

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

2.9.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2020. augusztus 5-ei ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 21. szám alatti helyiségek
bérleti jogának átruházására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási
igazgató

Készítette: dr. Guth Csongor irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Értébecslések

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, Karácsony Sándor utca 21. fsz. 3. szám alatti, 35467/0/A/3 hrsz-ú, 18 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel, továbbá a Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 21. fsz. 4. szám alatti, 35467/0/A/4 hrsz.-ú, 152 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda megnevezéssel szerepel.**

A helyiségeket magába foglaló épületben összesen 36 db albetét található, amelyből 4 db önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

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 VI. területre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A földszint 4. szám alatt elhelyezkedő helyiség a földszint 3. számú albetéttel egybenytett. A földszinti rész közlekedőre és raktárra osztott, az ingatlan belső részén fémszerkezetes galéria került kiépítésre a bérlő által. A galérián került kialakításra a mosdó és a wc. Az ingatlanban minden közmű adott, de önálló közműórákkal csak a 3-as számú albetét rendelkezik. A padozat mindenhol kerámia, a falak festettek illetve csempézettek. A használati meleg vizet és a fűtést a 4-es számú albetétben elhelyezkedő cirkó biztosítja.

A fenti helyiség bérlője a 2010. szeptember 23. napján kötött határozatlan idejű bérleti szerződések alapján a **Hóbagoly Plusz Kft.** (székhely: 1086 Budapest, Lujza utca 21.; cégjegyzékszám: 01 09 662515; adószám: 12285273-2-42; képviseli: Gottreich-Horváth Józsefné), aki a 35467/0/A/3 hrsz.-ú helyiség birtokába az 1997. december 10. napján kelt bérleti szerződés alapján, üres helyiségként jutott, a 35467/0/A/4 hrsz.-ú helyiség birtokába az 1998. július 13. napján kelt bérleti szerződés alapján, bérleti jog átruházása jogcímén jutott. Mindkét helyiséget üzlet (hidegkonyhas ételek előállítása) és raktár tevékenység céljára használja.

A **Hóbagoly Plusz Kft.** és a **JóBagoly-Plus Kft.** (székhely: 1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 6. IV. em. 45.; cégjegyzékszám: 01 09 355927; adószám: 27898596-2-42; képviseli: Gottreich-

Horváth Józsefné) 2020. július 1. napján kelt közös kérelmében kérték a bérleti jog átruházásához való tulajdonosi hozzájárulás megadását. A helyiségeket a továbbiakban is **üzlet és raktározási** tevékenység céljára kívánja használni a **JóBagoly-Plus Kft.**, aki bérleti díj ajánlatot tett, a két helyiségre 180.000,-Ft/hó + ÁFA összegben, valamint úgy nyilatkozott, hogy vállalja a hat havi szerződéskötési díj megfizetését. A helyiségekre arányosítva a bérleti díj ajánlata úgy alakul, hogy a 35467/0/A/3 hrsz.-ú 18 m² alapterületű helyiségre **19.059,-Ft/hó + ÁFA**, a 35467/0/A/4 hrsz.-ú, 152 m² alapterületű helyiségre **160.941,-Ft/hó + ÁFA**. Kérelmében a jelenlegi bérlő előadta, hogy régi bérlője a helyiségeknek, amit jelentős ráfordítással tette alkalmassá hidegkonyhai termelővé. Itt készítik a környék iskolának, vállalati büféinek a hidegtálakat. A koronavírus járvány beköszöntével megrendeléseik javát lemondták, így a konyhát be kellett zárni. Az újranyitást csak külső tőkebevonással tudják elkezdni egy új céggel, ennek eredményeként tudják csak a munkahelyeket megtartani és a bérleti díjat fizetni. Az új cég a bérleti jog átvevője.

A 35467/0/A/3 hrsz.-ú vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **3.330,- Ft/hó**, a 35467/0/A/4 hrsz.-ú vízórás helyiségre **28.215,-Ft/hó**.

A **Hóbagoly Plusz Kft.** jelenlegi havi bérleti díj előírása 35467/0/A/3 hrsz.-ú helyiségre **30.371,- Ft/hó + ÁFA**, a 35467/0/A/4 hrsz.-ú helyiségre 140.312,-Ft/hó + ÁFA. A bérlőnek 2020. június 30. napjáig 25.656,-Ft tartozása mutatkozik a két albetétre összesen.

A bérleti jog átruházásához való hozzájárulásra nyitva álló ügyintézési határidő a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 89. § (2) bekezdése alapján 2020. július 8. napján meghosszabbításra került.

A **CPR-Vagyontértékelő Kft.** (Lakatos Ferenc) által 2020. július 20. napján készített, és Bártfai László igazságügyi szakértő által jóváhagyott ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a 35467/0/A/3 helyrajzi számú helyiség forgalmi értéke **7.590.000,- Ft** (fajlagos m² ár: 421.900,- Ft/m²), a 35467/0/A/4 helyrajzi számú helyiség forgalmi értéke **57.560.000,-Ft** (fajlagos m² ár: 378.698,- Ft/m²)

A 35467/0/A/3 helyrajzi számú helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100%-ának figyelembevételével a kereskedelmi és raktározási tevékenységhez tartozó 6%-os szorzóval **számítva havi nettó 37.950,- Ft**.

A 35467/0/A/4 helyrajzi számú helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100%-ának figyelembevételével a kereskedelmi és raktározási tevékenységhez tartozó 6%-os szorzóval **számítva havi nettó 287.800,- Ft**.

Nem javasoljuk a tulajdonosi hozzájárulás megadását a fenti helyiségek bérleti jogának átruházásához a **JóBagoly-Plus Kft.** (székhely: 1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 6. IV. em. 45.; cégjegyzékszám: 01 09 355927; adószám: 27898596-2-42; képviseli: Gottreich-Horváth Józsefné) részére, és az új bérleti szerződés megkötéséhez határozatlan időre, **üzlet és raktározás** tevékenység céljára **180.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegben, tekintettel arra, hogy a helyiségek számított bérleti díjától az ajánlott bérleti díj összege jelentősen elmarad.

Javasoljuk a tulajdonosi hozzájárulás megadását a 35467/0/A/3 helyrajzi számú helyiség bérleti jogának átruházásához a **JóBagoly-Plus Kft.** (székhely: 1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 6. IV. em. 45.; cégjegyzékszám: 01 09 355927; adószám: 27898596-2-42; képviseli: Gottreich-Horváth Józsefné) részére, és az új bérleti szerződés megkötéséhez határozatlan időre, **üzlet és raktározás** tevékenység céljára **37.950,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegben, 3 havi óvadék és 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével.

Javasoljuk a tulajdonosi hozzájárulás megadását a 35467/0/A/4 helyrajzi számú helyiség bérleti jogának átruházásához a **JóBagoly-Plus Kft.** (székhely: 1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 6. IV. em. 45.; cégjegyzékszám: 01 09 355927; adószám: 27898596-2-42; képviseli: Gottreich-

Horváth Józsefné) részére, és az új bérleti szerződés megkötéséhez határozatlan időre, **üzlet és raktározás** tevékenység céljára **287.800,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, 3 havi óvadék és 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével.

A javaslat elfogadása esetén a bérleti jogviszony átvétele során a **JóBagoly-Plus Kft.** (székhely: 1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 6. IV. em. 45.; cégjegyzékszám: 01 09 355927; adószám: 27898596-2-42; képviseli: Gottreich-Horváth Józsefné) mindkét helyiség tekintetében 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék, valamint 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetésére lenne kötelezett, amely összegnek a **JóBagoly-Plus Kft.** vállalja a megfizetését. Fenti összegek a 35467/0/A/3 helyrajzi számú helyiség esetében bruttó **144.590,- Ft** összegű óvadékot, **289.179,-Ft** összegű szerződéskötési díjat jelent, a 35467/0/A/4 helyrajzi számú helyiség esetében **1.096.518,-Ft** összegű óvadékot és **2.193.036,-Ft** összegű szerződéskötési díjat jelent.

A bérleti szerződések megkötésének feltétele, hogy a bérlőnek ne legyen tartozása az Önkormányzat felé.

II. A betérjesztés indoka

A bérleti jogviszony átruházása tulajdonosi döntést igényel, amely döntés meghozatalára a tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A helyiség bérleti jogának átruházásából befolyó, a korábbinál magasabb bérleti díj és üzemeltetési közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül a magasabb összegű bérleti, valamint a szerződéskötési díj megfizetése további plusz bevételt is jelentene.

A helyiség bérleti jogának átruházása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2020. évi bérleti díj bevételét.

