanvagyon-értékelő
 Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: bérlő általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérlő, Ingatlanvagyoneértékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1084 Budapest, Auróra utca 7. fsz.
Tulajdoni lap szerinti területe:	85,0 m ²
Helyrajzi száma:	34780/0/A/3
Ingatlan megnevezése:	iroda, raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	üzlethelyiség
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzá tartozó mellékhelyiségekkel

II. rész:

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
------------------	---------------------------------

III. rész:

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Csarnok negyed kerületrészében, az Auróra utca és a Bérkocsis utca között fekszik, az Auróra utcában. Az egyirányú utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 4-5 emeletes társasházak épültek, melyek műszaki állapota átlagos.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül átlagos, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Trolibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	---	--	--------------------------------

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Valószínűleg építése óta komolyabb homlokzatfelújítás nem történt az épületen. A homlokzat jelenlegi állapotához a természetes állagromlásra túl hozzájárult a felszívódó talajnedvesség és a csapadékvíz elvezetésének hiányossága is.

Albetét:

Statikai hibákat, penészedést nem tapasztaltunk.

Bérlői megjegyzés:

A belső felújításokat a bérlő végezte, saját költségén.

4.4. Helyiségkímutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
előtér	s. beton	festett	21,60 m ²	100%	21,60 m ²
tárgyaló	s. beton	festett	15,40 m ²	100%	15,40 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	2,73 m ²	100%	2,73 m ²
teakonyha	kerámia	festett	3,42 m ²	100%	3,42 m ²
iroda	kerámia	festett	22,20 m ²	100%	22,20 m ²
pince	beton	vakolt	19,50 m ²	30%	5,85 m ²
mérési korrekció			0,15 m ²	100%	0,15 m ²
Összesen:			85,00 m ²		71,35 m ²
Összesen, kerekítve:			85 m ²		71 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület meghatározását, a helyszíni mérések figyelembe vételével alakítottuk ki.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatók.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznáinak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
 2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
 3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módonként.
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $2,5\%+1,0-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,0-7,0\%, \text{ egyéb: } 7,0-9,5\% \text{ (2019. I. n.év)}$
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2018. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralevő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed
Társasház telek területe:	455 m ²
Eszmei hányad:	614 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	27,94 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	6 150 000 Ft , Hatmillió-egyszázötvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Auróra utca 7. fsz.	VIII. ker., Bévkocsis	VIII. ker., Bévkocsis utca	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., Víg	VIII. ker., Gyulai Pál utca 6.
megnevezése:	iroda, raktár	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	71	60	23	30	52	59
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		31 000 000	11 500 000	13 900 000	33 800 000	29 800 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		465 000	450 000	417 000	585 000	454 576
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-1%	-5%	-4%	-2%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	5%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	5%	0%	-5%	5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	0%	0%	-5%	-5%
használhatóság		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	-5%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	3%	3%	-2%	3%
Összes korrekció:		-6%	3%	4%	-14%	-3%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		436 635	464 400	433 263	503 685	440 030
Fajlagos átlagár:		455 603 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		32 347 813 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		32 350 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, földszinti, 2 bejáratos utcafronti üzlethelyiség, teljes berendezéssel, ingatlan.com/ 27724865
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti, utcafronti 23 m²-es alapterületű ingatlant 23m²-es galériával közepes állapotban. ingatlan.com/25055348
3. adat: Magdolnanegyed, földszinti, utcafronti bejáratos, jelenleg fodrászatnak berendezett, iroda minősítésű üzlethelyiség, ingatlan.com/27959165
4. adat: Csarnoknegyed, újszerű állapotú, irodának, üzletnek alkalmas ingatlan.hkp-i fűtéssel, ingatlan.com/28320806
5. adat: Palotanegyed, földszinti, utcafronti üzlethelyiség, 2 utcafronti bejárattal, átlagos állapotban, ingatlan.com/28222286

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

32 350 000 Ft

azaz Harminckettőmillió-háromszázötvenezer- Ft .

