

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

2.1.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

2020. július 15-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd utca 11. szám alatti, pinceszinti, 36677/0/A/29 helyrajzi számú irodahelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.,
Kovács Ottó igazgatósági elnök

Készítette: Balaton Boglárka 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, Röck Szilárd utca 11. szám alatti, 36677/0/A/29 helyrajzi számon nyilvántartott, 216 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 940/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, pinceszinti, utcai bejáratú irodahelyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2015. december 9. napján bérleti szerződést kötött az Art's Harmony Szabad Művészeti Társasággal (székhely: 1029 Budapest, Csongor utca 39.; adószám: 18083024-2-41; nyilvántartási szám: 01-02-0007192; képviseli: Bartha Katalin) határozott időre szólóan, 2020. december 31. napjáig. Bérelő a helyiséget próbaterem, klubhelyiség céljára vette bérbe.

Bérelő képviseletében Bartha Katalin 2020. május 15. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta. Bérelő a kérelmét jelenleg is fenntartja, bérleti díj tartozása jelenleg nem áll fenn.

A helyiség a Palotanegyedben, az 1900-as évek elején épült lakóház pinceszintjén helyezkedik el, utcafronttól önállóan megközelíthető. Bejárati ajtaja fémszerkezetű, belső ajtajai és az ablakok faszerkezetűek. Több helyiségre, valamint vizesblokkra osztott, belmagassága 3,1 méter. Padozata beton, járólappal burkolt, jó állapotú. Falai vakoltak, festettek, csempézettek, jó állapotúak, azonban vizesedés miatt salétromosak. A gáz kivételével minden közmű rendelkezésre áll. Légtechnikai berendezés biztosítja a hűtést, fűtést. A használati meleg vizet villanybojler adja. Összességében az ingatlan jó műszaki állapotú.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) készítette el 2020. június 11-én. Az ingatlan forgalmi értékét 53.880.000 Ft (249.444 Ft/m²) összegben állapította meg, melyet Bártfai László független szakértő 2020. június 23. napján jóváhagyott.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **53.880.000 Ft.**

Az ingatlan elhelyezkedése HVT III. területet érint. A Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs akadálya. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

A 39 albetétből álló társasházban 1 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 940/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A bérlő a közös költséggel egyező bérleti díjat fizet, mivel a szakmai tervet és beszámolót elfogadta a hatáskörrel rendelkező bizottság, így a civil tevékenységhez kapcsolódó bérleti díj vonatkozik rá.

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

2020. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	50.760 Ft
A vízárával rendelkező albetét havi közös költsége:	50.760 Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 3,4 % inflációval számolva):	5.493.996 Ft
8 évre számított közös költség (átlag 3,4 % inflációval számolva):	5.493.996 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	0 Ft
Forgalmi érték:	53.880.000 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.

A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján: A 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés a rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján 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 felmentés megadása és a helyiség elidegenítése az Önkormányzat számára előnyös. Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 36677/0/A/29 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd utca 11. szám alatti, 216 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 53.880.000 Ft összegben történő közzétevése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szerveinek Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a tulajdonosi jogokat gyakorló 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 5. § (3) bekezdése alapján a (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 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 díjat 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.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2020. (VII.15.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd utca 11. szám alatti, pinceszinti, 36677/0/A/29 helyrajzi számú irodahelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról

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

1.) **felmentést ad** az ingatlan-nyilvántartásban 36677/0/A/29 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd utca 11. szám alatti, 216 m²**

alapterületű, nem lakás célú helyiségre fennálló bérleti szerződés határozott időtartamára vonatkozó elidegenítést kizáró ok alól.

- 2.) **hozzájárul** az eladási ajánlat bérlő - Art's Harmony Szabad Művészeti Társaság (székhely: 1029 Budapest, Csongor utca 39.; adószám: 18083024-2-41; nyilvántartási szám: 01-02-0007192; képviseli: Bartha Katalin) - részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a **36677/0/A/29** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Rökk Szilárd utca 11.** szám alatti, 216 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a forgalmi értékbecslésben meghatározott **53.880.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.
- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1-2. pont esetében 2020. július 15., a 3. pont esetében: 2020. augusztus 31.

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. július 7.


Kovács Ottó
igazgatósági elnök

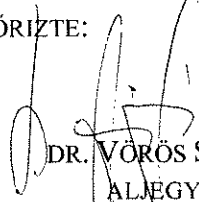
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS 


