

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

1.8.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

2022. május 25-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Dankó u. 20. szám alatti utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

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

Készítette: Nagy László 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 Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Dankó u. 20. szám alatti 35314** helyrajzi számú tulajdoni lapon, 41 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **lakóház, udvar** megnevezéssel szerepel.

A helyiség közvetlen utcai bejáratúval rendelkezik, amely az épület földszintjén, a kapualjtól balra található. A helyiség üzlettérre, közlekedőre, WC-re és zuhanyzóra osztott, 4,2 m belmagasságú, amelyben fémszerkezetű galériát alakítottak ki. A helyiség padozata beton, burkolata közepes állapotú járólappal. A falak vakoltak, festettek, illetve csempézettek, rossz állapotúak. A falak és a mennyezet vizes, salétromos, több helyen vakolatleválás látható. Fűtésre és használati melegvíz előállítására alkalmas berendezések nincsenek. Az elektromos hálózat kiépített, hiteles villanyóra van. Vízvezeték-rendszer kiépített, de nincs vízóra felszerelve, a gáz-közmű nem kiépített. Összességében felújítandó műszaki állapotú.

A helyiséget magában foglaló épület 100 %-ban önkormányzati tulajdonú, amelyben 20 db lakás, és 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség található. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség 2011. december 31. napján került vissza az önkormányzat birtokába, azóta bérbeadás útján nem hasznosított.

Az Önkormányzat átlagos üzemeltetési-költsége a 2020. és 2021. évek vonatkozásában a helyiségre vonatkozóan 7.125,- Ft/hó.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magában foglaló épület HVT II., HVT V. területre esik, a helyiség bérbeadásával kapcsolatban sem az Önkormányzatnak, sem a Rév8 Zrt.-nek HVT területtel kapcsolatos szerződéses kötelezettsége nincs.

Horváthné Váradi Enikő egyéni vállalkozó (székhely: 1086 Budapest, Dankó utca 32. fsz. 1.; nyilvántartási szám: 56802520; adószám: 58161867-2-42) 2022. február 6-án bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre vonatkozóan **élelmiszer kiskereskedelem**

VH

szeszárusítással céljára. A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett 50.000,- Ft/hó + ÁFA összegben.

A GRIFTON Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2022. február 22. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2022. március 22. napján jóváhagyott értébecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 20.720.000,- Ft (505.366,- Ft/m²).

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, élelmiszer kiskereskedelem szeszárusítással tevékenységhez kapcsolódó 10%-os szorzóval számítva a havi bérleti díj 172.667,- Ft/hó + ÁFA.

A Kt. határozat 8. a) pontja alapján az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 50%-ának figyelembevételével, az élelmiszer kiskereskedelem szeszárusítással tevékenységhez kapcsolódó 10 %-os szorzóval számítva havi 86.333,- Ft/hó + ÁFA.

Nem javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Dankó u. 20. szám alatti 35314 helyrajzi számú tulajdoni lapon, 41 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadását Horváthné Váradiné Enikő egyéni vállalkozó (székhely: 1086 Budapest, Dankó utca 32. fsz. 1.; nyilvántartási szám: 56802520; adószám: 58161867-2-42) részére élelmiszer kiskereskedelem szeszárusítással céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a kérelmező által ajánlott 50.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén. Kérelmező a bérbevételi kérelme beadását követően egyéni vállalkozását szüneteltette, majd újabb helyiségre is kérelmet nyújtott be

II. A betérjesztés indoka

A helyiség bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó bevétel fedezné az Önkormányzat üzemeltetési költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bérleti díj bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról, illetve a továbbiakban a szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is az Önkormányzatot terhelik a fenntartás költségei, amelynek fedezetét más forrásból kell biztosítani, és a helyiség állaga tovább romlik. A határozati javaslat elfogadása nem befolyásolja az Önkormányzat 2022. évi bérleti díj előirányzatát. A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszábeli környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban Rendelet) 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 218/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat 8. a) pontja alapján az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendő azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, élelmiszer kiskereskedelem szeszárosítással tevékenység esetén 10%.