A2

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Auróra utca 7. fsz.	VIII. ker., Rákóczi	VIII. ker., József krt	VIII. ker., Baross
ingatlan megnevezése:	iroda, raktár	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	71	40	15	38
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		120 000	75 000	135 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 700	4 500	3 197
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-3%	-6%	-3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	-5%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	-5%
felszereltség, hasznosíthatóság		-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-8%	-26%	-23%
Korrigált fajlagos alapár:		2 481 Ft/m ² /hó	3 348 Ft/m ² /hó	2 452 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 761 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, udvari bejáratos, földszinti, átlagos állapotú, műhely, pincével, ingatlan.com/28479668
2. adat: Palotanegyed, udvari bejáratos, földszinti, átlagos állapotú, üzlet. ingatlan.com/28467413
3. adat: Palotanegyed, földszinti, Kálvin tér melletti részen, felújított üzlet, ingatlan.com/23510948

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	2 761 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	2 117 135 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 63 514 Ft
Igazgatási költségek:	2% 42 343 Ft
Egyéb költségek:	5% 105 857 Ft
Költségek összesen:	211 713 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 905 421 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%
Tőkésített érték, kerekítve:	25 410 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

25 410 000 Ft

azaz Huszonötmillió-négyszáztízezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	32 350 000 Ft	100%	32 350 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	25 410 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			32 350 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

32 350 000 Ft

azaz, Harminckettőmillió-háromszázötvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagy jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslés befolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetés szerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1084 Budapest, Auróra utca 7. fsz.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **32 350 000 Ft**
 azaz **Harmínckettőmillió-háromszázötvenezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2019. március 13.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképes

Budapest, 2019. március 28.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafok utca 59. 1519 Budapest, P: 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8006004/598759/2017

2017. 12. 21.

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület: 36780/0/A/2 helyrajzi szám

1004 BUDAPEST VIII. KER. Aróka utca 7. földrajzi szám "földhasználat alakja"

HÉRSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egyet/fel	esetlegi hányad	tulajdoni kör
iroda, raktár	65	0 0	614/10000	önkormányzat
bejegyzéskor határoltat: 117093/1/1996/97.06.10				

1. bejegyzéskor határoltat: 117093/1/1996/97.06.10
Tárolóház

2. bejegyzéskor határoltat: 117093/1/1996/97.06.10
az alapító okirat szerint hozzá tartozó mellékkeltségekkel.

HÉRSZ

2. tulajdoni hányad 1/1
bejegyzéskor határoltat, érkeztési idő: 117093/1/1996/97.06.10
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 166§(2)/1993/07.05/
jogcím eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1002 BUDAPEST VIII. KER. Aróka utca 65-17.

HÉRSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGÉN

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

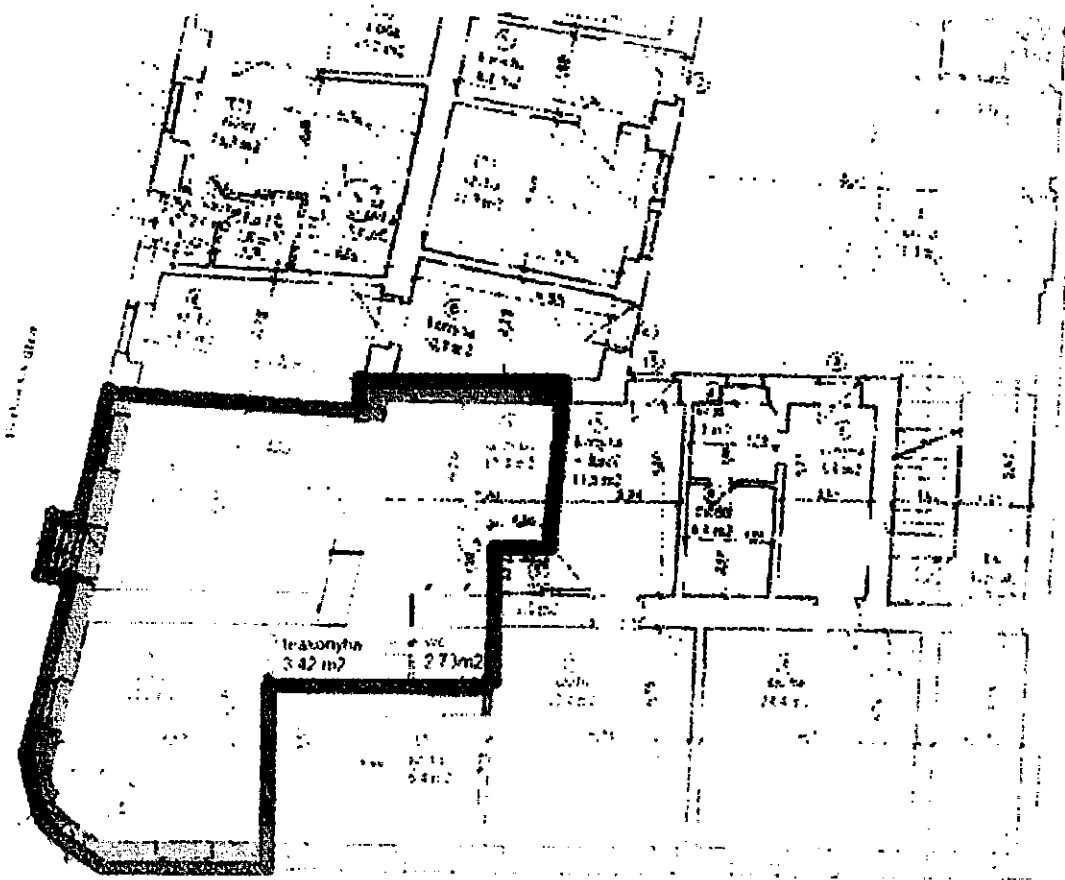
16

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1084 Budapest, Auróra utca 7. fsz: 34780/0/A/3


CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
BUDAPEST, VILMOS UTCA 11/B/11/C

FÖLDSZINT

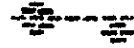


1084 Budapest

Handwritten signature or initials

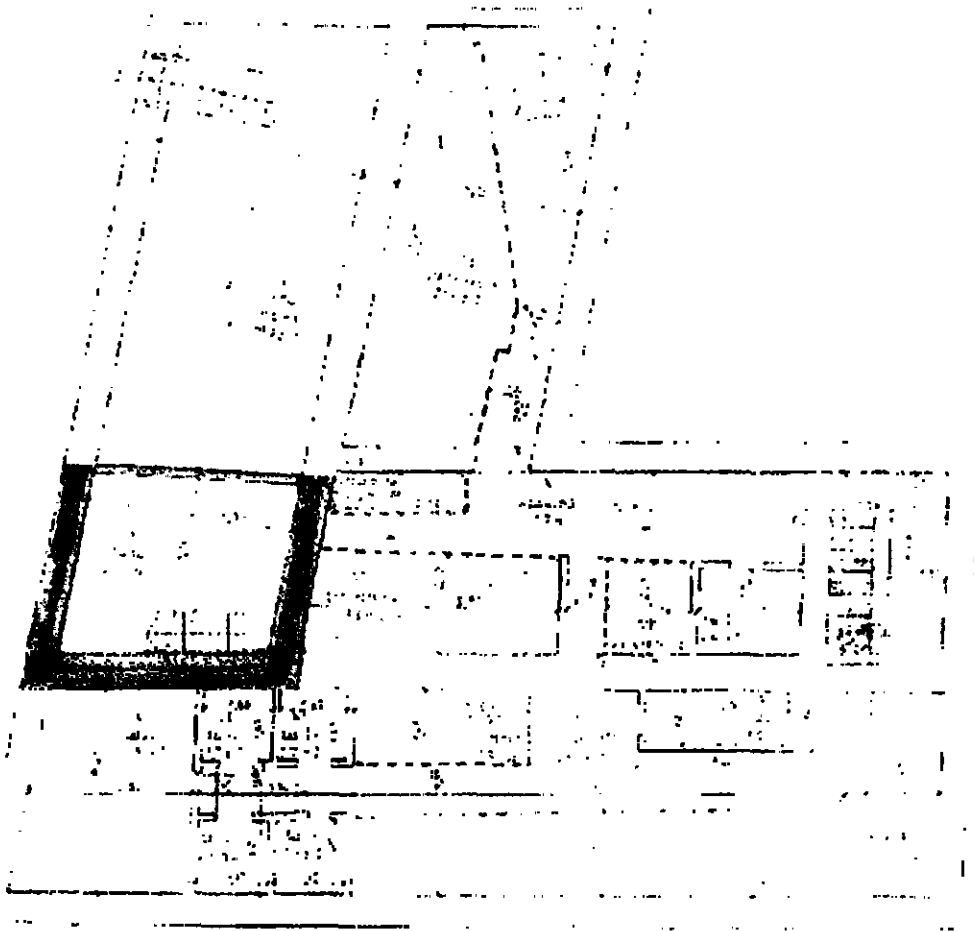
ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1084 Budapest, Auróra utca 7. fsz Hrsz: 34780/0/A/3



CBR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
RÖGÖRÜLT VEZETÉSSEL LEJÁRÓ VEGY.

PINCESZINT



JW

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Auróra utca 7. fsz Hrsz: 34780/0/A/3

OPR-VAGYONTEREKLŐ KFT.
TÜZVÉDELMI VÉDELMI ÉS ÉPÍTŐVÉLEM.