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

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

R

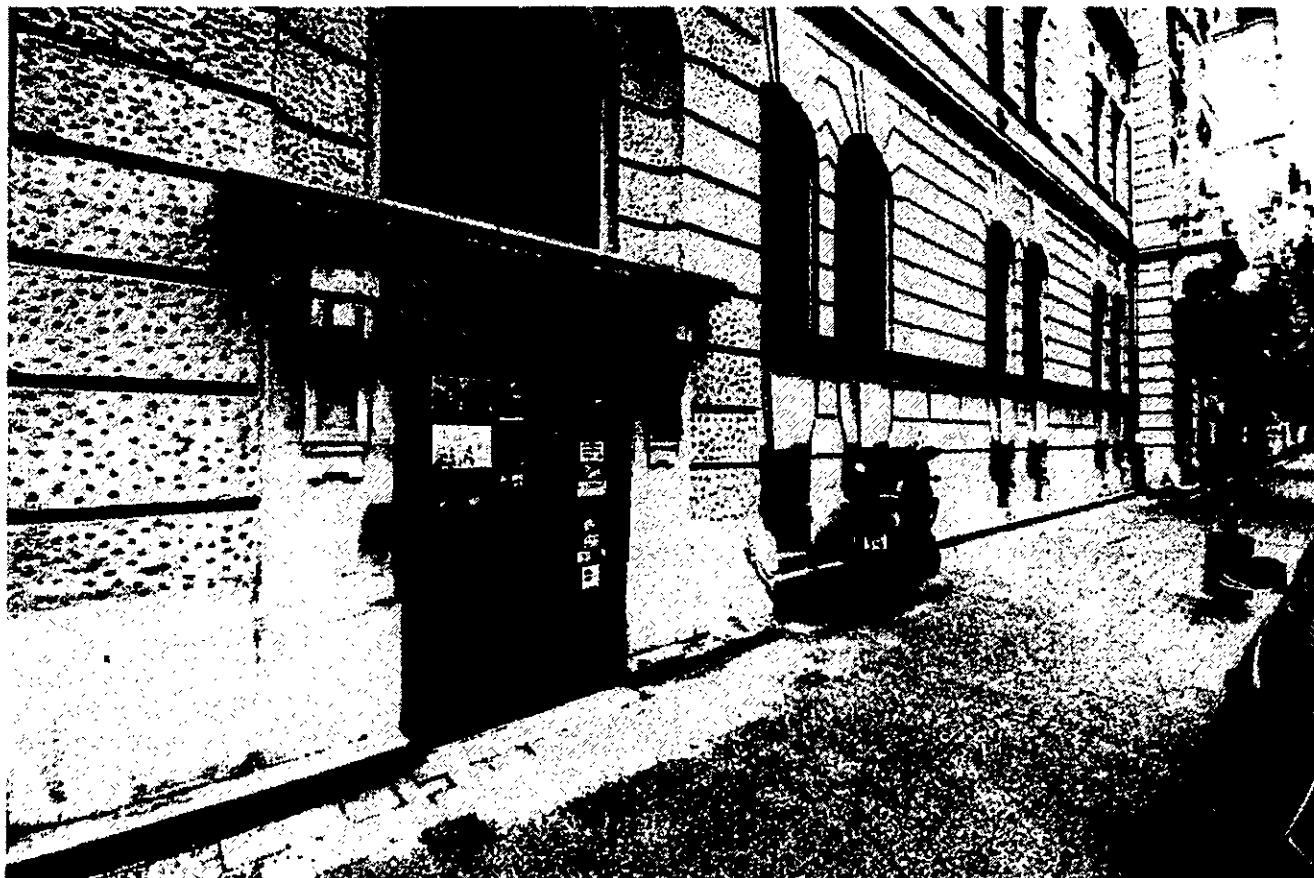
GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Röck Szilárd utca 11. pince iroda (Hrsz.: 36677/0/A/29)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**a Budapest VIII. ker., Röck Szilárd utca 11. szám (hrsz.:36677/0/A/29) alatti,
Önkormányzati tulajdonú pince iroda forgalmi értékéről**



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2020. június 11.

35

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Art's Harmony Rendezőiroda Bt.

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : iroda

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Palota negyed
 Utca, házszám, emelet, ajtó : Rökk Szilárd utca 11. pince
 Hrsz. : 36677/0/A/29

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Ker. Önkormányzat
 Jelenlegi bérlő : van (Art's Harmony Rendezőiroda Bt.)
 A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingotlan típusa : iroda
 Épületen belüli elhelyezkedése : pince (utcai)
 Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna,
 Építési technológia : hagyományos, téglá
 Alapterület : 216 m²
 Belmagasság : 3,1 m
 Bejárati ajtó magassága : 2,0 m
 Eszmei hányad : 940/10.000
 Komfortfokozat : komfortos
 Társasház telkének területe : 906 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
 Értékelés fordulónapja : 2020. június 11.

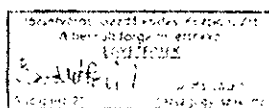
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

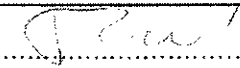
Fajlagos forgalmi érték pince : 249.444 -Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 53.880.000,- Ft
azaz Ötvenhárommillió-nyolcszáznyolcvanezer forint
 Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 28.100.000,- Ft
azaz Huszonnyolcmillió-százezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 37.950.000,- Ft
azaz Harminchétmillió-kilencszázötvenezer forint

Budapest, 2020. június 11.

