

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2020. január 23-i
ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 16. szám alatti, 36472/0/A/3
helyrajzi számú irodahelyiség 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: értébecslés

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) 44/100 arányú tulajdoni hányadát (44 m²) képezi a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 16. szám alatti, 36472/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott 100 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 363/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú, földszint + pinceszinti irodahelyiség, melyre vonatkozóan az Önkormányzat 2013. május 3. napjától határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött a DI-PLANT Kft.-vel (székhelye: 1048 Budapest, Intarzia u. 3. fsz. 1.; cégjegyzékszáma: 01-09-923752; adószáma: 14868795-2-41; képviseli: Nyitrai Zoltán ügyvezető). Bérlo a bérleményt kereskedelmi tevékenység, könyvesbolt működtetése céljára vette bérbe.

A bérleménytől szerkezetileg elkülönült, önállóan megközelíthető 56 m² alapterületű, pinceszinti, 56/100 tulajdoni hányaddal rendelkező rész 1994. április 29-én elidegenítésre került a VT-TECH Bútor és Irodatechnika Kereskedelmi Bt. (székhelye: 1142 Budapest, Tengerszem u. 38.; cégjegyzékszáma: 01-06-314206; adószáma: 28464143-1-42; képviseli: Vacsiné dr. Holvai Erzsébet ügyvezető) részére, így az ingatlan jelenleg az Önkormányzat és a VT-TECH Bútor és Irodatechnika Kereskedelmi Bt. közös tulajdonában áll.

Bérlo fenti helyiségre 2018-ban benyújtott vételi kérelmére a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága 716/2018. (VII.30.) számú határozatával hozzájárult az ingatlan értékesítéséhez bérlo részére a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, 20.530.000 Ft összegben, de adásvételi szerződés megkötésére nem került sor.

Bérlo 2019. november 6. napján ismételtén vételi kérelmet nyújtott be a helyiség megvásárlására vonatkozóan. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

A XX. század elején épült ingatlan a Palota-negyedben helyezkedik el, a Blaha Lujza tér közelében. Az üzlet bejárata az utcáról nyílik, fakeretes, egyszeres üvegezésű ajtaja van, detektívráccsal. A nyílászárók egyszeres üvegezésűek. Az üzlet kirakata a Gyulai Pál utcára és a Köfaragó utcára nyílik. A földszinti üzlettérhez kapcsolódó iroda alapterületéből kb. 6 m² területű rész belmagassága csak 1,4 m. A fal a lábazattól vizesedik. Az üzlettér fölött kb. 30 m² alapterületű fagerendás galéria található, amely már a bérleti szerződés megkötésekor is megvolt. A nyílászárók egyszeres üvegezésűek.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) készítette el 2019. november 26-án. Az ingatlan forgalmi értékét 25.180.000 Ft összegben (572.177 Ft/m²) állapította meg, melyet Bártfai László független szakértő 2019. november 28. napján jóváhagyott. A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 25.180.000 Ft.

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

A 33 albetétből álló társasházban 1 db, részben önkormányzati tulajdonú albetét van.

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

Ugyanakkor a Lakástörvény 88. §-a alapján: „Az önkormányzat és más személy közös tulajdonában lévő lakás és helyiség bérletére, illetőleg elidegenítésére az önkormányzati lakásokra és helyiségekre vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni”.

A Lakástörvény 58. § (1) bekezdése szerinti elővásárlási jog abban az esetben illeti meg a bérletet, ha a Lakástörvény nem tartalmaz ettől eltérő rendelkezést. Ilyen eltérő szabály található a Lakástörvény 88. §-ában, amely szerint az önkormányzat és más személy közös tulajdonában lévő helyiség elidegenítésére az önkormányzati helyiségre vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni, így az elővásárlásra vonatkozó rendelkezéseket sem. Tekintettel erre, tárgyi helyiség tekintetében a bérletnek nincsen elővásárlási joga és a Lakástörvény, illetve az önkormányzati rendelet bérlet részére vonatkozó elidegenítési szabályait nem kell alkalmazni. Jelen jogügyletre – azaz tárgyi Ingatlan bérlet részére történő elidegenítésére – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) adásvételi szerződésre vonatkozó általános szabályai irányadóak.

Mivel a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 16. szám alatti, földszinti, 100 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti + pincszinti nem lakás célú helyiség az Önkormányzat és a VT-TECH Bútor és Irodatechnika Kereskedelmi Bt. közös tulajdonában van, az albetét tulajdonostársát, azaz a VT-TECH Bútor és Irodatechnika Kereskedelmi Bt.-t elővásárlási jog illeti meg a Ptk. 5:81. §-a alapján.