Nagy Kolosfal. Műszaki
szaktanácsadó

Zöldség gyomolcs

CEA

Persian Restaurant Asaf

Dutex 2000 Bt MOL Bubi

Telgyházi
pukáló minteből
25. sz. 104626

Griss Pekseg

TESCO Expressz
Népszínház utc

➔ Auróra utca 7

Békkocsis utca

László utca

Auróra

01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. Békkocsis utca felőli rész



05. hiányos homlokzati díszek

198

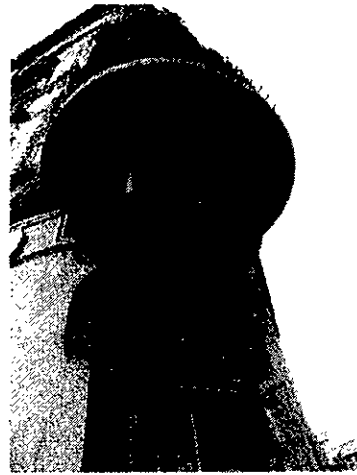
FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Auróra utca 7. fsz Hrsz: 34780/0/A/3

CPR-VAGYONERTÉKELŐ KFT.
FÜZÜLÉSÉK MEGRENDELÉSE ÉPÍTÉSKOR



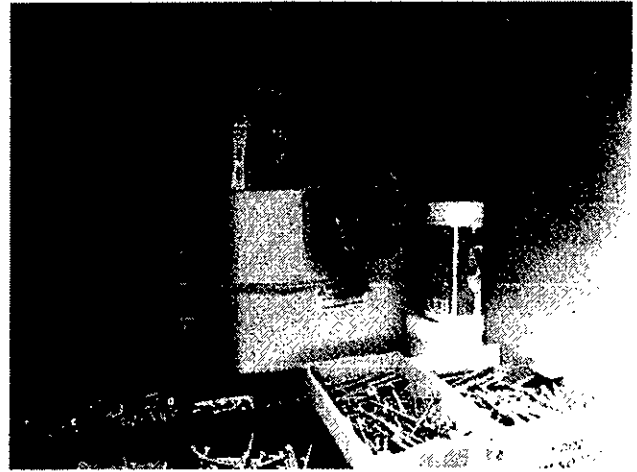
06. az üzlet főbejárata



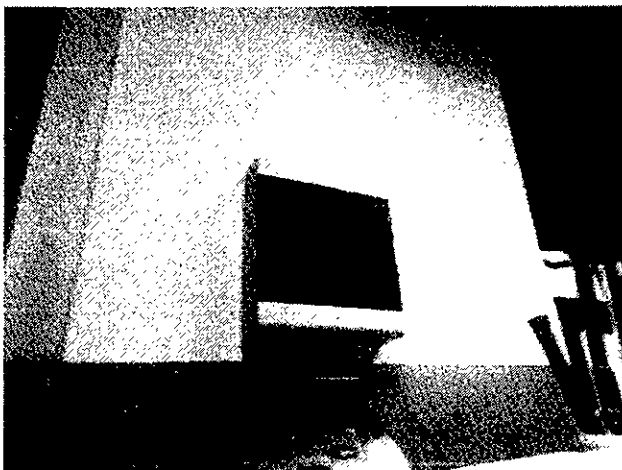
07. a klíma kültéri egysége



08. Bérkocsis utca felőli bejárat



09. gázóra

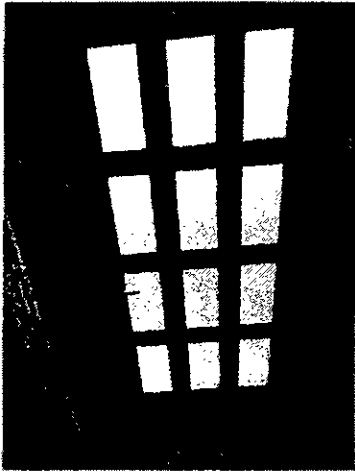


10. cirkóberendezés



11. gázkonvektor

Handwritten mark or signature.



12. előtér



13. villanyóra



14. raktárhelyiség



15. raktárhelyiség



16. raktárhelyiség

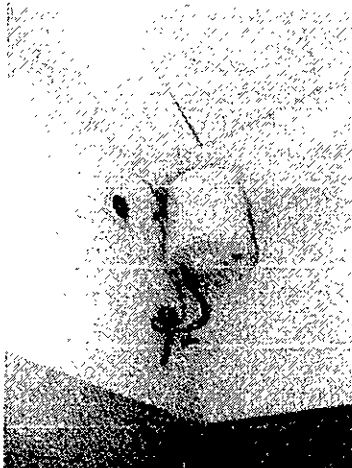


17. teakonyha

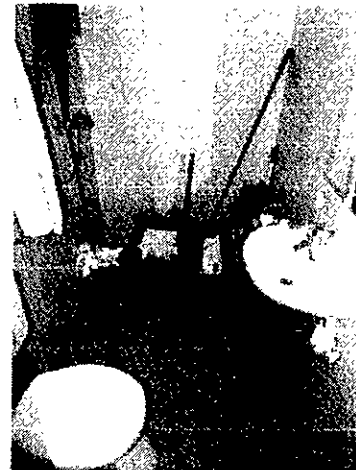
FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Auróra utca 7. fsz Hrsz: 34780/0/A/3