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

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2022. (V.25.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Dankó u. 20. szám alatti utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

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

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Dankó u. 20. szám alatti, 35314 helyrajzi számú, 41 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Horváthné Váradi Enikő egyéni vállalkozó** (székhely: 1086 Budapest, Dankó utca 32. fsz. 1.; nyilvántartási szám: 56802520; adószám: 58161867-2-42) részére **élelmiszer kiskereskedelem szeszárosítással céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **50.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.
- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a döntés kérelmezővel történő közlésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő 2022. június 30.

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, 2022. május 19.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

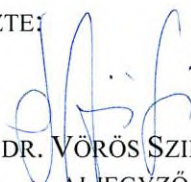
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS 

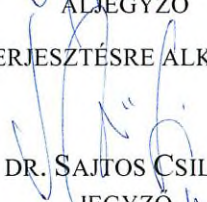
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA: 

VERES GÁBOR
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

HG/234/2022 Laci

[Signature] R

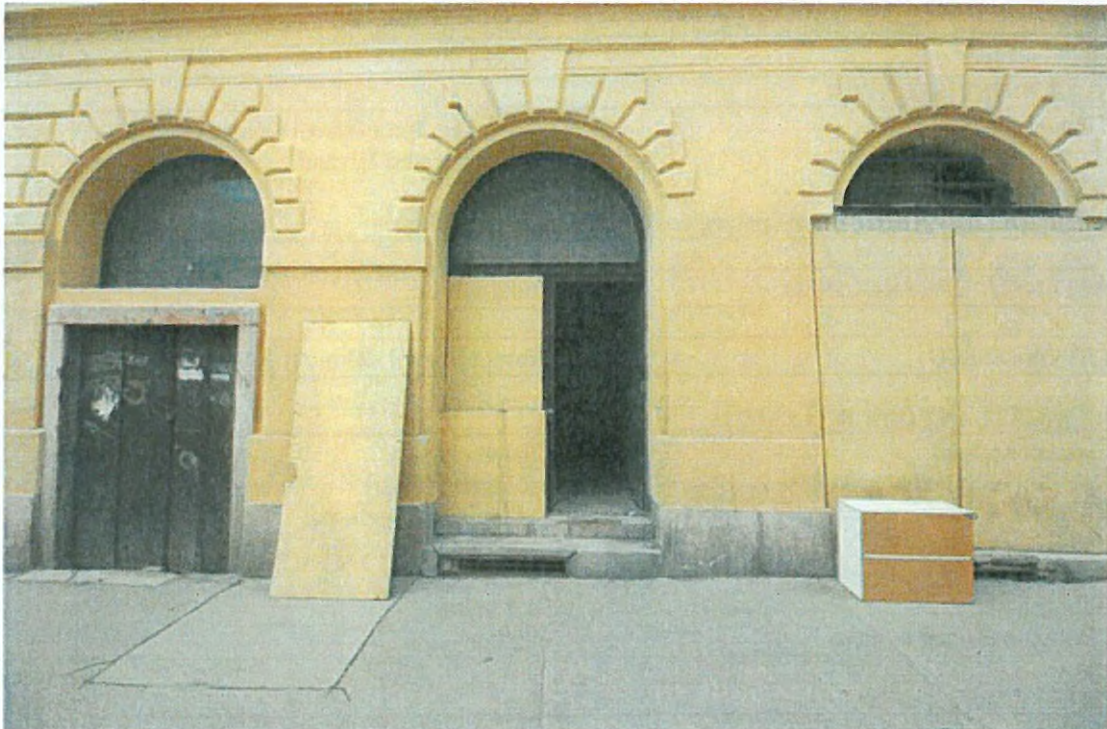
GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Dankó utca 20. üzlet (Hrsz.: 35314)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Dankó utca 20. szám (hrs.:35314) alatti,
Önkormányzati tulajdonú kivett lakóház, udvar földszinti üzlethelyiségének forgalmi
értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2022. február 22.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2022-03-24	iktatószám: HG/234-2/2022
ügyintéző	
melléklet	