Továbbá a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot minden elővásárlási jog jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, valamint az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Főváros Önkormányzatának is elővásárlási joga van.

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:	42.822 Ft
A vízórával rendelkező albetét havi közös költsége:	9.637 Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 2,8 % inflációval számolva):	5.836.903 Ft
10 évre számított közös költség (átlag 2,8 % inflációval számolva):	1.313.583 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	4.523.321 Ft
Forgalmi érték:	25.180.000 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 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 benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról 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 36472/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 16. szám alatti, 100 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti + pinceszinti nem lakás célú helyiségből, az Önkormányzat tulajdonát képező a 44 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat DI-PLANT Kft. bérelő részére történő megküldéséhez a Ptk. vonatkozó rendelkezései alapján, a vételárnak az elkészült forgalmi értébecslés alapján a forgalmi érték 100 %-ban azaz 25.180.000 Ft összegben történő közlése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A 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.

A Lakástörvény 88. §-a alapján: „Az önkormányzat és más személy közös tulajdonában lévő lakás és helyiség bérletére, illetőleg elidegenítésére az önkormányzati lakásokra és helyiségekre vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni. Az állam és más személy közös tulajdonában lévő lakás és helyiség bérbeadására, illetőleg elidegenítésére az állami lakásra és helyiségre vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni.”

A Ptk. 6:215. § [Adásvételi szerződés]

(1) Adásvételi szerződés alapján az eladó dolog tulajdonjogának átruházására, a vevő a vételár megfizetésére és a dolog átvételére köteles.

(2) Ha az adásvételi szerződés tárgya ingatlan, az eladó a tulajdonjog átruházásán felül köteles a dolog birtokának átruházására is. Ha a szerződés tárgya ingatlan, az adásvételi szerződést írásba kell foglalni.

(3) A dolog adásvételére vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni arra a szerződésre is, amelyből jog vagy követelés visszatérően átruházására vonatkozó kötelezettség fakad.

A Ptk. 5:81. §-a alapján – elővásárlási jog illeti meg a tulajdonostársat.

5:81. § [Elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog]

(1) A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg.

(2) Ha az eladó számára nyilvánvaló, hogy az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonosai is vannak, részéről az ajánlat közlésének kötelezettsége azokkal szemben is az általános szabályok szerint áll fenn. Ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonosok esetén a

közlési kötelezettség elmulasztásából folyó jogkövetkezmények nem alkalmazhatók azzal a jogot szerzővel szemben, aki a szerződés megkötésénél jóhiszeműen járt el.

(3) A tulajdonostársak az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jogot az érintett tulajdoni hányadra tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatják. Ha közöttük megegyezés nem jön létre, de van olyan tulajdonostárs, aki - akár másik tulajdonostárssal közösen - az érintett tulajdoni hányadra az ajánlatot magáévá teszi, az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog egyedül őt vagy őket illeti meg. Ha több ilyen - egyedül fellépő - tulajdonostárs van, közülük a tulajdonos választ; az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog a választott tulajdonostársat illeti meg.

(4) A külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat e törvény alapján megillető elővásárlási jogot.

(5) A tulajdonostárs az elővásárlási jogot végrehajtási árverés esetén is gyakorolhatja.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján a fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, amely az (1) bekezdésben meghatározott elővásárlási jogot megelőzi.

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.23.) számú Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási bizottsági határozat

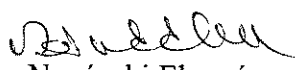
A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) nem járul hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 36472/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 16. szám alatti, 100 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszint + pincszinti nem lakás célú helyiségből az Önkormányzat 44/100 arányú tulajdonát képező 44 m² alapterületű, földszinti, nem lakás célú helyiség elidegenítéséhez - az elkészült forgalmi értébecslés alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő - 25.180.000 Ft vételár közlése mellett a DI-PLANT Kft. (székhelye: 1048 Budapest, Intarzia u. 3. fsz. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-923752; adószáma: 14868795-2-41; képviseli: Nyitrai Zoltán ügyvezető) bérlő részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2020. január 23.