Készítette:

2020 JÜN 16.





Toronyi Ferenc
 Ingatlanforgalmi értékbecslő
 névjegyzék szám: 03451/2002



INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1085 Budapest, Rökk Szilárd utca 11. szám alatti, 36677/0/A/29 hrsz-ú pince iroda/üzlet 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 : 2020. 06. 10.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2020. 06.08.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Röck Szilárd utca 11.
Helyrajzi szám	: 36677/0/A/29
Megnevezése	: iroda
Terület	: 216 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, Palota-negyed elnevezésű városrészben, a Röck Szilárd utcában, a Gutenberg tér és a József körút között lévő társasház pincéjében található. Környezetében régebbi építésű, társasházas és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az utcák burkoltak, közművesítettek. A társasház és az az értékelte ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, villamosokkal és metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Gutenberg tér felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

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

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: fémszerkezetű ajtó és fa szerkezetű befalazott ablakok, jó állapotúak
belső nyílászárók	: faszervezetű ajtók, jó állapotúak
padozat, burkolat	: beton, járólap, jó állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak, jó-közepes állapotban
gépészet, hőleadók:	légttechnikai berendezés, villanybojler

Az értékelt ingatlan magába foglaló épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Rökk Szilárd utcában, a Gutenberg tér és a Krúdy utca között lévő társasház pincéjében helyezkedik el, a Rökk Szilárd utcából önállóan megközelíthető. Az ingatlan több helyiségre, valamint vizesblokkra oszto, a helyiségek belmagassága 3,1 m. A gáz kivételével minden közmű adott. A bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága 2,0 m.

A bejárati ajtó fémszerkezetű az ablakok befalazottak faszerkezetűek, jó állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, jó állapotúak. A padozat beton, járólappal burkolt jó állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, jó állapotúak. A falak vízsedés miatt salétromosak.

Légtechnikai berendezés biztosítja a hűtést, fűtést. A használati meleg vizet villanybojler adja.

Az ingatlan a szemle során a Art's Harmony Rendezőiroda Bt. hasznosította.

Összességében az ingatlan jó műszaki állapotú.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Egyéb helyiség	92,10
Tároló	18,90
Iroda	21,50
Egyéb helyiség	78,00
Vizesblokk	5,70
Összesen	216,20
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	216,20
Tulajdoni lapszerinti terület (m ²)	216,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 216,0 m².

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

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található pincék elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői					
		1	2	3	4	5	
Az ingatlan funkciója	Iroda/ Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Rökk Szilárd utca 11.	Baross utca	Békecsis utca	Gyulai Pál utca	Szenkirályi utca	Vas utca	
Épületen belüli elhelyezkedés	pince	pinceszint	pinceszint	pinceszint	pinceszint	pinceszint	
Ingatlan redukált összerterülete	216	151	99	105	120	112	
Komfortfokozata	komfortos	komfortos	komfortos	félkomfortos	komfortos	komfortos	
Építés éve	1900	1910	1890	1898	1890	1900	
Szerkezet, állapot	tégla, jó állapot	tégla, jó állapot	tégla, felhívott állapot	tégla, jó állapot	tégla, jó állapot	tégla, jó állapot	
Eladási ár Ft-ban		37 900 000	25 700 000	32 100 000	33 600 000	31 500 000	
Eladás ideje		2019	2020	2019	2019	2019	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		250 993	259 596	305 714	280 000	281 250	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		jobb	-5%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		kisebb	-5%	kisebb	-10%	kisebb	-10%
használatosság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közmvévek, komfortosság (4)		azonos	0%	azonos	0%	rosszabb	5%
műszaki állapot (5)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
A piaci korrekció mértéke összesen		-10%		-10%		-5%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m²)		225 894		233 636		290 429	
A figyelembe vett súlyszámok		100%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		251 017					
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		54 220 000					
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		37 950 000					
						azaz Ötvennégy millió-kettőszázhuszezer forint	
						azaz Harminchét millió-kilencszázötvenezer forint	

07
mm

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 2.152 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 7 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Üzlet, pince, Baross utca	98	320 000	3 265
2. Üzlet, pince, Déri Miksa utca	61	160 000	2 623
3. Üzlet, pince, József utca	70	170 000	2 429
4. Üzlet, pince, Népszínház utca	35	100 000	2 857
5. Üzlet, pince, Práter utca	123	280 000	2 276
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			2 690
méret miatti korrekció	-20%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			2 152
Megnevezés			Adatok, értékek
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			216
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			464 832
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			5 577 984
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			4 183 488
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			125 505
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			125 505
Felújítási költség alap, a bevétel 4 %-a			167 340
Kalkulálható költségek összesen, Ft			418 349
Éves üzemi eredmény, Ft			3 765 139
Tőkésítési ráta			7,0%
Tőkésített érték, Ft			53 787 703
Befektetési kiadások			700 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			53 087 703
Hozadéki érték kerekítve, Ft			53 090 000
Tőkésítési ráta becslése:	%		
Kockázatmentes kamatláb	:2,5		
Ország kockázat	:1,1		
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0		
Ingatlan típus kockázat	:1,4		

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknagyság (m ²)	906	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	940	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	85	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	330 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x átlagos telekérték)	28 100 000	azaz Huszonnyolcmillió-százezer forint

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	54 220 000	53 087 703
Elfogadásra javasolt érték, Ft	53 880 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1085 Budapest, Rökk Szilárd utca 11. szám alatti 36677/0/A/29 hrsz-ú pince iroda/üzlet jelenlegi piaci értékét:

53.880.000 Ft-ban,

azaz

Ötvenhárommillió-nyolcszáznyolcvanezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2020. június 11.