[Signature]
5

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

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : kivett lakóház, udvar

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Magdolna-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Dankó utca 20.
Hrsz. : 35314

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. ker. Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
Jelenlegi bérlet : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : üzlethelyiség
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna,
Építési technológia : hagyományos, tégl
Alapterület : 41 m²
Belmagasság : 4,2 méter
Lakóház telkének területe : 829 m²

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2022. február 22.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

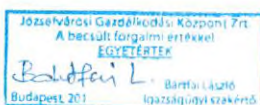
Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 505.366,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 20.720.000,- Ft
azaz Húszmillió-hétszázhuszezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 15.690.000,- Ft
azaz Tizenötmillió-hatszázkilencvenezer forint

Budapest, 2022. február 22.

Készítette:

2022. MÁRC. 22.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95
Adószám: 22679026-2-41
Cg: 01-09-938654



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, Ór utca 8.) megbízta a Grifon Property Kft.-t a 1086 Budapest, Dankó utca 20. szám alatti, 35314 hrsz-ú földszinti üzlet értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan bérbe adásának megalapozást szolgáló 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 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 ingatlan értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2022. február 18.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2022. 02. 16.)
- szintraiz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1086 Budapest, Dankó utca 20.
Helyrajzi szám	: 35314
Megnevezése	: Kivett lakóház, udvar
Terület	: 829 m ²
Tulajdonos (ok)	: VIII. Ker. Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: - t-82915 számú térrajz alapján 1464 m ² átjegyzésre került a 35315 hrsz-ú ingatlanra :Vezetékjog 8 m ² nagyságú területre vonatkozóan; jogosult Elmű Hálózat Kft.

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Magdolna-negyed elnevezésű városrészben, a Dankó utcában, a Magdolna utca és a Szerdahelyi utca között lévő lakóház földszintjén található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelni kívánt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak, a közbiztonság átlagosnak mondható.

Az ingatlanban villany, víz és csatorna közmű található. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Dankó utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1890-es évek
Ingatlan típusa	: lakóház
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, átlagos állapotú
tetőszerkezet	: magastető, megfelelő állapotú
héjazat	: cserépfedés, jó állapotú
külső felületképzés:	köporos vakolat, jó állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó és ablak, ajtó motoros ráccsal védett, külső nyílászárók OSB lapokkal védettek, rossz állapotúak
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtók, gyenge állapotban
padozat, burkolat	: beton, járólappal burkolat, átlagos állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak, rossz állapotban
gépészet, hőleadók:	-

Vh
8

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1890-es években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 2 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Dankó utcában, a Magdolna utca és a Szerdahelyi utca között lévő lakóház földszintjén helyezkedik el. Az ingatlanban a gáz kivételével minden közmű adott. Az üzlethelyiség üzlettérre, közlekedőre, wc-re és zuhanyzóra osztott. A vizsgált ingatlanban fémszerkezetű galériát alakítottak ki. A földszinti helyiség belmagassága: 4,2 méter. A műszaki kialakítása miatt a galéria területét nem vettük figyelembe az értékképzésnél.

A bejárati ajtó és ablak faszerkezetű, az ajtó motoros ráccsal védett, a külső nyílászárók OSB lapokkal védettek, rossz állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, gyenge állapotúak. A helyiség padozata beton, járólap burkolatú, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, rossz állapotúak. A falak és a mennyezet vizes és salétromos, több helyen vakolatleválások láthatóak.

Elektromos áram: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Víz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Gáz: nincs.

Használati meleg víz: nincs.

Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva.

Gyengeáramú berendezések: nincsenek.

A vizesblokk felújítása folyamatban van.

Fűtés és hőleadó berendezés nincs az ingatlanban. A szemle során az ingatlan üres volt.