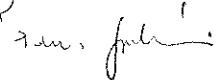
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

Budapest, 2020. január 15.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

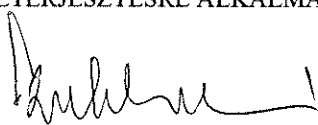
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ



JÓVÁHAGYTA:

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



R

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-438

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1085 Budapest, Gyulai Pál utca 16. (könyvesbolt)



sám alatti

36472/0/A/3 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2019. november

Független | Megbízható | Értékmérő

Handwritten signature and initials.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-438
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1085 Budapest, Gyulai Pál utca 16. (könyvesbolt)
Helyrajzi száma	: 36472/0/A/3
Ingatlan megnevezése	: Iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: üzlethelyiség (könyvesbolt)
Az értékelés célja	: bérlet általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 100 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 44 m ² Fajlagos m ² ár: 572 177 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1021 m ²
Eszmei hányad*	: 160 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) érvényben lévő szerződés alapján, a Bérlet 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: **25 180 000 Ft**
 azaz **Huszonötmillió-egyszáznyolcvanezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **4 570 000 Ft**
 azaz **Négymillió-ötszázhetvenezer- Ft .**

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

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

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

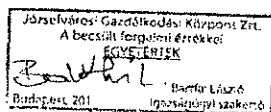
* Az eszmei hányad az egész ingatlanra 363/10000, a vizsgált Önkormányzat tulajdonában álló 44 m²-re 160/10000-ed eszmei hányad jut.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 44/100 , osztatlan közös tulajdon
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. november 22.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. november 26.

2019 NOV 28.



CPR-Vagyontértékelő Kft.
 1085 Budapest, József krt. 69
 +36 21 771393-2-42
 www.cpr-budapest.com

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) érvényben lévő szerződés szerint, a Bérő mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: bérő 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:

Bérő, Ingatlanvagyon-értékelő

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):	1085 Budapest, Gyulai Pál utca 16. (könyvesbolt)
Tulajdoni lap szerinti területe:	100,0 m ²
Helyrajzi száma:	36472/0/A/3
Ingatlan megnevezése:	iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	üzlethelyiség (könyvesbolt)
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 44/100 (vizsgált rész); VT-TECH BÚTOR ÉS IRODATECHNIKA KERESKEDELMI BETÉTI TÁRSASÁG 56/100
------------------	--

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, Palotanegyed kerületrészében, a Vas utca és a Somogyi Béla utca között fekszik, a Kőfaragó és a Gyulai Pál utca sarkán. Az utca díszkövel burkolt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, melyek állapota többnyire felújított, valamint újjépítű társasházak is megtalálhatóak.

Ingatlan infrastruktúrális ellátottsága városrészen belül kiváló, a közelben alapellátást biztosító üzletek, sportcentrum, központ, gimnázium, egyetem és több klinika is található. Tömegközlekedési eszközök a József körút mentén 100-150 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

☐ Autóbusz	☐ Trolibusz	☒ Metro/Földalatti	☐ Vasút
-----------------------------------	------------------------------------	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A Gyulai Pál utca 16. tervei 1907-ben születtek Haller Náthán és felesége megbízásából, Fodor Gyula rajzai alapján. A Kőfaragó utcai homlokzaton lévő domborművek hasonlóak, mint a Gyulai Pál utcai oldalon: a tetőpárkány alatt atlászserű gyerekasztalok, a félemelet és az első emelet ablakai közötti falsávban pedig további domborművek láthatók. Az előtér zöld-sárga csempeburkolata, valamint a szintén zöld terazzo burkolat az épület ékessége. Egyes lakásaiban még az eredeti ajtók és cserépkályhák is megvannak.

Az albetét megközelítése az utcafront felől lehetséges, egy fa szerkezetű, sík üvegezéssel ellátott kétszárnyú 210 cm-es ajtón keresztül, amely előtt kétszárnyú vasrács található. Az ingatlan irodaként van nyilvántartva, amely osztatlan közös tulajdon. A vizsgált rész az Önkormányzat 44/100-ad tulajdoni részaránya. Az ingatlanrész könyvesbolt funkciójú, és 44 m² alapterületű. A belső térben mindenhol pvc burkolat van, melyek felújításra szorulnak, a falak festettek, valamint a vevőtér teljes egészében lambériázott. A galériára egy fa szerkezetű lépcsőn lehet feljutni, melynek belmagassága 2,63 m, alatta pedig 2,66 m. A használati melegvízről egy Hajdú típusú felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítő gondoskodik, az ingatlan fűtéséről pedig egy elektromos konvektor. Az albetétben egy parapetes gázkonvektor is látható, azonban ez nem működik.

Az albetétben gázóra, villanyóra és vízóra kiépített.

Összességében teljes felújítást igénylő állapotú, osztatlan közös tulajdonú albetét.

Épület:

Épület építési éve:	1907	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltzat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: iroda

Belső terek felülete:	festett, csempézett, lambériázott	gyenge
Belső terek burkolata:	pvc	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	gyenge
Vizes helyiség(ek) burkolata:	pvc	gyenge
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	210 cm	normál
Átlagos belmagassága:	559 cm	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	parapetes gázkonvektor (nem működik) és elektromos konvektor	gyenge
Melegvíz biztosítása:	felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítő	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, gáz, víz, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra, gázóra	felújítandó
Felújítás éve:	n.a	
Felújítás tárgya:	n.a	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

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:

A ház átlagos állapotú, kisebb vakolathullás látható az épületen a felvizesedés következtében.