IV. Jogszabályi környezet

A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 42. § (1) bekezdése értelmében a bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérletbe adhatja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.

A Lakástörvény 42. § (2) bekezdése szerint Önkormányzati helyiség esetén a hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendeletben kell meghatározni. A hozzájárulás nem tagadható meg, ha a cserélő fél az önkormányzat rendeletében meghatározott feltételeket vállalja.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadási döntésre a Bizottságot jogosítja fel.

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;

A Rendelet 19. § (1) bekezdése szerint a befogadáshoz, az albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átruházáshoz való bérbeadói hozzájárulás szabályait a rendelet hatálybalépésekor már fennálló és a rendelet alapján kötött szerződésekre egyaránt alkalmazni kell, ha a hozzájárulás iránti kérelmet e rendelet hatálybalépése után terjesztik elő a hatáskörrel rendelkező bizottság részére.

A Rendelet 19. § (2) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a Bizottság dönt.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése alapján a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,
- c) a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,
- d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerinti óvadékot megfizeti.

A Rendelet 20. § (1) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulásról való nyilatkozat – a bérlő által harmadik személlyel kötött megállapodás alapján – a bérlő kérelmére adható ki. A bérbeadói hozzájárulásról előzetes nyilatkozat is adható. A Rendelet 20. § (2) bekezdés alapján a bérbeadói nyilatkozat kiadása előtt a bérlőtől és a bérbeadói hozzájárulással érintett harmadik személytől nyilatkozatot kell kérni, hogy vállalják-e a bérbeadó által – a felhívással egyidejűleg – közölt feltételek teljesítését.

A Rendelet 21. § (1) bekezdése alapján a bérleti jog átruházása és cseréje esetén, valamint bérlőtársi jogviszonynak a jogviszony létrejöttétől számított 12 hónapon belül történő megszüntetése esetén a bérbeadó szerződéskötési díjat jogosult felszámítani, amelynek mértéke a bérleti jogviszony fennállásának várható időtartama alapján kerül meghatározásra. A díj mértéke határozatlan idejű szerződés esetén 6 havi bérleti díjnak megfelelő összeg, határozott idejű szerződés esetén pedig a bérleti jogviszonyból még hátralévő, minden megkezdett év után egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg. A szerződéskötési díj a bérlőnek nem jár vissza, azt a bérleti jogviszony megszűnésekor sem kell visszafizetni. A szerződéskötési díj mérsékléséről és elengedéséről a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

A Rendelet 21. § (3) bekezdése szerint a bérleti jog átruházása esetén a bérleti szerződés megkötéséig az eredeti bérlő felel a helyiségbérlettel felmerülő kötelezettségek teljesítéséért, a bérbeadó nyilatkozata nem eredményezi a bérleti jogviszony módosítását.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja alapján a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értékének 100 %-a szolgál.

A Kt. határozat 8. a) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a kereskedelmi tevékenység szorzója 6 %.

A Lakástörvény 89. § (1)-(2) bekezdései alapján, amennyiben a törvény a bérbeadó hozzájárulását írja elő, a bérbeadó a hozzájárulásáról vagy annak megtagadásáról a megkeresésétől számított harminc napon belül köteles nyilatkozni. A határidő indokolt esetben egy alkalommal további harminc nappal meghosszabbítható, erről a bérlőt írásban értesíteni kell.

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

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság/2020. (VIII.05.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 21. szám alatti helyiségek bérleti jogának átruházásáról

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

- 1.) **nem járul hozzá a Hóbagoly Plusz Kft.** (székhely: 1086 Budapest, Lujza utca 21.; cégjegyzékszám: 01 09 662515; adószám: 12285273-2-42; képviseli: Gottreich-Horváth Józsefné) által bérelt **Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 21. fsz. 3. szám alatti, 35467/0/A/3 hrsz-ú, 18 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség valamint a Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 21. fsz. 4. szám alatti, 35467/0/A/4 hrsz-ú, 152 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához a JóBagoly-Plus Kft.** (székhely: 1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 6. IV. em. 45.; cégjegyzékszám: 01 09 355927; adószám: 27898596-2-42; képviseli: Gottreich-Horváth Józsefné) részére, határozatlan időre **üzlet és raktározás** tevékenység céljára a kérelmező által tett **180.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összegén.
- 2.) **Hozzájárul a Hóbagoly Plusz Kft.** (székhely: 1086 Budapest, Lujza utca 21.; cégjegyzékszám: 01 09 662515; adószám: 12285273-2-42; képviseli: Gottreich-Horváth Józsefné) által bérelt **Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 21. fsz. 3. szám alatti, 35467/0/A/3 hrsz-ú, 18 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához a JóBagoly-Plus Kft.** (székhely: 1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 6. IV. em. 45.; cégjegyzékszám: 01 09 355927; adószám: 27898596-2-42; képviseli: Gottreich-Horváth Józsefné) részére, határozatlan időre **üzlet és raktározás** tevékenység céljára a számított **37.950,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összegén.
- 3.) **Hozzájárul a Hóbagoly Plusz Kft.** (székhely: 1086 Budapest, Lujza utca 21.; cégjegyzékszám: 01 09 662515; adószám: 12285273-2-42; képviseli: Gottreich-Horváth Józsefné) által bérelt **Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 21. fsz. 4. szám alatti, 35467/0/A/4 hrsz-ú, 152 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához a JóBagoly-Plus Kft.** (székhely: 1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 6. IV. em. 45.; cégjegyzékszám: 01 09 355927; adószám: 27898596-2-42; képviseli: Gottreich-Horváth Józsefné) részére, határozatlan időre **üzlet és raktározás** tevékenység céljára a számított **287.800,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összegén.
- 4.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt a **JóBagoly-Plus Kft.** (székhely: 1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 6. IV. em. 45.; cégjegyzékszám: 01 09 355927; adószám: 27898596-2-42; képviseli: Gottreich-Horváth Józsefné) **6 havi bruttó bérleti díjnak** megfelelő összegű szerződéskötési díjat megfizesse, amely a határozat 2.) pontjában foglalt szerződés esetében **bruttó 289.179,- Ft**, a 3.) pontban foglalt szerződés esetében **bruttó 2.193.036,-Ft**.
- 5.) **felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t** a határozat 2.) és 3.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele a 4.) pontban meghatározott szerződéskötési díj megfizetése mellett, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet

14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

- 6.) a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben válik hatályossá, ha a bérleti jogot átvevő **JóBagoly-Plus Kft.** (székhely: 1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 6. IV. em. 45.; cégjegyzékszám: 01 09 355927; adószám: 27898596-2-42; képviseli: Gottreich-Horváth Józsefné) a jelen határozatban foglaltaknak eleget tesz, azaz az óvadékokat és a szerződéskötési díjakat megfizeti, a bérleti szerződéseket aláírja, és azokat egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal megerősíti. Amennyiben a **JóBagoly-Plus Kft.** (székhely: 1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 6. IV. em. 45.; cégjegyzékszám: 01 09 355927; adószám: 27898596-2-42; képviseli: Gottreich-Horváth Józsefné) a **Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 21. fsz. 3.** szám alatti, 35467/0/A/3 hrsz-ú, **18 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre, valamint a **Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 21. fsz. 4.** szám alatti, 35467/0/A/4 hrsz.-ú, **152 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan nem köt szerződést, akkor az eredeti bérleti szerződés marad hatályban.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.) és 2.) pontok esetében 2020. augusztus 5., 4.), 5.) és 6.) pontok esetében 2020. október 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

nem indokolt

hirdetőtáblán

honlapon

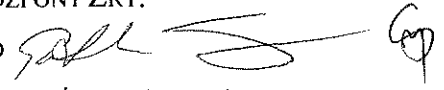
Budapest, 2020. július 28.

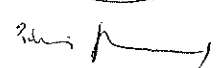


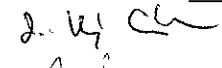
Nováczki Eleonóra

vagyongazdálkodási igazgató

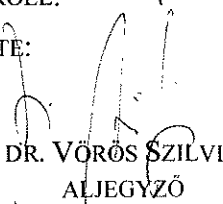
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GUTH CSONGOR IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

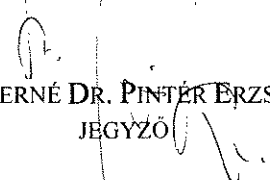
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


CZUKTERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET

JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR

A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

R



NYILV. TART. SZ. C00450/2010
JGK-559

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjssz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-559

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Karácsony Sándor 21. fsz. 3.



szám alatti

35467/0/A/3 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2020. július

Független | Megbízható | Értékmérő

al. 63.1

7

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-559
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Karácsony Sándor 21. fsz. 3.
Helyrajzi száma	: 35467/0/A/3
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 18 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 18 m ² Fajlagos m2 ár: 421 900 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 677 m ²
Eszmei hányad	: 74 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) 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: **7 590 000 Ft**
azaz **Hétmillió-ötszázkilencvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **1 100 000 Ft**
azaz **Egymillió-egyszázezer- Ft .**

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

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

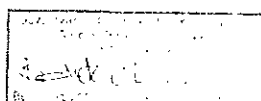
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. július 10.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. július 20.