Össességében az ingatlan felújítandó műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Iroda	28,63
Közlekedő	7,23
Közlekedő	2,47
WC	1,26
Zuhanyzó	1,49
Összesen	41,08
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	41,08

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 41,0 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 üzlethelyiségek elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Urcá, házszám Épületen belüli elhelyezkedés Ingatlan redukált összterülete Komfortfokozata Építés éve Szerkezet, állapot Eladási ár Ft-ban Eladás ideje Összehasonlító adat forrása	Üzlet Bp., VIII. ker. Dankó utca 20. földszint 41 közműves 1890. tégla, felújítandó állapot	Üzlet Bp., VIII. ker. Dankó utca földszint 38 közműves 1900 tégla, jó állapot 24 000 000 2022 ingatlan.com 32736417	Üzlet Bp., VIII. ker. Doboz utca földszint 42 közműves 2018 tégla, jó állapot 27 500 000 2022 ing.com:32722385	Üzlet Bp., VIII. ker. Kosztori utca földszint 20 közműves 1897 tégla, jó állapot 13 500 000 2022 ing.com:31801576	Üzlet Bp., VIII. ker. Mátyás tér földszint 44 közműves 1910 tégla, felújítandó áll. 28 000 000 2022 ing.com:32118831	Üzlet Bp., VIII. ker. Népszínház utca földszint + galéria 41 közműves 1894 tégla, jó állapot 32 000 000 2022 ing.com:32734039
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		631 579	654 762	675 000	636 364	780 488
Korrektíós tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
A piaci korrekció mértéke összesen		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	jobb
		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		hasonló	hasonló	kiseb	hasonló	rosszabb
		azonos	azonos	azonos	azonos	azonos
		jobb	jobb	jobb	hasonló	jobb
		ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		-20%	-20%	-25%	-10%	-20%
A figyelembe vett súlyszámok		505 263	523 810	506 250	572 727	624 390
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		546 488				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		22 410 000				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		15 690 000				
		azaz Huszonkettőmillió-négyszázötvenezer forint				
		azaz Tizenötmillió-hatszázkilencvenezer forint				

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 3.210 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

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

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Üzlet, földszint, Kis Fuvaros utca	31	99 000	3 194
2. Üzlet, földszint, Korányi Sándor utca	29	90 000	3 103
3. Üzlet, földszint, Lujza utca	34	110 000	3 235
4. Üzlet, földszint, Magdolna utca	48	148 000	3 083
5. Üzlet, földszint, Népszínház utca	41	140 000	3 415
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			3 210
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			3 210
Megnevezés	Adatok, értékek		
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			41
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			131 610
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			1 579 320
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			1 184 490
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			35 535
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			35 535
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			47 380
Kalkulálható költségek összesen, Ft			118 449
Éves üzemi eredmény, Ft			1 066 041
Tőkésítési ráta			6,0%
Tőkésített érték, Ft			17 767 350
Befektetési kiadások			1 500 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			16 267 350
Hozadéki érték kerekítve, Ft			16 270 000
Tőkésítési ráta becslése:	%		
Kockázatmentes kamatláb	:2,5		
Ország kockázat	:1,1		
ingatlanpiaci kockázat	:2,0		
ingatlan típus kockázat	:0,4		


 11

4.3 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	Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	22 410 000	16 767 350
Elfogadásra javasolt érték, Ft	20 720 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1086 Budapest, Dankó utca 20. szám (35314 hrsz-ú) alatti földszinti üzlethelyiség jelenlegi piaci értékét:

20.720.000 Ft-ban,

azaz

Húszmillió-hétszázhuszezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2022. február 22.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95
Adószám: 22679026-2-41
Cg. 01-09-938654


Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Vh
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 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 bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottan 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 értékbefolyásoló 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 2022. február 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.