Albetét:

A belső tér teljes felújításra szorul, a falak vizesek, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigetelés miatt alakultak ki, valamint kisebb repedések is láthatók a falazaton, emellett kémény nincs kiépítve, a szellőzés nincs megoldva. Az elektromos hálózat cserére szorul. A burkolatok és felületképzések előregedtek.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan jelenleg Idegennyelvű Könyvesboltként funkcionál.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
iroda	pvc	festett+lambériázo	32,60 m ²	100%	32,60 m ²
teakonyha (raktár)	pvc	festett	10,30 m ²	100%	10,30 m ²
wc	pvc	festett+csempe	0,90 m ²	100%	0,90 m ²
galéria	pvc	festett	32,00 m ²	0%	0,00 m ²
				100%	0,00 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
Összesen:			75,80 m ²		43,80 m ²
Összesen, kerekítve:			76 m ²		44 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékebecslések 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 költség alapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

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 korrigálására kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékebecslésénél 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 hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá 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 módoként.
 3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módoként.
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $2,5\%+1,0-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,0-7,0\%, \text{ egyéb: } 7,0-9,5\%. \text{ (2019. IV. n.év)}$
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A lemagasabb 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 egységei 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 kijavíthatóak 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 hátralévő 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:

Körületen belüli elhelyezkedése:	Palotanegyed	
Telekterület:	1021 m ²	
Telek mértéke:	160	/ 10000
Telekterületre jutó telek terület:	16,34 m ²	
Telekterület átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²	
Telekterületi tényező:	1,0	
Telekterület értéke:	4 570 000 Ft	, Négymillió-ötszázhetvenezer- 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:	1085 Budapest, Gyulai Pál utca 16. (könyvesbolt)	VIII. ker., Magdolna utca 25.	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., Gyulai Pál	VIII. ker., Víg	VIII. ker., Kiss József utca 5.
megnevezése:	iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlethelyiség
alapterület (m ²):	44	27	23	59	52	22
kínálat K / tényl. adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		13 900 000	14 500 000	39 900 000	33 800 000	13 990 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		489 074	598 913	642 458	617 500	604 114
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-3%	-4%	3%	2%	-4%
kerületen belüli elhelyezkedés		10%	5%	0%	5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	-5%	-5%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	-5%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	-5%	0%	0%
galéria		5%	0%	5%	5%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	-5%	0%	0%
Összes korrekció:		12%	-4%	-7%	-3%	-9%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		545 807	573 759	597 486	596 505	547 327
Fajlagos átlagár:		572 177 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		25 175 788 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		25 180 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, vizes helyiséggel rendelkező, részben átlagos / felújítandó állapotú, vizesedő üzlet, ingatlan.com/28499870
2. adat: Csarnoknegyed, teljesen galériázott, utcafronti bejáratos, átlagos állapotú, vizes helyiséggel rendelkező üzlet, ingatlan.com/28428479
3. adat: Palotanegyed, átlagos állapotú, jó műszaki állapotú házban lévő utcafronti üzlethelyiség vizesblokkal. Ingatlan.com/28839671
4. adat: Csarnoknegyed, újszerű állapotú, irodának, üzletnek alkalmas ingatlan.hkp-i fűtéssel, ingatlan.com/28320806
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, 2 évvel ezelőtt teljeskörűen felújított, galériázott üzlet, ingatlan.com/29710937

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

25 180 000 Ft

azaz Huszonötmillió-egyszáznyolcvanezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
Ingatlan elhelyezkedése:	1085 Budapest, Gyulai Pál utca 16. (könyvesbolt)	VIII. ker., Teleki tér környéke	VIII. ker., Gyulai Pál	VIII. ker., Vas utca
ingatlan megnevezése:	iroda	iroda	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	44	74	21	23
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		300 000	120 000	180 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 649	5 143	7 043
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		3%	-2%	-2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	0%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	-15%	-10%
felszereltség		0%	0%	-10%
Összes korrekció:		-2%	-17%	-27%
Korrigált fajlagos alapár:		3 576 Ft/m ² /hó	4 253 Ft/m ² /hó	5 135 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		4 321 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratú, konvektoros fűtésű, felújított állapotú iroda, ingatlan.com/29133560
2. adat: Palotanegyed, 20 nm-es üzlet kiadó kiváló helyen, közel a Rákóczi úthoz. ingatlan.com/29488406
3. adat: Palotanegyed, jó műszaki állapotú, reggeliző-kávézó. ingatlan.com/28843883

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		4 321 Ft/m2/hó
Kihasználtság:		85%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 939 265 Ft
Költségek:		
felújítási alap:	5%	96 963 Ft
kezelési költségek:	2%	38 785 Ft
Egyéb költségek:	5%	96 963 Ft
Költségek összesen:		232 712 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 706 553 Ft
Adózási ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Adóztatott érték, kerekítve:		24 380 000 Ft

24 380 000 Ft azaz Huszonnégymillió-háromszáznyolcvanezer Ft.