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

12

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 valódiságát 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 rendeltetészerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2020. június 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 szintraajz (részlet)
Fényképek
Térkép

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XI., Budafoki út 59 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/217716/2020

2020.06.08

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36677/0/A/29 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII. KER. Rökk Szilárd utca 11. "felújítás alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

magnevésés	terület m ²	szobák száma egész. fél	eszméi hányad	tulajdoni formá
iroda	216	0 0	040/10000	állami
Befogyzó határozat: 999965/1999/				torló határozat: 42849/1/1998/97.11.10
iroda	216	0 0	960/10000	önkormányzati
Befogyzó határozat: 42849/1/1998/1997.11.10				

2. Befogyzó határozat: 111395/1990/1990.10.10

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 torló határozat: 42849/1/1998/97.11.10
 befogyzó határozat, érkezési idő: 4741/1952/1952.03.20
 jogcím: eredeti felvétel 111395/1990/1990.10.10
 jogcím: államosítás 4/1952. tör. 4741/1952/1952.03.20
 jogállás: tulajdonos
 név: MAGYAR ÁLLAM
 cím: - - -

2. hányad: 0/1 torló határozat: 42849/1/1998/97.11.10
 befogyzó határozat, érkezési idő: 10095/1974/1974.01.10
 torló határozat: 42849/1/1998/97.11.10
 jogcím: -
 jogállás: kezelő
 név: FÖV. VIII. KER. IKV.
 cím: 1082. BUDAPEST, VIII. KER. Baross utca 65-67

3. tulajdoni hányad: 1/1
 befogyzó határozat, érkezési idő: 42849/1/1998/97.11.10
 jogcím:
 jogállás: tulajdonos
 név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

15

10

?

ALAPÍTÓ OKIRAT

Figyelemmel a társasházakra vonatkozó hatályos jogszabályokra (Ptk. és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény) a VIII. ker. Rökk Szilárd u. 11. számú Társasház tulajdonosai a társasház 2004. szeptember 2-án tartott közgyűlés és az ezen hozott, jegyzőkönyvben rögzített közgyűlési határozat alapján a jelenleg érvényben lévő Társasház-tulajdoni Alapító Okiratukat az alábbiak szerint módosítják, és hatályosítják oly módon, hogy az egységes szerkezetbe foglalva a korábbi okirat helyébe lép.

I.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

44

A./ KÖZÖS TULAJDON

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon és szakértői leírásban feltüntetett és alább felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések.

Közös tulajdonba kerülő részek:

- I. Telek: 906 m²
- II. Alap- és felmenőfalak. Pillérek, kémények, oszlopok. Pince és padlástéri, tűzfalak, lépcsőházi és bejárati falak. Léguvári falak.
- III. Födémek: közbensők burkolat nélkül, zárófödém burkolattal.
- IV. Függőfolyosók és erkélyek épületszerkezeti /az egyes külön tulajdoni illetőségeknél a burkolatok kivételével/.
- V. Oszlopokkal gyámsolitott nyitott közlekedő folyosók.
- VI. Főlépcsőház háromkarú egyenes lépcsőfalakkal, korlátokkal, burkolatokkal, nyílászárókkal.
- VII. A főlépcsőház orsóterében lévő felvonóakna és gépészeti berendezései.
- VIII. Padlástéri felvonó gépház, a hozzavezető vaslépcsővel.
- IX. A melléklépcsőház ives lépcsőkarokkal, korlátokkal, burkolatokkal.
- X. Homlokzatok, a lábazattal.
- XI. Kapubejárat, bejárati előtér, lengőajtóval, előlépcsőkkel.
- XII. Az udvar térburkolata, az udvari előlépcsőkkel.

16
hu

hu Bepiel' sz. j. ut'

- XIII. Pincei előtér.
- XIV. Pincei közlekedő folyosók és 2 db pincetér.
- XV. Tárolók: 22 db.
- XVI. Kapubejárat alatti pince folyosó /közkmű alagút/.
- XVII. benne a ház vízmérő órájával.
- XVIII. Padlástér.
- XIX. Tető ácsszerkezete /nyereg, illetve félnyereg tetőidomú/ a cserépfedéssel, utcai traktusban egy rész bádoglemez borítású, - kéményseprő járdákkal.
- XX. Léguvarok: 7 db.
- XXI. Bádogos és lakatosszerkezetek.
- XXII. A III. emeleti függőfolyosó és közlekedő feletti poliészter lemezborítású előtető.
- XXIII. Viz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékeig.
- XXIV. Csatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékeig.
- XXV. Elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek árammérő órájáig.
- XXVI. Gáz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órákáig.