2020 JÚL 28.



CPR-Vagyontértékelő Kft

1125 Budapest, József utca 53.

Adószám: 20718932-44

Adóigazgató: Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz 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: Bérli, 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):	1086 Budapest, Karácsony Sándor 21. fsz. 3.
Tulajdoni lap szerinti területe:	18,0 m ²
Helyrajzi száma:	35467/0/A/3
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

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

III. rész:

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

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Magdolna negyed kerületrészében, a Dankó utca és a Lujza utca között fekszik, a Karácsony Sándor utcában. A kétirányú utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 1-4 emeletes társasházak épültek, melyek műszaki állapota felújítandó, valamint újjépítésű ingatlanok is megtalálhatóak.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1910-es években épült, hagyományos téglá szerkezettel, pincszint + földszint + 4 emelet + tetőtér kialakítással, melyben felvonó is található. A társasház homlokzata sima kőporos vakolatú, díszítések nincsenek rajta. A bejárati vaskapu tömör felületű, kis részen ráccsal ellátott katedrál üvegezéssel, egyenes záródású felülvilágítóval.

Az épület saroktelken fekszik, a Karácsony Sándor és a Magdolna utca találkozásánál, melynek főbejárata a Karácsony Sándor utca felé nyílik. A vizsgált ingatlan a Karácsony Sándor utca 21. szám alatti 35467/0/A/4 hrsz-ú szomszédos földszinti üzlethelyiséggel egybenített és hasznosított. A földszinti rész közlekedőre és raktárra osztott, az ingatlan belső részén fémszerkezetes galéria került kiépítésre bérő által. A galérián került kialakításra a mosdó + wc. Az alaprajz szerint a galéria alatt a belmagasság 2,34 m, a galérián 2,30 m. A galéria egybenített a 4-es albetét galériájával. Az ingatlanban minden közmű adott, de önálló közműórákkal nem rendelkezik az albetét, az a szomszédos 4-es albetét felől megoldott. A bejárati nyílászáró (amely nincs használatban) hagyományos faszerkezet, mely hullámos vasredőnnyel van ellátva, gyenge-közepes állapotú. A belső ajtók faszerkezetek, közepes állapotúak, a galérián lévő wc harmonikaajtóval ellátott. A padozat mindenhol kerámia, a falak festettek illetve csempézettek. A használati meleg vizet és a fűtést a szomszédos 35467/0/A/4 hrsz-ú üzlethelyiségben lévő cirkó biztosította, amely a kémény állapota és a lekötött gázóra miatt szintén nem üzemel.

Összességében felújítandó, korszerűsítendő ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1910	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 4 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámia	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújítandó
Külső nyílászárók:	faszerkezetek	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	2,30 m	átlagos
Átlagos belmagassága:	2,34 m, galérián 2,30 m	átlagos
Belső nyílászárók:	faszerkezetek és műanyag harmonikaajtó	felújítandó
Fűtési rendszer:	a szomszédos 35467/0/A/4 hrsz-ú üzlethelyiségből, hőleadók nincsenek	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	a szomszédos 35467/0/A/4 hrsz-ú üzlethelyiségből	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, gáz, víz, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	nincsenek	
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

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 tető ép, kémények rendben, a ház ereszcatornája kiépített. A lábazati részen a vakolat helyenként hiányos, a színezés elszürkült. Az utcai homlokzaton, nagy felületen vakolathullás látható, ami az elégtelen vízszigetelés miatt alakult ki. Az udvari homlokzat vakolata is hiányos, ugyanezen problémák miatt. A lépcsőház festése pereg, a lábazata magasan csempével burkolt, amely szintén hiányos.

Albetét:

A nyílászárók kopottak, a galéria lépcsőzete szintén kopott, felújításra szorul. A galéria mennyezetén beázás látható, emiatt vakolathullás alakult ki. Önálló közmű nincs kialakítva.

Bérlői megjegyzés:

A felújításokat a bérlő végezte a saját költségén.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
üzlet	kerámia	festett+csempézett	18,00 m ²	100%	18,00 m ²
galéria	kerámia	festett+csempézett	10,89 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
Összesen:			28,89 m ²		18,00 m ²
Összesen, kerekítve:			29 m ²		18 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 értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

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

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

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne 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 környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznáinak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (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 lépéseit összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módokként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módokként.
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%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2020. II. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

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

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

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

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) 2019. 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 javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed
Társasház telek területe:	677 m ²
Eszmei hányad:	74 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	5,01 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	1 100 000 Ft , Egymillió-egyszázezer- 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:	1086 Budapest, Karácsony Sándor 21. fsz. 3.	VIII. ker., Dobozi	VIII. ker., Magdolna utca 25	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., Fecske	VIII. ker., Teleki László tér
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet	iroda/üzlet	iroda/üzlet
alapterület (m ²):	18	44	27	23	45	35
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		17 900 000	13 000 000	14 500 000	22 490 000	19 990 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		366 136	433 333	567 391	449 800	514 029
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		3%	1%	1%	3%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		10%	-5%	-5%	-5%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-5%	0%	-5%	-5%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, wc)		-10%	-10%	-15%	-10%	-15%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	3%	0%	0%	0%
galéria		10%	10%	0%	10%	10%
ház műszaki állapota, építési éve		0%	5%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		8%	4%	-25%	-7%	-18%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		393 963	450 233	428 380	416 965	419 961
Fajlagos átlagár:		421 900 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		7 594 200 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		7 590 000 Ft				

Összehasonlító adatok levásá:

1. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, újszerű épületben, 4 helyiségből áll, fűthető, mosdóval. ingatlan.com/30741778
2. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó állapotú, víz-, közcsonna és villany közművel, vizes falazattal, ingatlan.com/28499870
3. adat: Csarnoknegyed, galériázott, átlagos állapotú, vizes blokkal rendelkező helyiség, ingatlan.com/28428479
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, újszerű házban lévő földszinti helyiség. ingatlan.com/31530174
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti, kirakattal rendelkező ingatlan, kiépített vizes blokkal, ingatlan.com/31233268

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

7 590 000 Ft

azaz Hétmillió-ötszázkilencvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Karácsony Sándor 21. fsz. 3.	VIII. ker., Bauer Sándor	VIII. ker., Kőfaragó utca	VIII. ker., Vay Ádám
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	18	27	36	45
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		80 000	150 000	150 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 667	3 750	3 000
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	2%	3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-10%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	-10%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		1%	-18%	-7%
Korrigált fajlagos alapár:		2 691 Ft/m ² /hó	3 068 Ft/m ² /hó	2 781 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 846 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyedben, felújított házban, jó műszaki állapotú üzlethelyiség, ingatlan.com/31500128
2. adat: Palotanegyed, utcai bejáratos, felújított, részben galériázott üzlet, ingatlan.com/31264642
3. adat: Népszínháznegyed, utcai bejáratos, jó állapotú, metróhoz közeli üzlet, ingatlan.com/31467884

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		2 846 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		553 262 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	16 598 Ft
Igazgatási költségek:	2%	11 065 Ft
Egyéb költségek:	5%	27 663 Ft
Költségek összesen:		55 326 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		497 936 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		7 110 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

7 110 000 Ft

azaz Hétmillió-egyszáztízezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	7 590 000 Ft	100%	7 590 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	7 110 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	7 590 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

7 590 000 Ft

azaz, Hétmillió-ötszázkilencvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, 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 értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetés szerinti 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: 1086 Budapest, Karácsony Sándor 21. fsz. 3.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 7 590 000 Ft
azaz Hétmillió-ötszázkilencvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. július 10.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. július 20.

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	☒
Fényképfelvételek	☒

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/264253/2020
2020.07.08

BUDAPEST VIII. KER.
Belterület: 35467/0/A/3 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Karácsony Sándor utca 21. földszint. ajtó 3. "Földhivatali nyilvántartás"
I. RÉSZ

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	összes hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	18	0 0	74/10000	Állami
Béregyő határozat: 99992/1999/1999.03.02			torlő határozat: 292800/1/2002/02 11.12	
üzlethelyiség	18	0 0	74/10000	Önkormányzati
Béregyő határozat: 292800/1/2002/02 11.12				

2. béregyő határozat: 136741/1993/1993.05.07
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi építmények meghatározott helyiségek.