24 380 000 Ft

azaz Huszonnégymillió-háromszáznyolcvanezer Ft.

14

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 hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékelt, 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:	25 180 000 Ft	100%	25 180 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	24 380 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	25 180 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

25 180 000 Ft

azaz, Huszonötmillió-egyszáznolcvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékecselő 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, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken 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 értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelte ingatlannal 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 rendeltetésszerű 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: 1085 Budapest, Gyulai Pál utca 16. (könyvesbolt)

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 25 180 000 Ft
azaz Huszonötmillió-egyszáznyolcvanezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. november 22.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. november 26.

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 | ☒ |
| Térképmásolat másolata | ☐ |
| Alaprajz | ☒ |
| Társasház alapító okirat (részlet) | ☒ |
| Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.) | ☐ |
| Adásvételi szerződés | ☐ |
| Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép | ☒ |
| Térképfelvételek | ☒ |

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Kiválasztott
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest, 71 415

2019. 11. 12

Nem hiteles tulajdoni lap - Tűzvesztés

Megrendelés száma: 300000/529412/2019

2019. 11. 12

BUDAPESTI VI. KER.

Felirattal: 36472/0/A/3 helyreállítás

Állomány: 100000/529412/2019

1. helyreállítás: 100000/529412/2019

2. helyreállítás: 100000/529412/2019

Ellátás: 100000/529412/2019

Ellátás: 100000/529412/2019

Ellátás: 100000/529412/2019

Ellátás: 100000/529412/2019

Ellátás: 100000/529412/2019

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

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ

OKIRAT

70 x 18

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Pótvárosi VIII. ker. Ingatlankezelő Vállalat /1082. Budapest VIII. Bercs u. 65-67./a 32/1969./IX.30./Korm.sz. rendelet 2 § /1/bekendésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. 1770 tulajdoni lap és 36472. hrsz., 1021 négyzetméterterületű, a Magyar Állam tulajdonában és Pótvárosi VIII. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében álló, természetben a Budapest VIII. ker. Gyulai P.u.15. sz. alatti ingatlant a mellékelt tervrajz alapján társasházzá alakítja át.

A társasház lakásait és helyiségeit az 1977. évi 11. sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint örökösékeket és helyiségeket természetben megosztva a telkek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával, a kijelölt elidegenítő szerv útján értékesítve a vevők személyi tulajdonába adja át azzal, hogy a mindenkori tulajdonosok egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. sz. tvr. és az alapító okirattal foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A. Közös tulajdon

Ösztönösen közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon feltüntetett és alább felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések.

Közös tulajdonba kerülő részek:

- | | | |
|-------|--------|--|
| I. | Telak: | 1.021 négyzetméter |
| II. | | Belső udvarok és előlépcsők |
| III. | | Alap és felmenőfalak, kémények, pillérek, szellőzők |
| IV. | | Közbenjáró földnek, záróföldnek, magam-és lapostető és héjazat |
| V. | | Világítóudvarok |
| VI. | | Bádogszerkezetek, lakatosszerkezetek |
| VII. | | Külső homlokzatképzés és lábazat |
| VIII. | | Bejárati kapualj és kapu |
| IX. | | Első és hátsó lépcsőház, és a blekai, ajtajai |
| X. | | Fűzőfolyosók |
| XI. | | Felvonó gépházal és feljáróval |
| XII. | | Pincei közlekedők |
| XIII. | | Pincei tárolók |
| XIV. | | Hátsó lépcsőházi közös WC-k |