B/ KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórészei az I-XXVI. szám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös használatának jogával együtt természetben megosztva, az egyes építményrészek, azok tartozékai, és felszerelési, az alábbiak szerint:

- 1.) Az alapító okiratban és tervrajzon 1. számmal jelölt, 36677/0/A/1 hrsz. alatt nyilvántartott, Rókk Szilárd u. 11. földszint 1. ajtószámú, két- és felszoba, hall, konyha, fürdőszoba, előszoba, kamra és tomkamrából álló, 126 m² alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 549/10.000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 2.) Az alapító okiratban és tervrajzon 2. számmal jelölt, 36677/0/A/2 hrsz. alatt nyilvántartott, Rókk Szilárd u. 11. földszint 1/a. ajtószámú, három szoba, hálófülke, hall, konyha, fürdőszoba, WC, előszoba, étkező, mosdó, közlekedő, kamra és gardróból álló, 180 m² alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 784/10.000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 3.) Az alapító okiratban és tervrajzon 3. számmal jelölt, 36677/0/A/3 hrsz. alatt nyilvántartott, Rókk Szilárd u. 11. földszint 1/b. ajtószámú, szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba és kamrából álló.

2. sz. lapra 5. fejelet

1/6
ben

2,00 m² alapterületű terasszal, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 567/10.000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

23.) Az alapító okiratban és tervrajzon 23. számmal jelölt, 36677/0/A/23 hrsz. alatt nyilvántartott, Rökk Szilárd u. 11. III. emelet 21. ajtószámú, szoba, étkező, konyha, fürdőszoba, előszoba és kamrából álló, 50 m² alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 218/10.000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

24.) Az alapító okiratban és tervrajzon 24. számmal jelölt, 36677/0/A/24 hrsz. alatt nyilvántartott, Rökk Szilárd u. 11. III. emelet 22. ajtószámú, két- és félszoba, fürdőfülke, fürdőszoba, előszoba és kamrából álló, 61 m² alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 266/10.000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

25.) Az alapító okiratban és tervrajzon 25. számmal jelölt, 36677/0/A/25 hrsz. alatt nyilvántartott, Rökk Szilárd u. 11. III. emelet 23. ajtószámú, egy- és félszoba, konyha, fürdőszoba, WC, előszoba és kamrából álló, 63 m² alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 275/10.000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

26.) Az alapító okiratban és tervrajzon 26. számmal jelölt, 36677/0/A/26 hrsz. alatt nyilvántartott, Rökk Szilárd u. 11. III. emelet 24. ajtószámú, szoba, főzfelőtér, mosdófülkéből álló, 40 m² alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 174/10.000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

27.) Az alapító okiratban és tervrajzon 27. számmal jelölt, 36677/0/A/27 hrsz. alatt nyilvántartott, Rökk Szilárd u. 11. IV. emelet 25. ajtószámú, szoba, konyha, WC, mosdó és előszobából álló 39 m² alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 170/10.000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

28.) Az alapító okiratban és tervrajzon 28. számmal jelölt, 36677/0/A/28 hrsz. alatt nyilvántartott, Rökk Szilárd u. 11. IV. emelet 26. ajtószámú, három szoba, konyha, fürdőszoba és előtérből álló, 65 m² alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 283/10.000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

29.) Az alapító okiratban és tervrajzon 29. számmal jelölt, 36677/0/A/29 hrsz. alatt nyilvántartott, Rökk Szilárd u. 11. U-I. ajtójelű iroda, tároló, előtér és 2 egyéb helyiségből álló, 216 m² alapterületű irodacsoport, önálló bejárati lépcsővel, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 940/10.000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

II.

INGATLAN NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

Az ingatlan-nyilvántartásban a társasháztulajdon alapítása bejegyzésre került az 1990. szeptember 1. napján kelt Alapító Okirat alapján, ennek során a I. fejezet A./ pontjában foglaltaknak megfelelően a társasházközösségben maradó építmény részeit, felszereléseit, berendezéseit a közös telekkel 10000/10000 eszmei hányadba egyesítette, míg a I. fejezet B./ pontjában felsorolt lakásokat, helyiségeket, valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból ugyanott feltüntetett eszmei hányadrészt egy-egy tulajdoni egységként külön tulajdoni lapokra jegyezte be.