Vh
15

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Szintrajz (részlet)
Fényképek
Térkép

Vh
14

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/82946/2022

2022.02.16

Szektor : 53

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35314 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Dankó utca 20.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 2293 (m2) törölő határozat: 990/1/2008/08.03.18
Földrészlet területe változás előtt: 2293 (m2) törölő határozat: 202214/1/2008/08.09.24

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jog.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat. jog
		ha m2	ha m2
- Kivett lakóház, udvar	0	829	0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 246817/1993/1993.12.06

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA

cím: 1080 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 202214/1/2008/08.09.24

- t-02915 számú térrajz alapján 1464 m2 átjegyzésre került a 35315 hrsz-ú ingatlanra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 60966/1/2013/12.08.22

Vezetékgjog

8 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VNB-160/2012

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 92135/1/2013/13.05.13

törölő határozat: 104996/1/2013/13.06.12

Fellebbezés

A 60966/1/2013. számú első fokú jogatán-nyilvántartási határozat ellen.

jogosult:

név: INTERNETIKA KFT.

cím : 1084 BUDAPEST József körút 53

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyíték

Vh 15



1086 Budapest, Dankó utca 20. földszinti üzlet (Hrsz.: 35314)

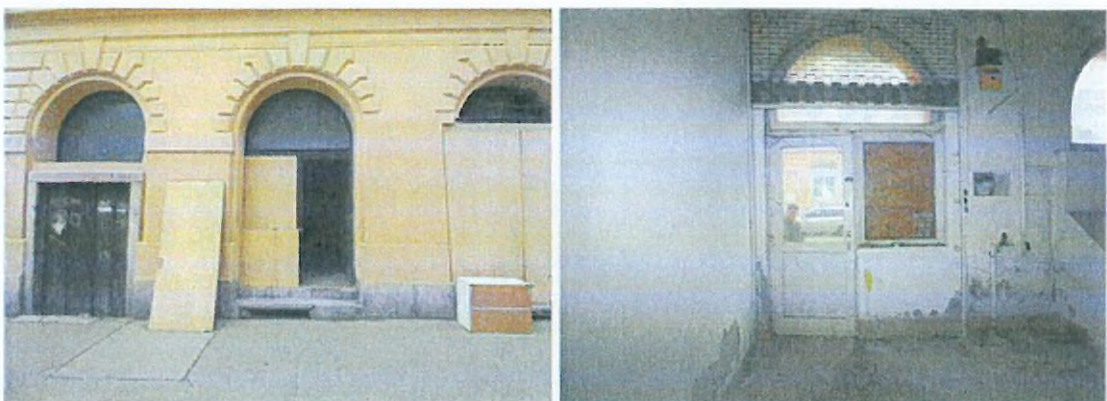


Környezet, utca



Lakóház utcai homlokzata

A vizsgált ingatlan utcafrontja

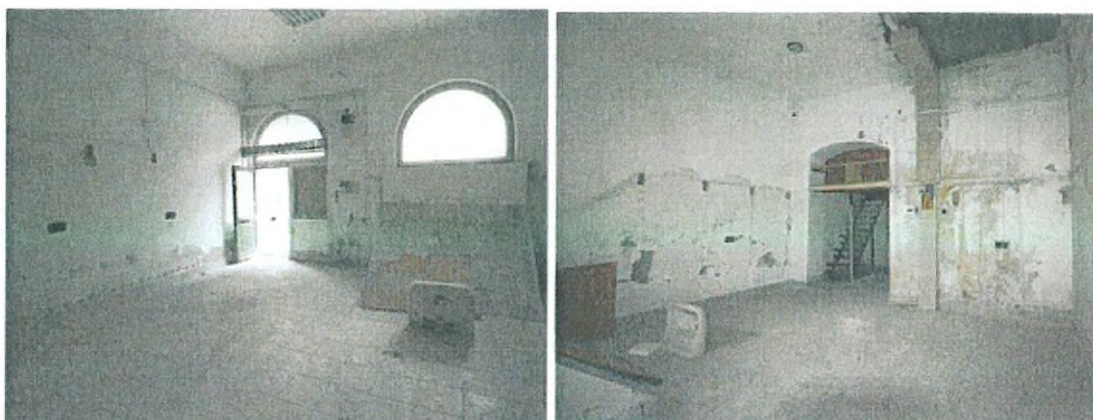


A vizsgált ingatlan bejárata

2022. február 18.

Vh
17

1086 Budapest, Dankó utca 20. földszinti üzlet (Hrsz.: 35314)



Üzlettér



Közlekedő



Galéria

2022. február 18.