- 2 -

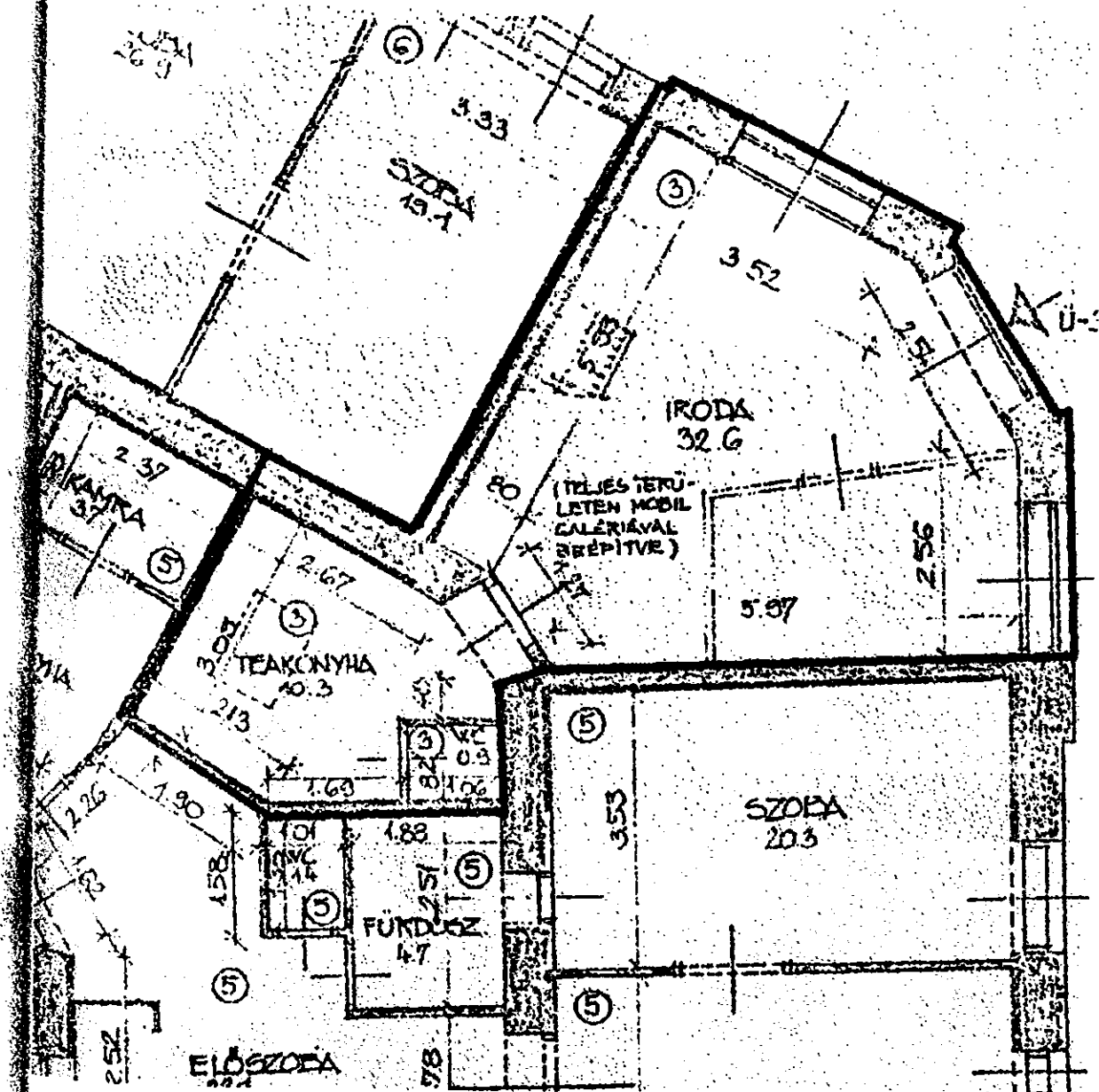
- XV. Tetőfűtés mosókonyha
- XVI. Padlástér
- XVII. Víz- és csatorna vezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig
- XVIII. Csatorna alap és ágyvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig
- XIX. Elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek áramszedő órájáig
- XX. Gáz alap és felszállóvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig
- XXI. Házfelügyelői lakás, mely a földszint 6. szám alatt helyezkedik el és amely a következő helyiségekből áll: 1 db szoba, 1 db előszoba-konyha, 1 db zuhanyzó, 1 db tárolóként álló 31.70 négyzetméter alapterületű lakás.