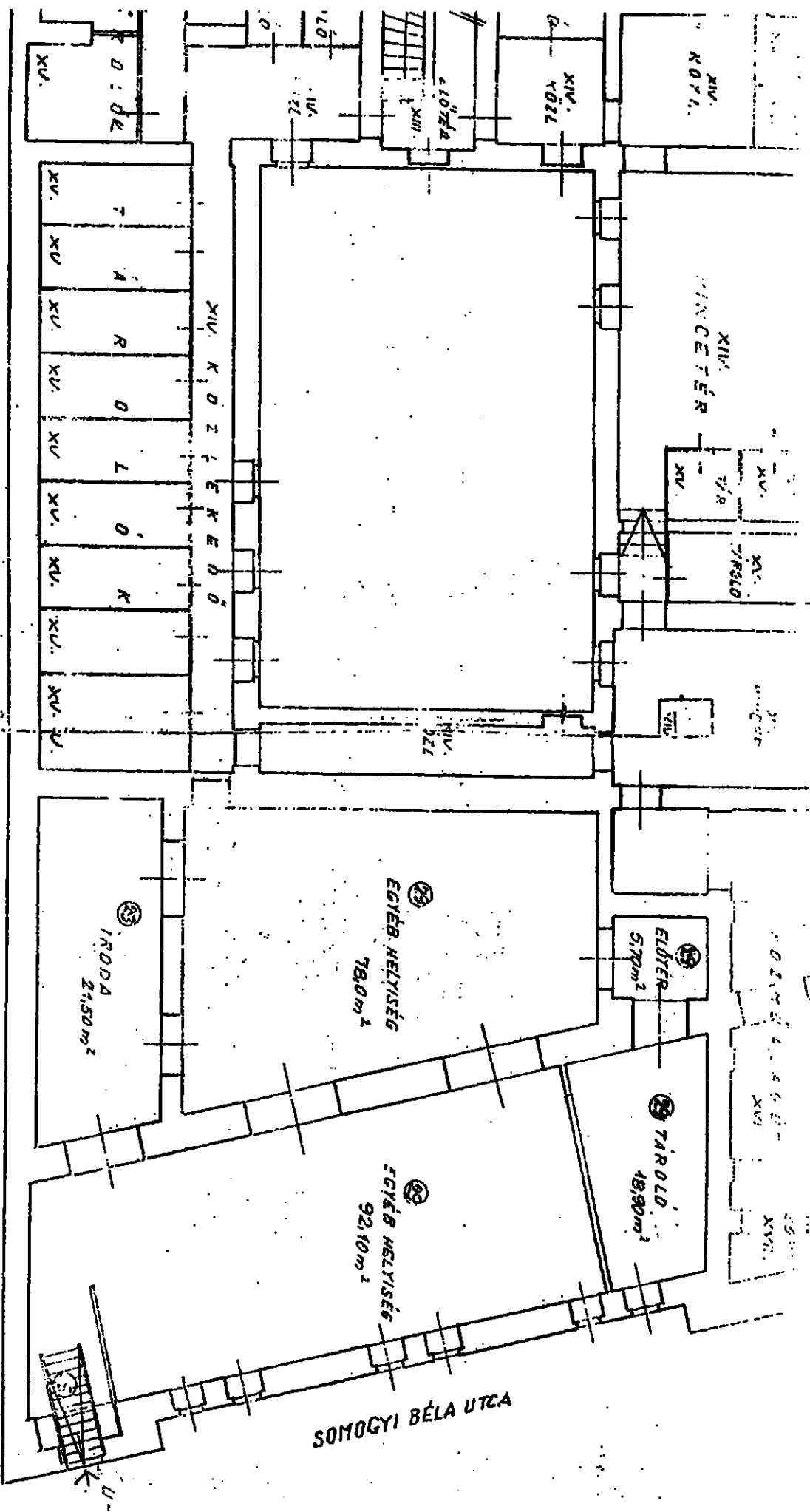
18
4

Sz

Papus

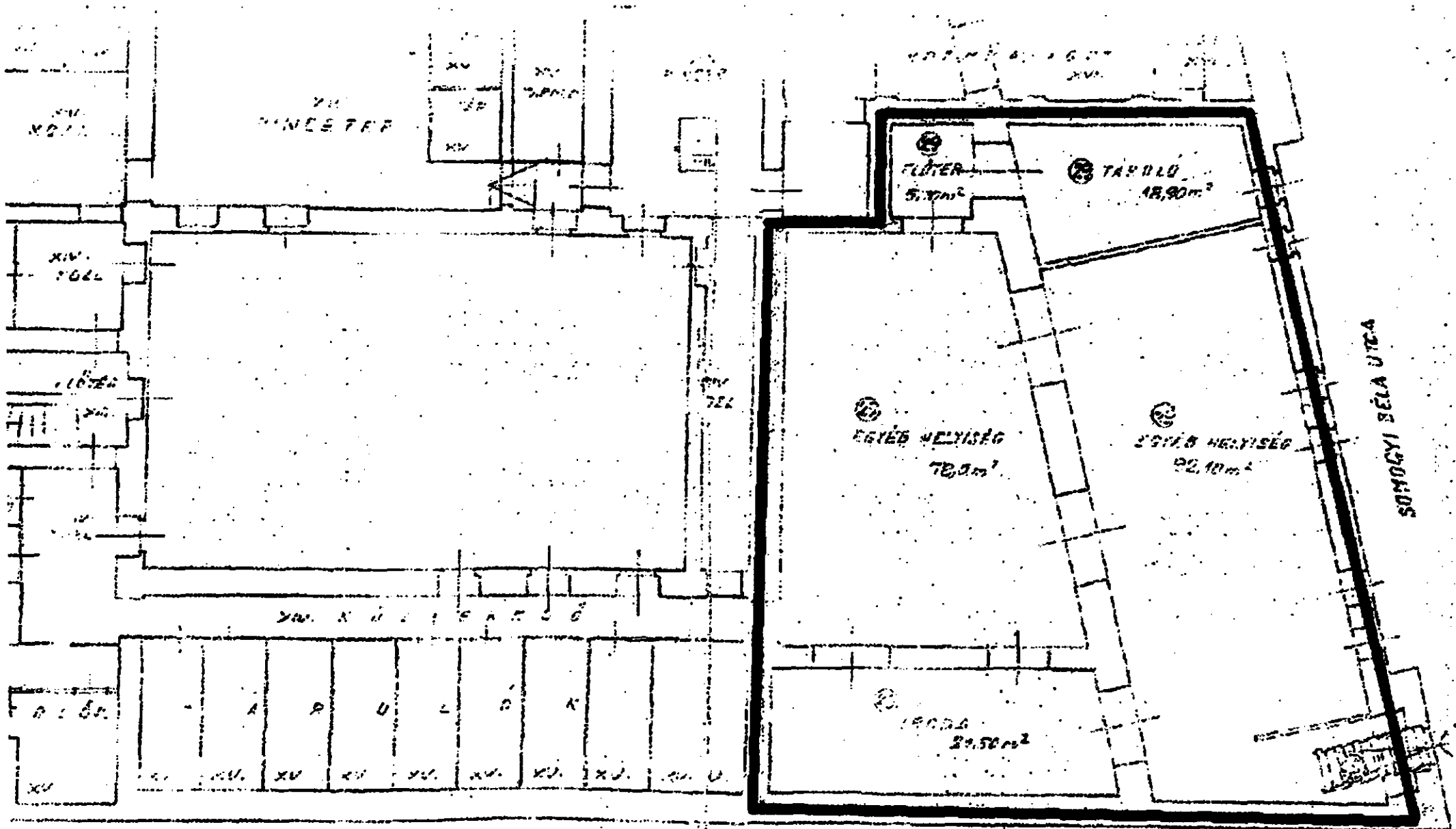
Sz

19
m



Építési terv
Készítve: 1982. május 15. napján
Készítette: V. Ill. Ábrák és Tervező

BP. VIII. SOMOGYI BÉLA U. 31. NR. SZ. 36677	
TÁRSASÁG AZ ALAPÍTÓ OKIRAT	ALAPÍTÓK
FÜNCSE ALAPRÁJZ	1/100
FEHÉRNŐ - SZIKÉNTŐ	1982. május 15.
EGYÉB ADATOK	1982. május 15.
BR. XIV. CSEZVEJÉ 1. S.	



EP. 04 SOMOGYI BÉLA U. 31-32 BÉLYE	1952
TANÁCSADÓ ALAPJÁN FELVET	K-
TERVEZŐ: L. P. P. P.	1952
MEGTERVEZŐ: ...	1952
MEGTERVEZŐ: ...	1952