I. RÉSZ
tulajdoni hányad: 1/1 torlő határozat: 292800/1/2002/02 11.12
béregyő határozat, érkezési idő: 9701/1952/1952.03.29 torlő határozat: 292800/1/2002/02 11.12

jogcím: Államozás
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

hányad: 1/1 torlő határozat: 292800/1/2002/02 11.12
béregyő határozat, érkezési idő: 136741/1993/1993.05.07 torlő határozat: 292800/1/2002/02 11.12

jogcím: eredeti felvétel
jogállás: kezelő
név: FŐV. VIII. KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT
cím: 1086 BUDAPEST VIII. KER. Budaörsi út 59-67.

3. tulajdoni hányad: 1/1
béregyő határozat, érkezési idő: 292800/1/2002/02 11.12
jogcím: ÁLLAMI VAGYON KEZELÉSE
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROSI KÖZMŰVELŐSÉGI KÖZPONT
cím: 1086 BUDAPEST VIII. KER. Budaörsi út 59-67

II. RÉSZ
NEM TARTALMAZ LEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉG

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalat (1087.Bp.Or u. 8.) a 32/1969. (IX.30.) Korm.sz.rendelet 2. par. (1) bekezdése alapján, a házingatlanok elidegenítése érdekében, a Budapest, VIII. ker. 839 tulajdoni lapon nyilvántartott, 35467 helyrajzi számú, 677 m² kiterjedésű, a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában és a Budapest VIII. ker. Karácsony S. u. 21. sz. alatti házingatlant a mellőkei tervrajz alapján társasházzá alakítja át.

A társasház lakásait és helyiségeit az 1977. évi 11. sz. tvr.. valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint örök-lakásokat és helyiségeket természetben megosztva, a telek 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. számú tvr. és az alapító okiratban foglal-tak, az előbbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A. Közös tulajdon

Összítlan közös tulajdonban maradnak a mellőkei tervrajzon és szak-értői leírásban feltüntetett és előbb felsorolt építményrészek, fel-szerelések és berendezések:

I. telek 677 m²

II. Alap és felmenő falak, kőművek, tetőszerkezet, pillé-
rok, fűtések, erkélyek, függőfolyosók lépcsői burkolatok
nélkül, kiváltók, áthidalók, külső vakolat és lábazat,
valamint a közönségi helyiségek vakolata és burkolata,
lépcsők, szigetelések, lakatos szerkesetek, parkányfedé-
sek, függő és lefolyó eresztőcsatornák, padlós világító
ablakok, Udvar és burkolata.

Víz nyelési alap és felcsatló vezeték a vízórástól a külön
tulajdoni illetőséghez tartozó ledágáig.
Elektromos hálózat az utcai bekötéstől a külön tulajdoni
illetőségben felszerelt mérőóráig.
Gázvezeték alap és felcsatlóvezeték a telekhatártól a
külön tulajdoni illetőségben felszerelt mérőóráig.

Szennyvízelvezető csatornák a külön tulajdoni illetőség-
ek becsatlakozásától az utcai csatornába való kötésig.
Személyifelvono és tartozékai.

IV.	Kapubejáró	20.00 m ²
V.	Elő lépcsőház	85.00 m ²
VI.	Hátsó lépcsőház	58.60 m ²
VII.	Függőfolyosó	148.28 m ²
VIII.	Rözkedő	5.00 m ²

IX.	WC	0,97 m ²
X.	Mozaikonyha	14,00 m ²
XI.	Liftgépház	16,00 m ²
XII.	Padlássér	294,00 m ²
XIII.	Pincei tériplak	227,16 m ²

A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz tízezer/tízezered tulajdoni hányadból áll.

B. Külön tulajdon

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotó részei az I-XIII. szám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyonsrészek közös használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes építványrésznek, azok tartozékai és felszerelési az alábbiak szerint:

1. A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/1. albetétszám, a tervek 1. számmal jelölt fsz. 1. ajtószáma bróklakás, amely áll szobából, előszobából, fürdőszobából, konyha-étkező, galéria helyiségekből, összesen 54,48 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 224/10.000 hányad.

2. A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/2. albetétszám, a tervek 2. számmal jelölt fsz. 2. ajtószáma műhely, amely áll műhely, raktár helyiségekből és wc-mozdonyból összesen 64,50 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 285/10.000 hányad.

3. A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/3. albetétszám, a tervek 3. számmal jelölt fsz. 3. ajtószáma (ház), amely áll egy helyiségekből összesen 18,00 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 74/10.000 hányad.

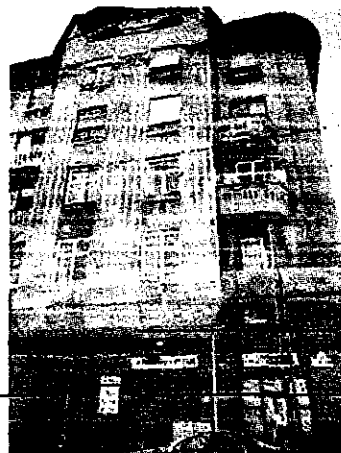
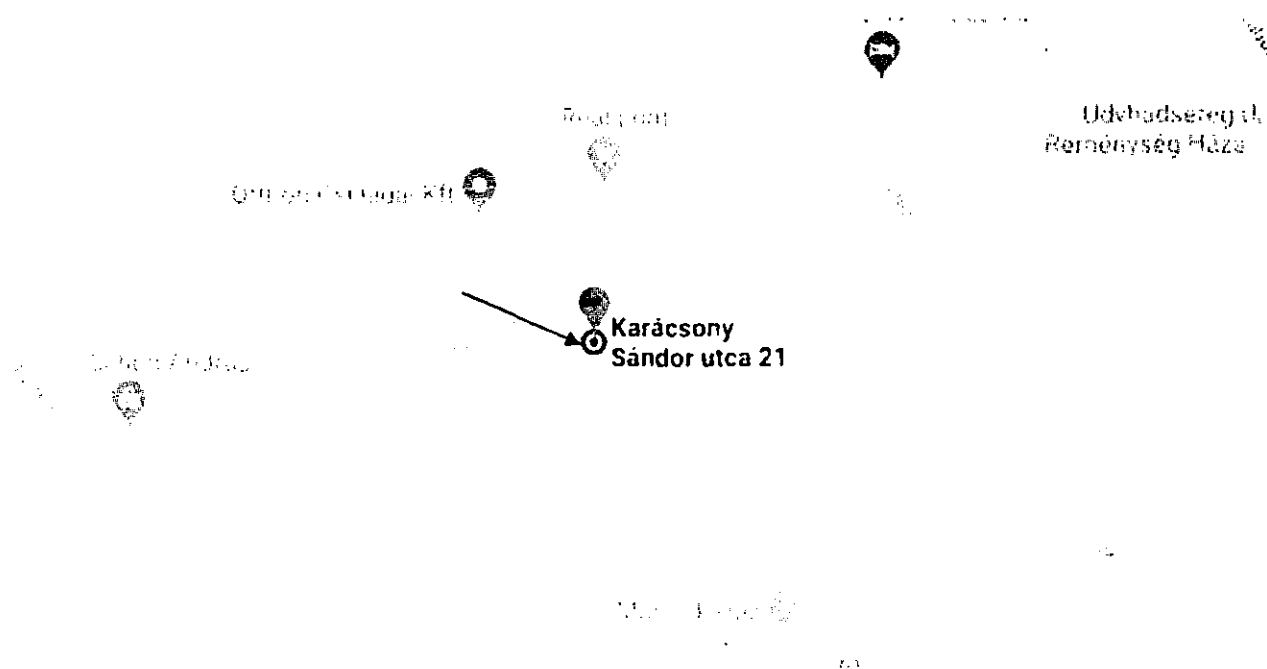
4. A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/4. albetétszám, a tervek 4. számmal jelölt fsz. 4. ajtószáma raktár-iroda, amely áll raktár, kettő iroda, kettő konyha-étkező, 3 wc, kettő fürdőszoba, zuhanyzó, kámszoba, előtér helyiségekből, összesen 152,19 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 627/10.000 hányad.

5. A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/5. albetétszám, a tervek 5. számmal jelölt fsz. 5. ajtószáma műhely, amely áll pincei tériplak, kettő műhely helyiségekből összesen 246,80 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 1016/10.000 hányad.