3. Külön tulajdon

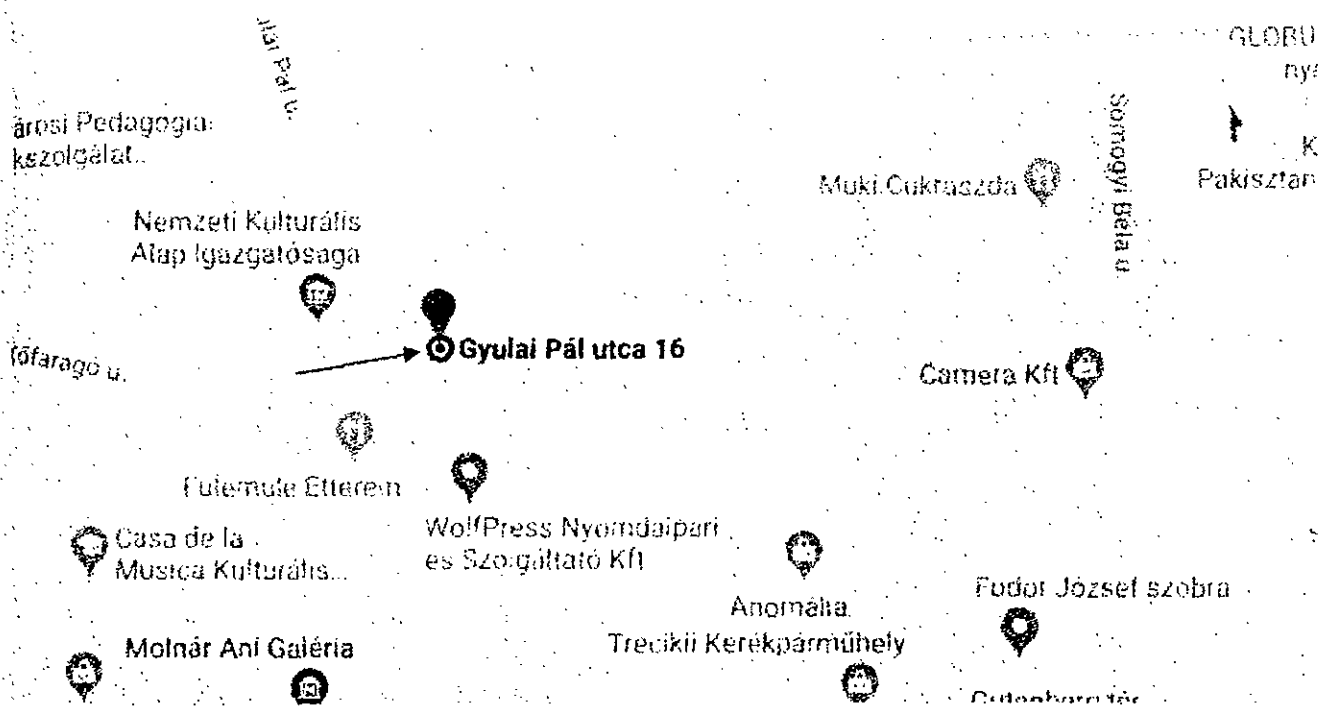
A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotó részei az I-XXI. sz. alatt felsorolt közös tulajdonban maradó vagyonrészek használatának jogával együtt természetben megosztva az egyes építészeti részek, azok tartozékai és felcserélései az alábbiak szerinti:

- 1./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és az 1. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzon 1. számmal jelölt Gyulai P. u. 16. U. 1. jelű 1 db műhely, 1 db iroda-közl., 1 db műhely-rakt., 1 db raktár, 1 db előszoba, 2 db szoba, 1 db mosdó, 1 db előtér, 3 db WC-ből álló 243,70 négyzetméter alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közönségben álló vagyonrészekből 803/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 2./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 2. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzon 2. számmal jelölt Gyulai P. u. 16. U. 2. jelű 3 db raktár, 1 db mosdó, 1 db zuhany, 1 db WC-ből álló 98,40 négyzetméter alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közönségben álló vagyonrészekből 356/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 3./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 3. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzon 3. számmal jelölt Gyulai P. u. 16. U. 3. jelű 1 db iroda, 1 db mosókonyha, 1 db WC, 2 db raktár-ból álló 100,10 négyzetméter alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közönségben álló vagyonrészekből 363/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. Kőfaragó utca



03. Kőfaragó utcai homlokzat



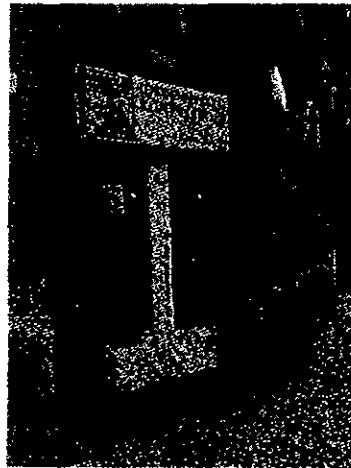
04. emeleti szintek



05. Gyulai Pál utcai utcakép



06. vizsgált ingatlan elhelyezkedése



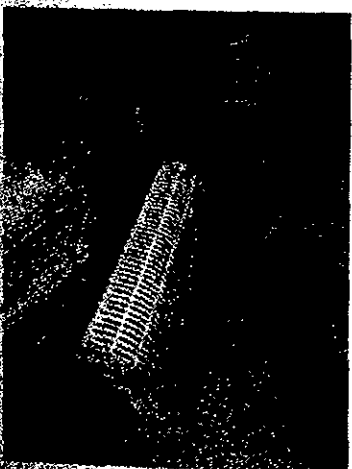
07. bejárat



08. gázóra



09. gázkonvektor (nem működik)