20

1085 Budapest, Röck Szilárd utca 11. pince iroda/üzlet (Hrsz.: 36677/0/A/29)



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata

A vizsgált ingatlan utcai frontja

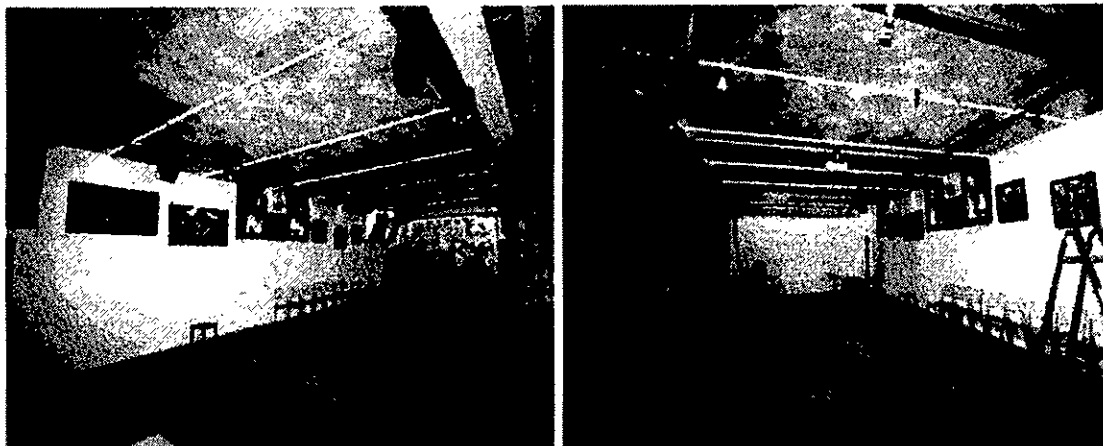


Az ingatlan bejárata

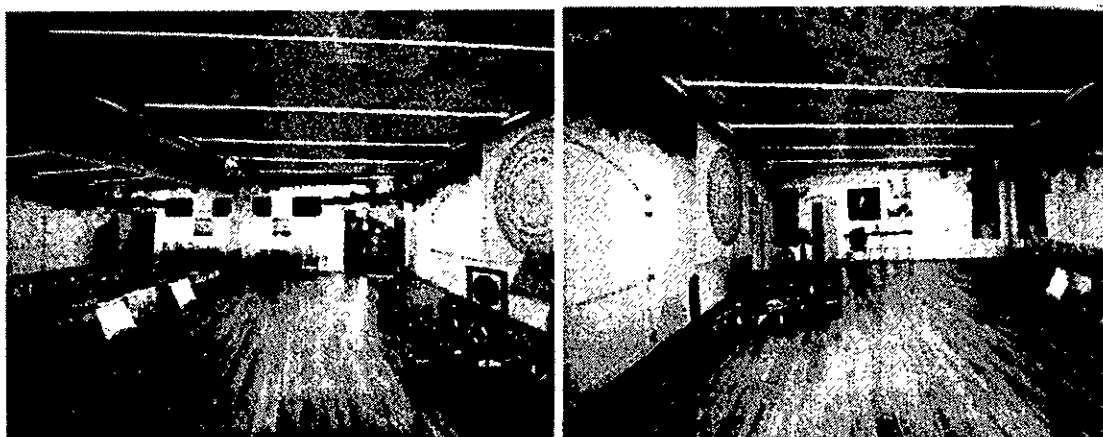
2020. június 10.

21

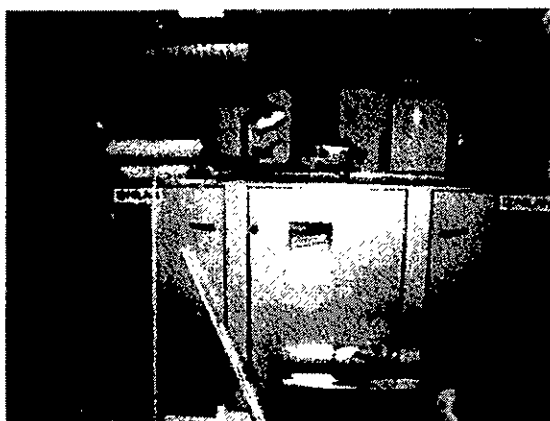
1085 Budapest, Röck Szilárd utca 11. pince iroda/üzlet (Hrsz.: 36677/0/A/29)



Utcafronti helyiség



Belső helyiség



Légtechnika



Iroda

2020. június 10.

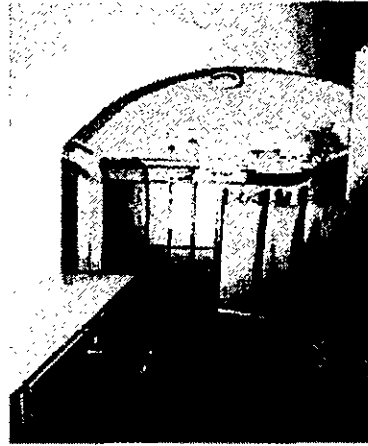
1085 Budapest, Rökk Szilárd utca 11. pince iroda/üzlet (Hrsz.: 36677/0/A/29)



We, zuhanyzó, mosdó



We



Öltöző



Konyha



Előtér

2020. június 10.

m
23

1085 Budapest, Rökk Szilárd utca 11. pince iroda/üzlet (Hrsz.: 36677/0/A/29)



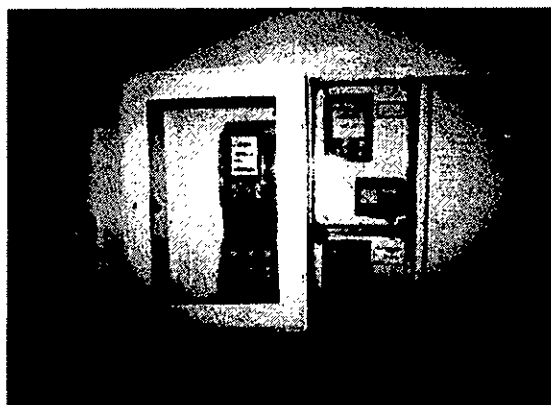
Vizes, salétromos fal



Vizes, salétromos fal



Vízóra



Villanyóra

2020. június 10.

24 35

TÉRKÉP

Budapest. VIII. ker. Röck Szilárd utca 11.