6. A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/6. albetétszám, a tervek 6. számmal jelölt lépcsőház 1. ajtószáma bróklakás, amely áll szoba, előszoba, konyha, kámszoba, előtér, fürdőszoba, wc helyiségekből, összesen 44,18 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 101/10.000 hányad.

7. A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/7. albetétszám, a tervek 7. számmal jelölt lépcsőház 2. ajtószáma bróklakás, amely áll kettő szoba, előszoba, konyha, kámszoba, konyha-étkező, fürdőszoba, wc helyiségekből, összesen 64,30 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 223/10.000 hányad.

TÉRKEP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

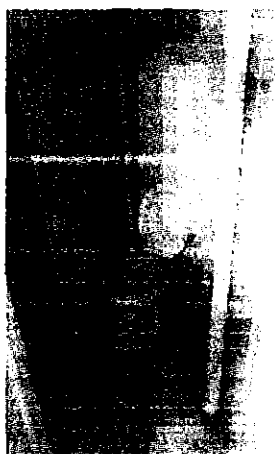




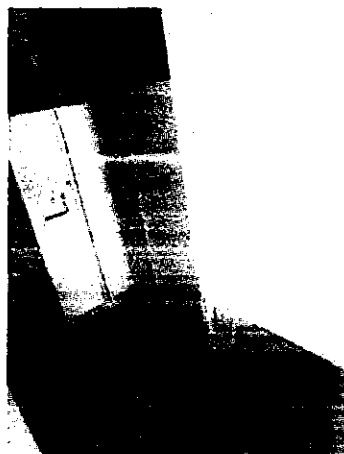
06. vakolathullás



07. vizeshelyiség



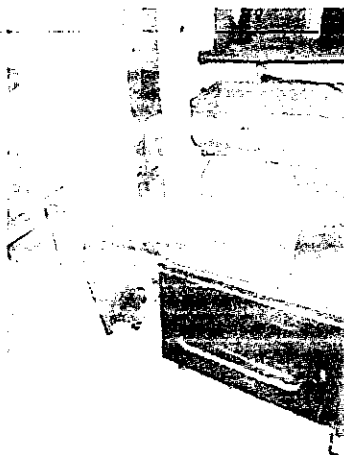
08. wc



09. belső tér



10. belső tér



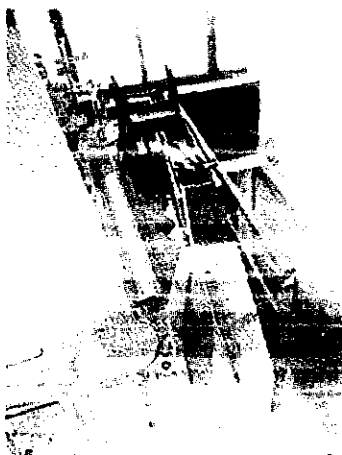
11. belső tér



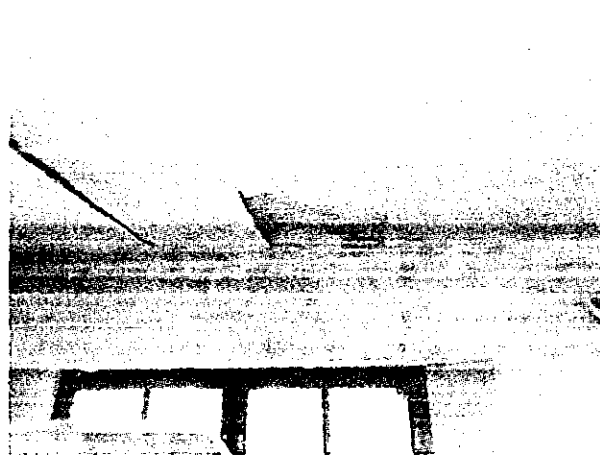
12. lezárt, nem használt bejárat



13. faszerkezetes galériafeljáró



14. galéria



15. beázás/vekolathullás

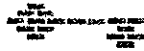


16. közlekedő



17. mosdó

R

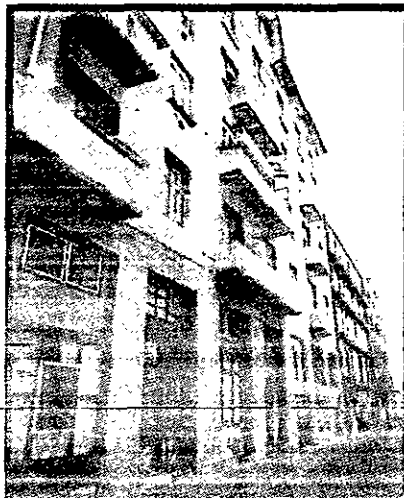


CPR-Vagyontértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjssz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-560

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Karácsony Sándor 21. fsz. 4.



szám alatti

35467/0/A/4 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2020. július

Független | Megbízható | Értékmérő

d. Gy

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-560
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Karácsony Sándor 21. fsz. 4.
Helyrajzi száma	: 35467/0/A/4
Ingatlan megnevezése	: Iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 152 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 152 m ² Fajlagos m2 ár: 378 698 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 677 m ²
Eszmei hányad	: 627 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) 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: **57 560 000 Ft**
azaz **Ötvenhétmillió-ötszázhatvanezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **9 340 000 Ft**
azaz **Kilencmillió-háromszáznegyvenezer- 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.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/forrásnap időpontja : 2020. július 10.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. július 20.

2020 JÚL 28.



OPP-Ingatlanértékelő Kft.

1084 Budapest, Őr utca 8.

Telefon: 06 30 412 1234

E-mail: info@opp.hu

Web: www.opp.hu

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyontértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők:

Bérlő, Ingatlanvagyontértékelő

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):	1086 Budapest, Karácsony Sándor 21. fsz. 4.
Tulajdoni lap szerinti területe:	152,0 m ²
Helyrajzi száma:	35467/0/A/4
Ingatlan megnevezése:	iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

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

III. rész:

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

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Magdolna negyed kerületrészében, a Dankó utca és a Lujza utca között fekszik, a Karácsony Sándor utcában. A kétirányú utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 1-4 emeletes társasházak épültek, melyek műszaki állapota felújítandó, valamint újjépítésű ingatlanok is megtalálhatóak.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1910-es években épült, hagyományos téglá szerkezettel, pincszint + földszint + 4 emelet + tetőtér kialakítással, melyben felvonó is található. A társasház homlokzata sima kőporos vakolatú, díszítések nincsenek rajta. A bejárati vaskapu tömör felületű, kis részen ráccsal ellátott katedrál üvegezéssel, egyenes záródású felülvilágítóval.

Az épület saroktelken fekszik, a Karácsony Sándor és a Magdolna utca találkozásánál, melynek főbejárata a sarok részen nyílik. A vizsgált ingatlan a Karácsony Sándor utca 21. szám alatti 35467/0/A/4 hrsz-ú, amely a szomszédos földszinti (3-as) üzlethelyiséggel egybenyitott és hasznosított. Az albetét tulajdoni lap és TAO szerint 152 m²-es iroda megnevezésű ingatlan, azonban jelenlegi kialakítása miatt raktárként érdemes hasznosítani. A földszinti rész közlekedőre, konyhára, raktárra, irodára, szociális blokkra osztott. Az utcafronti bejárati ajtó fémszerkezet, amely ráccsal van védve, a belső nyílászárók faszerkezetek, műszaki állapotuk felújítandó. A használati meleg vizet és a fűtést cirkó adja, azonban a kémény nincs kibélelve, így nem engedélyezik fűtés és melegvíz-ellátást. Jelenleg nincs villanyóra, vízóra és gázóra kiépítve.

A galériára egy fémszerkezetű lépcsőn lehet feljutni, amely raktár funkciót tölt be. Itt a belmagasság 2,30 m, a burkolat fapadló és cementlap. A galéria eredetileg 23,65 m² volt, melyhez a bérlő épített hozzá.

Összességében felújítandó, korszerűsítendő ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1910	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 4 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: iroda

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámia, cementlap, fapadló	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa- és fémszerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	2,34 m, galérián 2,30 m, ahol nincs galéria 5,0 m	magas
Belső nyílászárók:	faszerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	kombi cirkó, radiátor hőleadók	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	kombi cirkó	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, gáz, víz, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, gázóra	felújítandó
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

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 tető ép, kémények rendben, a ház ereszcatornája kiépített. A lábazati részen a vakolat helyenként hiányos, a színezés elszürkült. Az utcai homlokzaton, nagy felületen vakolathullás látható, ami az elégtelen vízszigetelés miatt alakult ki. Az udvari homlokzat vakolata is hiányos, ugyanezen problémák miatt. A lépcsőház festése pereg, a lábazata magasan csempével burkolt, amely szintén hiányos.