10. elektromos konvektor



11. klíma

JW



12. bejárat belülről



13. biztosítéktábla



14. villanyóra



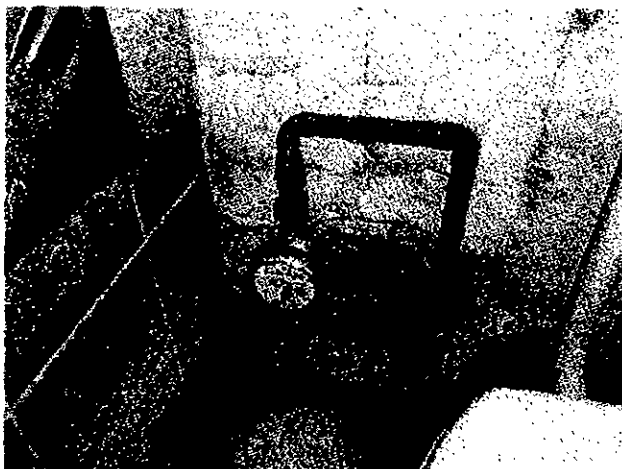
15. eladótér



16. mosdó/felső elhelyezésű, szabadkifolyású
vízmelegítő



17. wc



18. vízóra



19. penészes, átázott vakolat



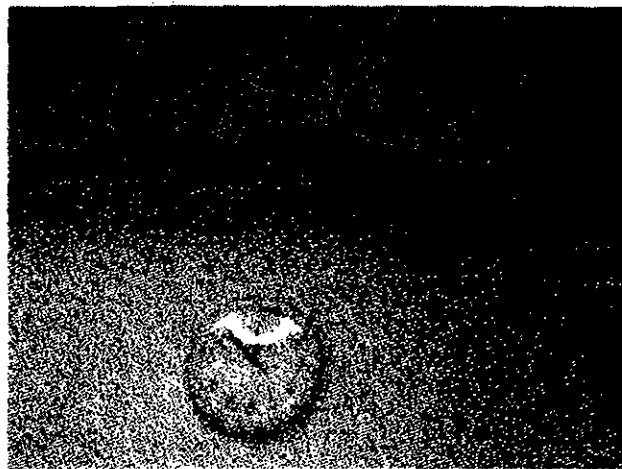
20. penészes, átázott vakolat



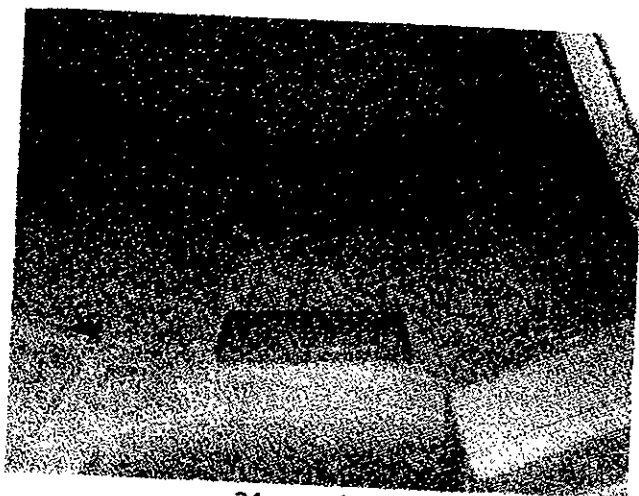
21. galéria



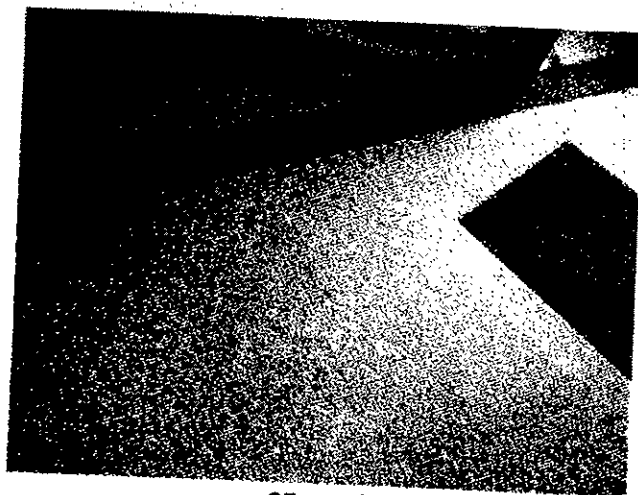
22. raktár a galérián



23. repedezett falazat



24. repedezett falazat



25. pvc burkolat



26. galéria



27. galéria