1086 Budapest, Dankó utca 20. földszinti üzlet (Hrsz.: 35314)



Vizesedés miatti vakolatleválások



Zuhanyzó és wc



Villanyóra

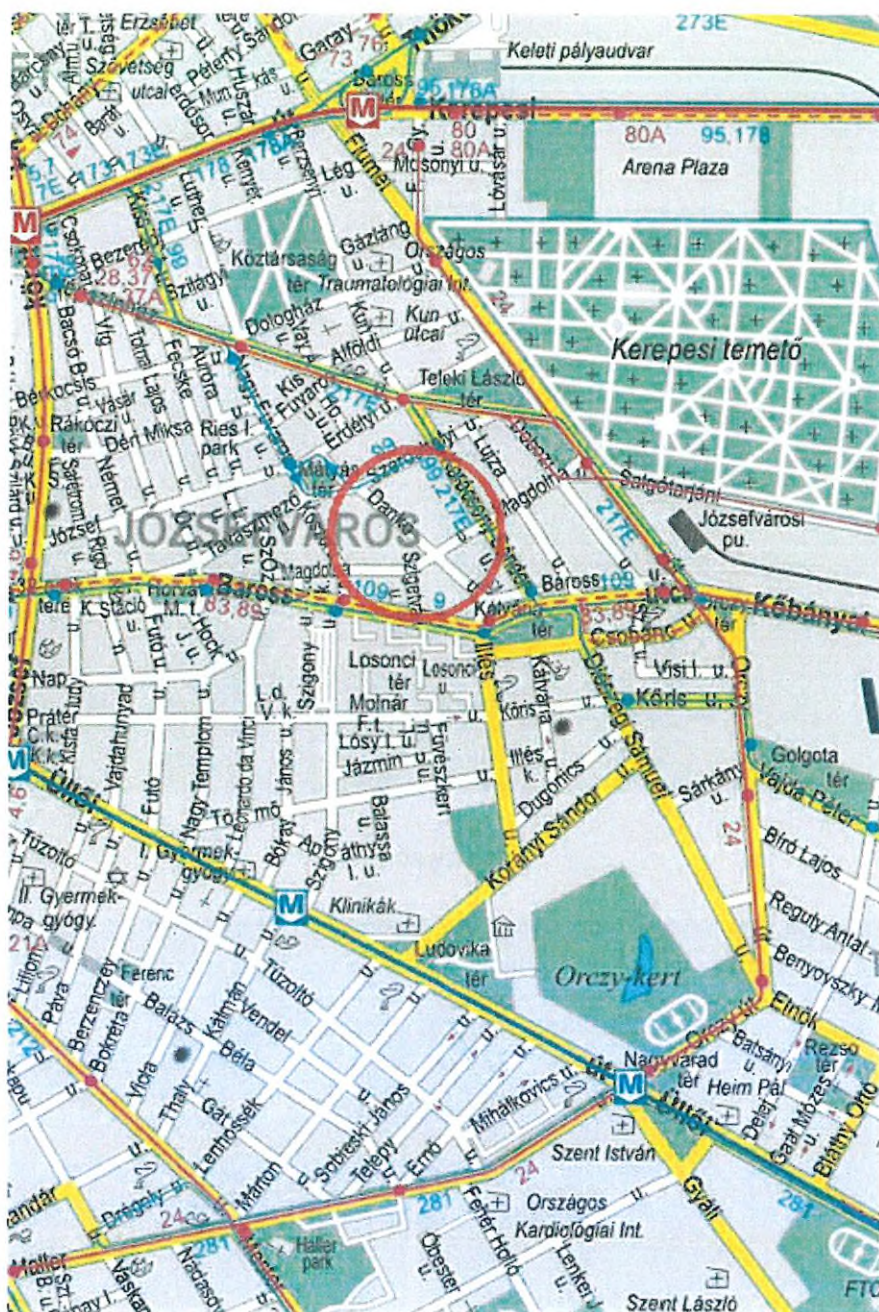
Mennyezeti vakolatleválás

2022. február 18.

Vh

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Dankó utca 20.



Vh