Albetét:

A belső tér elhanyagolt, a burkolatok kopottak, a mennyezeten beázás nyomai láthatók. A kémény bélelése nem megoldott így a fűtés és a melegvíz ellátás nem megoldott.

Bérlői megjegyzés:

A felújításokat a bérlő végezte a saját költségén.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
raktár	cementlap	festett+csempézett	56,00 m ²	100%	56,00 m ²
wc	cementlap	festett+csempézett	0,70 m ²	100%	0,70 m ²
wc	cementlap	festett+csempézett	0,70 m ²	100%	0,70 m ²
közlekedő	kerámia	festett+csempézett	9,00 m ²	100%	9,00 m ²
kézműszó	kerámia	festett+csempézett	6,00 m ²	100%	6,00 m ²
zuhanyzó	kerámia	festett+csempézett	6,75 m ²	100%	6,75 m ²
előtér	kerámia	festett+csempézett	3,67 m ²	100%	3,67 m ²
öltöző	cementlap	festett+csempézett	13,76 m ²	100%	13,76 m ²
iroda	kerámia	festett+csempézett	17,00 m ²	100%	17,00 m ²
iroda	kerámia	festett+csempézett	9,30 m ²	100%	9,30 m ²
közlekedő	kerámia	festett+csempézett	5,76 m ²	100%	5,76 m ²
galéria	fapadló+cementlap	festett+csempézett	23,65 m ²	100%	23,65 m ²
épített galéria	fapadló+cementlap	festett+csempézett	106,00 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció			-0,29 m ²	100%	-0,29 m ²
Összesen:			258,00 m ²		152,00 m ²
Összesen, kerekítve:			258 m ²		152 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 értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni 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 módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2020. II. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

247

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) 2019. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni.

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed	
Társasház telek területe:	677 m ²	
Eszmei hányad:	627	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	42,45 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	9 340 000 Ft	, Kilencmillió-háromszáznegyvenezer- 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:	1086 Budapest, Karácsony Sándor 21. fsz. 4.	VIII. ker., József u.	VIII. ker., Magdolna negyed	VIII. ker., Népszínház utca	VIII. ker., Fecske	VIII. ker., Teleki László tér
megnevezése:	iroda	üzlet	üzlet	üzlet	iroda/üzlet	iroda/üzlet
alapterület (m ²):	152	104	100	96	45	35
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		54 000 000	47 590 000	47 000 000	22 490 000	19 990 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		467 308	428 310	440 625	449 800	514 029
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-5%	-5%	-6%	-11%	-12%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%	-5%	-10%
hasznosíthatóság		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
általános műszaki állapot		0%	-10%	-5%	-5%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, wc)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria/nagy belmagasság		5%	5%	5%	10%	10%
ház műszaki állapota, építési éve		-5%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-15%	-20%	-16%	-16%	-22%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		398 146	341 791	371 888	379 181	402 484
Fajlagos átlagár:		378 698 Ft/m ²				
ingatlan becsült piaci értéke:		57 562 096 Ft				
ingatlan értéke kerekítve:		57 560 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, átlagos épületben, felújítandó műszaki állapotú üzlet, nagy belmagassággal, ingatlan.com/30728017
2. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, felújított műszaki állapotú, galériázott üzlethelyiség a Horváth M. tér közelében. ingatlan.com/30352583
3. adat: Népszínháznegyed, galériázott, átlagos állapotú, vizes blokkal rendelkező helyiség, ingatlan.com/30980392
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, újszerű házban lévő földszinti helyiség, ingatlan.com/31530174
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti, kirakattal rendelkező ingatlan, kiépített vizes blokkal, ingatlan.com/31233268

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

57 560 000 Ft

azaz Ötvenhétmillió-ötszázhatvanezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Karácsony Sándor 21. fsz. 4.	VIII. ker., Népszínház negyed	VIII. ker., Kiss József	VIII. ker., Vay Ádám
ingatlan megnevezése:	iroda	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	152	74	73	45
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		200 000	180 000	150 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 432	2 219	3 000
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-4%	-4%	-5%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-5%	-5%
galéria		20%	20%	20%
eltérő funkció		-10%	-10%	-10%
Összes korrekció:		-4%	1%	0%
Korrigált fajlagos alapár:		2 338 Ft/m ² /hó	2 242 Ft/m ² /hó	2 990 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 523 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyedben, felújított műszaki állapotú üzlethelyiség, ingatlan.com/29124170
2. adat: Népszínháznegyedben, jó műszaki állapotú (galériával 73 m²-es) üzlethelyiség, ingatlan.com/29124170
3. adat: Népszínháznegyed, utcai bejáratos, jó állapotú, metróhoz közeli üzlet, ingatlan.com/31467884

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek:		2 523 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		87%
Figyelembe vehető éves bevétel:		4 003 698 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	120 111 Ft
Igazgatási költségek:	2%	80 074 Ft
Egyéb költségek:	5%	200 185 Ft
Költségek összesen:		400 370 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		3 603 328 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		48 040 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

48 040 000 Ft

azaz Negyvennyolcmillió-negyvenezer Ft.

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	57 560 000 Ft	100%	57 560 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	48 040 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	57 560 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

57 560 000 Ft

azaz, Ötvenhétmillió-ötszázhatvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken 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 értékelt 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 rendeltetészerű 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: 1086 Budapest, Karácsony Sándor 21. fsz. 4.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 57 560 000 Ft
azaz Ötvenhétmillió-ötszázhatvanezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. július 10.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. július 20.

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	☒
Fényképfelvételek	☒

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Közigazgatási Földrajzi Főosztály
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Budapest. Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelési szám: 8800004/164256/2020

2020. 07. 08

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35467/0/A/4 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Karácsony Sándor utca 21. földszint. ajtó: 4. "felüljáró" építmény

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:	terület	esetük száma	esetük hányada	tulajdoni formák
megnevezés	m ²	egység/fél		
iroda	152	0 0	627/10000	állami
Bejegyző határozat: 999992/1999/1999 03.02			torló határozat: 292888/1/2002/02 11.12	
iroda	152	0 0	627/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 292888/1/2002/02 11.12				

2. bejegyző határozat 136741/1993/1993.05.07

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbiakban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 Torló határozat: 292888/1/2002/02 11.12
bejegyző határozat, érkezési idő: 9741/1992/1992.03.29 Torló határozat: 292888/1/2002/02 11.12

jogcím: Államosítás
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

2. tulajdoni hányad: 1/1 Torló határozat: 292888/1/2002/02 11.12
bejegyző határozat, érkezési idő: 136741/1993/1993.05.07 Torló határozat: 292888/1/2002/02 11.12

jogcím: eredeti felvétel
jogállás: Fennlévő
név: FÜV. VIII. KER. INGATLANFELVÉTELI VÁLLALKOZÁS
cím: 1086 BUDAPEST VIII. KER. Ózton utca 55-57.

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 292888/1/2002/02 11.12
jogcím: 1991. évi 11. törvény
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROSI KÖZIGAZGATÁSI FŐOSZTÁLY
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 1-3.

III RÉSZ

NEM TÁJÉKOZTATÓ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ TULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalat (1087.Bp.Or u. 8.) a 32/1969. (IX.30.) Korm.sz.rendelet 2. par. (1) bekezdése alapján, a házingatlanok elidegenítése érdekében, a Budapest, VIII. ker. 879 tulajdoni lapon nyilvántartott, 35467 helyrajzi számú, 677 m² kiterjedésű, a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában és a Budapest VIII. ker. Karácsony S. u. 21. sz. alatti házingatlant 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 örök-lakásokat és helyiségeket természetben megosztva, a telek 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. számú tvr. és az alapító okiratban foglal-tak, az alábbiak szerint szabályozták.

II.