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐLEN VÉLEMÉNY ÉPTŐMÉRE



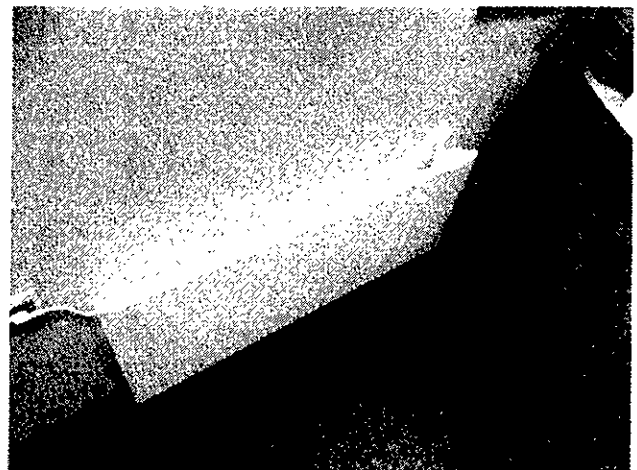
18. villanybojler



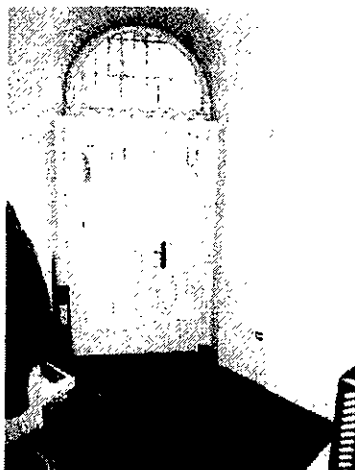
19. wc/mosdó



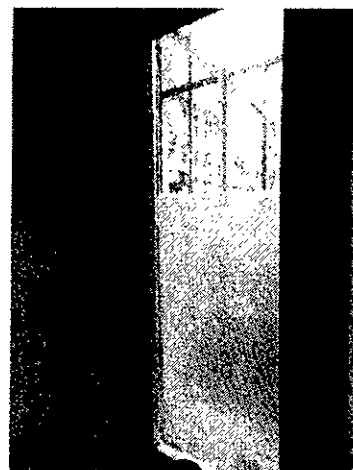
20. iroda



21. elektromos radiátor



22. főbejárat előtere

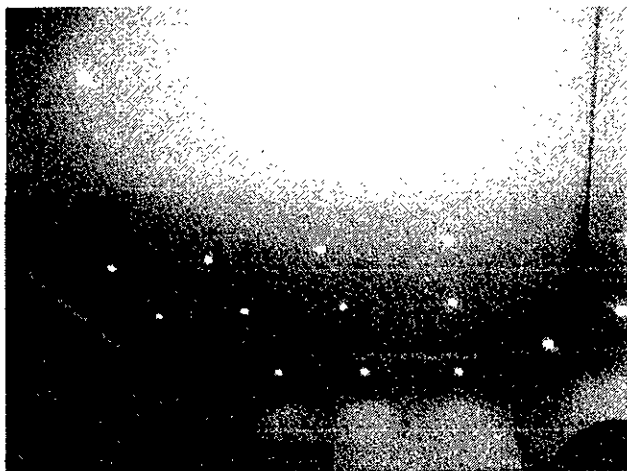


23. ráccsal védett nyílászáró

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Auróra utca 7. fsz Hrsz: 34780/0/A/3

CPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.
EGYENES RÖGVID-REKONSTRUKCIÓS
SZAKVÉGBELTARTÓ



24. álmennyezetbe épített világítás



25. iroda



26. vízóra



27. pince

[Handwritten signature]

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó: Auróra u. 7. fsz.
HRSZ: 34780/0/A/3

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: CPR-Vagyonértékelő Kft.
Értékbecslő: Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték: 455.603 Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 32.350.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke:
Dátuma: 2019. március 28.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: 2019. december 17.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: Gil Bau Kft.

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

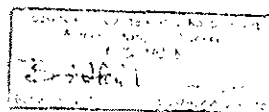
+ 5%

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 478.323,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 33.970.000,- Ft
Likvid forgalmi érték: 27.180.000,- 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. 2019 DEC 17.
.....



Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

24