KÖZÖS ÉS KÖLÖN TULAJDON

A. Közös tulajdon

Összetartlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon és szak-értői leírásban feltüntetett és alább felsorolt építményrészek, fel-szerelések és berendezések:

- I. telek 677 m²
- II. Alap és felmenő falak, kőművek, tetőszerkezet, pillé-
rek, fűdémek, erkélyek, függőfolyosók lemezei burkolatok
nélkül, kiváltók, áthidalók, külső vakolat és lábazat,
valamint a közösségi helyiségek vakolata és burkolata,
lépcsők, szigetelések, lakaton szerkesztetek, parkányifűdés-
sek, fűgő és lefolyó csatornák, padlás világító
ablakok, Udvar és burkolata.
- III. Víz nyomsó csap és lefolyó vezeték a vízórától a külön
tulajdoni illetőséghez tartozó légszáráig.
Elektromos hálózat az utcai bekötéstől a külön tulajdoni
illetőségben felszerelt mérőóráig.
Gázvezeték alap és falazálfűtővezeték a telekhatártól a
külön tulajdoni illetőségekben felszerelt mérőóráig.
- Szennyvízelvezető csatornák a külön tulajdoni illetőség-
gek becsatlakozásától az utcai csatornába való kötődésig.
Személyi felvonó és tartozékai.
- IV. Kapubejáró 20,00 m²
- V. Elő lépcsőház 95,00 m²
- VI. Hátsó lépcsőház 39,80 m²
- VII. Függőfolyosó 145,28 m²
- VIII. Közlekedő 5,00 m²

IX.	WC	0,97 m ²
X.	Mosókonyha	14,00 m ²
XI.	Liftgépház	16,00 m ²
XII.	Padlássér	284,00 m ²
XIII.	Pincei tárolók	227,16 m ²

A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz tízezer/tizezred tulajdoni hányadból áll.

B. Külön tulajdon

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház tulajdoni illetőségök alkotó részei az I-XIII. szám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes építményrészek, azok tartozékai és felszerelése az alábbiak szerint:

1./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/1. albetétszámú, a terveken 1. számmal jelölt foz. 1. ajtószámú bérklakás, amely áll szobából, előszobából, fürdőszobából, konyha-étkező, galéria helyiségekből. Összesen 54,48 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 224/10.000 hányad.

2./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/2. albetétszámú, a terveken 2. számmal jelölt foz. 2. ajtószámú műhely, amely áll műhely, (raktár helyiségekből és wc-mozdóból összesen 64,50 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 265/10.000 hányad.

3./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/3 albetétszámú, a terveken 3. számmal jelölt foz. 3. ajtószámú (uliet) amely áll egy helyiségekből összesen 18,00 m² alapterülettel; valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 74/10.000 hányad.

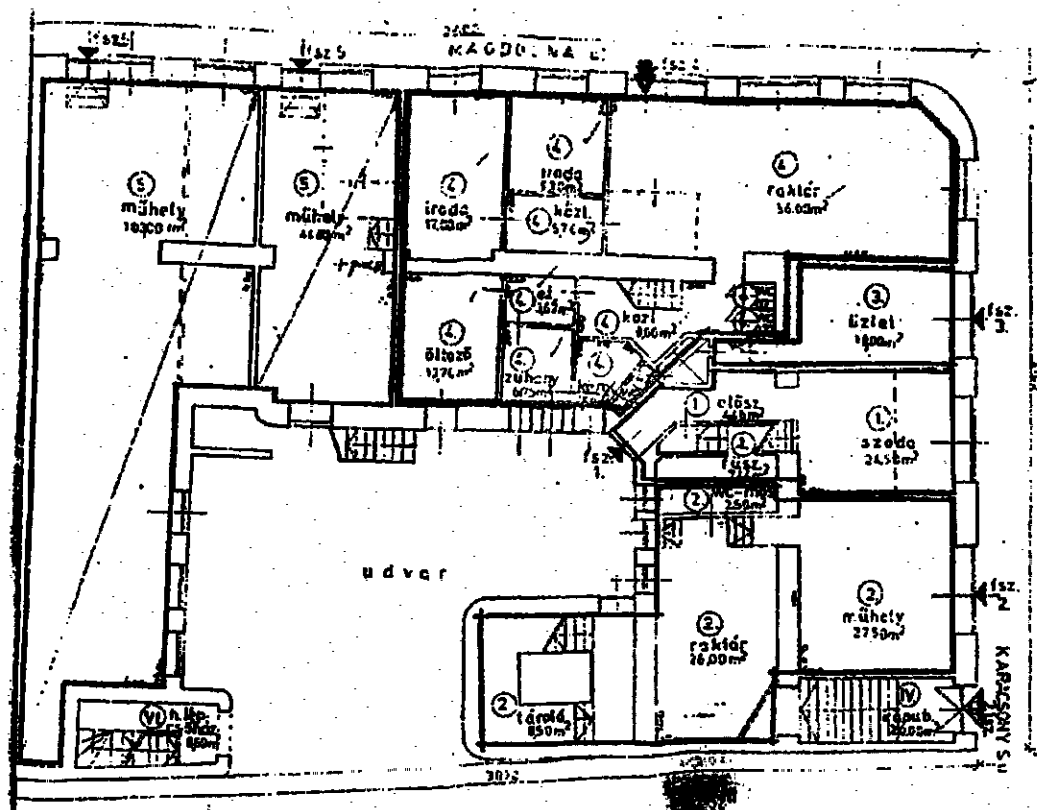
4./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/4. albetétszámú, a terveken 4. számmal jelölt foz. 4. ajtószámú raktár-iroda, amely áll raktár, kettő iroda, kettő közhely, 3 wc, kettő előszob, zuhanyzó, kémszoba, előtér helyiségekből. Összesen 152,19 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 627/10.000 hányad.

5./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/5. albetétszámú, a terveken 5. számmal jelölt foz. 5. ajtószámú műhely, amely áll pincei tároló, kettő műhely helyiségekből Összesen 246,80 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 1015/10.000 hányad.

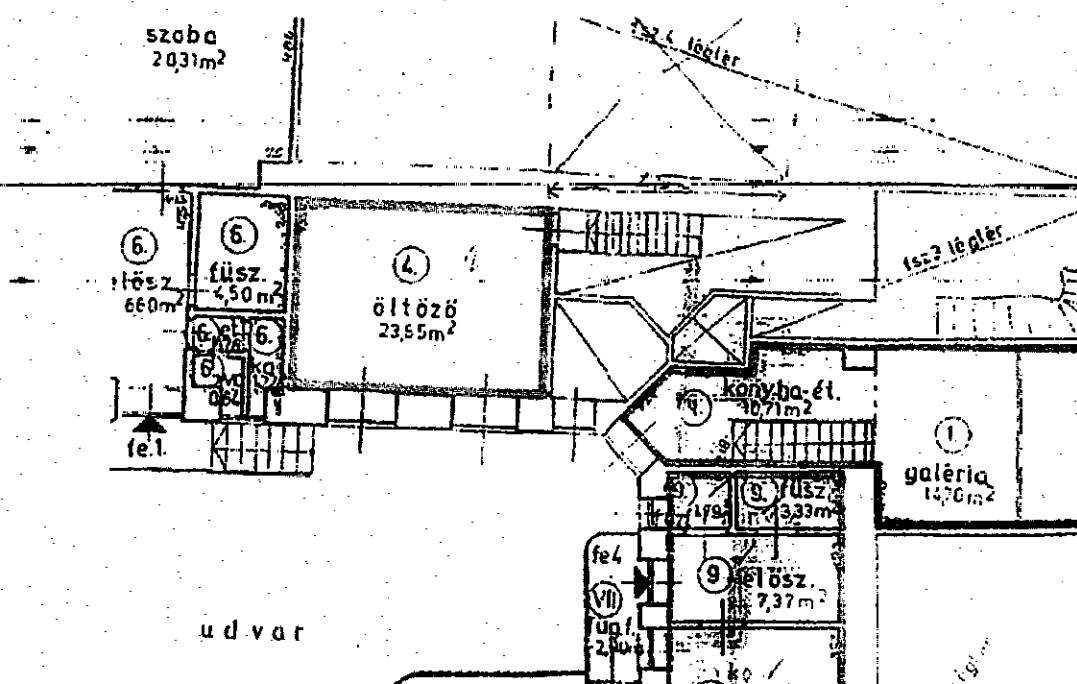
6./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/6. albetétszámú, a terveken 6. számmal jelölt foz. 6. ajtószámú bérklakás, amely áll szoba, előszoba, konyha, kamra, előtér, fürdőszoba, wc helyiségekből. Összesen 44,16 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 181/10.000 hányad.

7./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/7. albetétszámú, a terveken 7. számmal jelölt foz. 7. ajtószámú bérklakás, amely áll kettő szoba, előszoba, konyha, kamra, közhely, fürdőszoba, wc helyiségekből. Összesen 54,30 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 223/10.000 hányad.

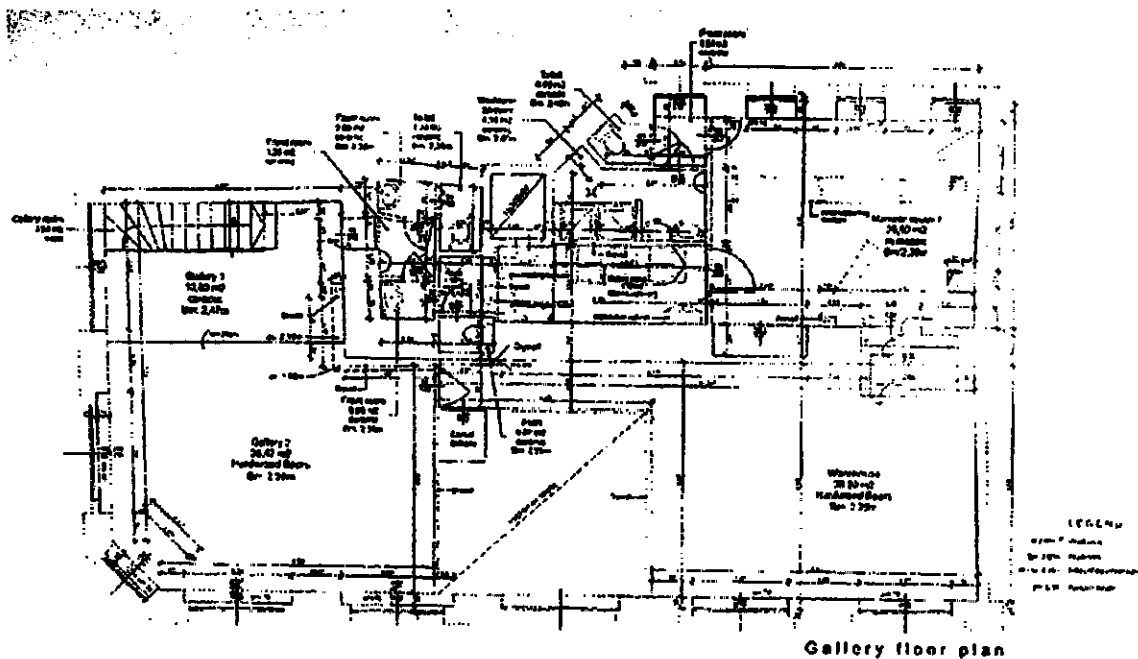
ALAPRAJZ (Földszint)



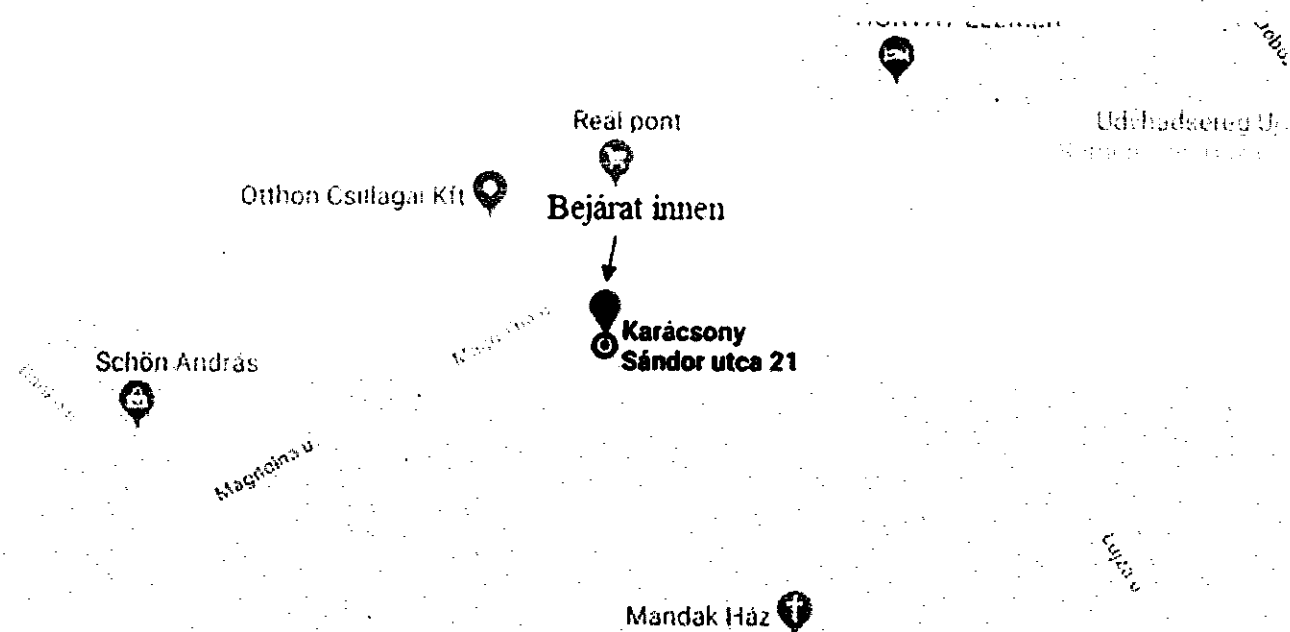
ALAPRAJZ (Galéria eredeti)



ALAPRAJZ (Galéria jelenlegi állapot)



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép (Karácsony S. u.)



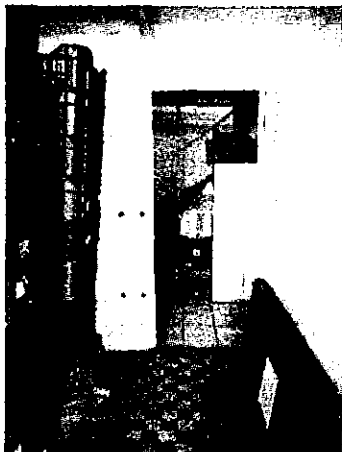
03. homlokzat (Karácsony S. u.)



04. utcafront (Magdolna utca)



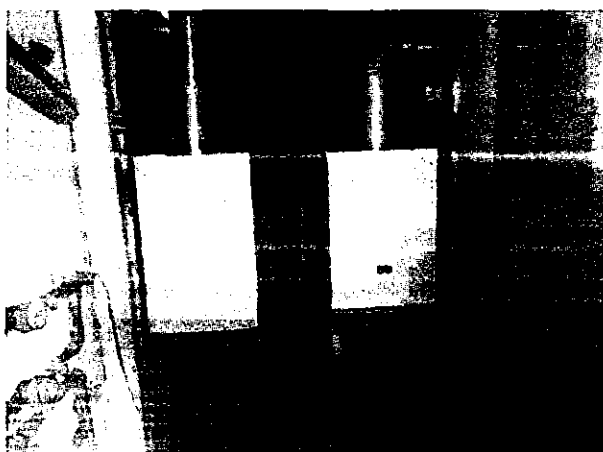
05. bejárat (Magdolna utca)



06. közlekedő



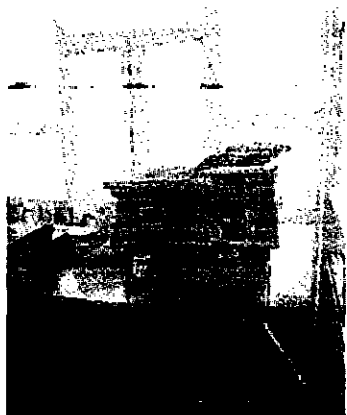
07. gázóra



08. kombi cirkó



09. vízóra (lejárt)



10. huzalhálós üvegezés



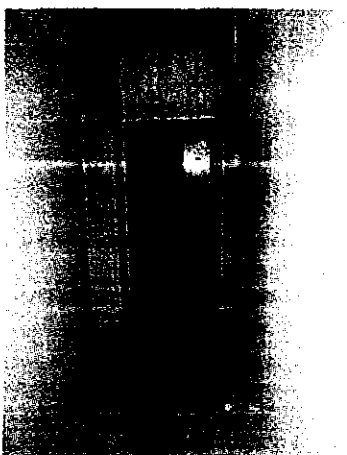
11. belső tér



12. szellőztető



13. belső tér



14. közlekedő



15. belső tér



16. belső tér



17. belső tér



18.



19. belső tér



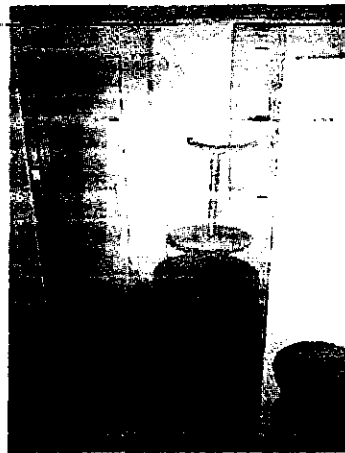
20. fémszerkezetes nyílászáró



21. belső tér



22. belső tér



23. belső tér

26



24. vizeshelyiség előtere



25. vizeshelyiség



26. vizeshelyiség



27. fémszerkezetű galériafeljáró



28. galéria



29. galéria

