

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

2.12.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2020. szeptember 10-ei ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Víg utca 28. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

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: Értékbecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Víg utca 28. szám alatti** 34926/0/A/8 hrsz-ú, tulajdoni lapon, 175 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **műhely** megnevezéssel szerepel.

A fenti helyiség 2016. július 13. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 52 db albetét található. Ebből 7 db önkormányzati tulajdonú, amelyből 1 db lakás és 6 db 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 nem esik HVT területre, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Az ingatlannak két utcafronti bejárata van, mindkettő a Déri Miksa utca felől kialakított. Az albetét két szinten helyezkedik el, pince és földszinten. Az albetét rossz műszaki állapotú, a vizes helyiségek gyengék, a víz el van zárva, az elektromos szerelvények gyengék, a víz el van zárva, az elektromos szerelvények lógnak a falból, az elektromos hálózat nem működik. Az albetét teherlifttel rendelkezik, elektromos áram hiányában a működőképességéről nem lehetett megbizonyosodni. A villanyóra a helyiségen kívül található meg.

A **RÁKÓCZI ÜZLETHÁZ Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Rákóczi tér 6.; cégjegyzékszám: 01 09 566253; adószám: 12220047-2-42; képviseli: Balogh Gábor ügyvezető) 2020. július 27. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre **raktározási tevékenység céljára**.

A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett**, 100.000,- Ft/hó + ÁFA összegben. A helyiség fent ismertetett hiányosságait a Bizottság pozitív döntése esetén bérbeszámítással kívánja később orvosolni.

A **CPR Vagyonértékelő Kft.** (Lakatos Ferenc) által 2020. július 30. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2020. augusztus 18. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 24.890.000,- Ft** (fajlagosan a 151 m² alapterületű pincerészen





99.783,- Ft/m², a 24 m² alapterületű földszinti részen 410.186,-Ft/ m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100%-ának figyelembevételével, a **raktározási** tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval **számítva havi nettó 124.450,- Ft.**

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a vonatkozó képviselő-testületi határozatban rögzített szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így kalkulált bérleti díj 62.225,-Ft/hó + ÁFA.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 31.980,- Ft/hó.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. **javasolja** a fenti helyiség bérbeadását a **RÁKÓCZI ÜZLETHÁZ Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Rákóczi tér 6.; cégjegyzékszám: 01 09 566253; adószám: 12220047-2-42; képviseli: Balogh Gábor ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **100.000,- Ft/hó +ÁFA** bérleti díj, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összesen, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett. Azért javasoljuk a kérelmező által tett bérleti díjon megkötni a szerződést, mivel az a számított bérleti díjtól alig marad el, viszont jelentősen meghaladja azt az összeget, amely összesen történő bérbeadásról a Bizottság önkormányzati érdekből, a kérelmező ajánlattétele nélkül is dönthetne. Amennyiben az ügyfél később bérbeszámítási kérelmet terjeszt elő, úgy ez az összeg elég magas ahhoz, hogy a Bizottság hozzájárulását adhassa.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is az Önkormányzatot terheli a fenntartása, amelynek fedezetét más forrásból kell biztosítani, és a helyiség állaga tovább romlik. A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2020. évi bérleti díj előirányzatot. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4.1.1. alpontja, valamint 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 továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságát jogosítja fel.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadási döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

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

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

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, raktározás céljára igénybe venni kívánt helyiségre a bérleti díj szorzó 6%.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

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

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága .../2020. (IX.10.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Víg utca 28. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

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

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Víg utca 28. szám alatti 34926/0/A/8 hrsz-ú, tulajdoni lapon, 175 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához RÁKÓCZI ÜZLETHÁZ Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Rákóczi tér 6.; cégjegyzékszám: 01 09 566253; adószám: 12220047-2-42; képviseli: Balogh Gábor ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **100.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.
2. **felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, 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 bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 1.) pont esetében 2020. szeptember 10., 2.) pont esetében 2020. október 30.

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. augusztus 31.



Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GUTH CSONGOR IRODAVEZETŐ



PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:



JOGI KONTROLL:



BETERJESZTÉSRE ALKALMAS, TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:



CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



VERES GÁBOR
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

R

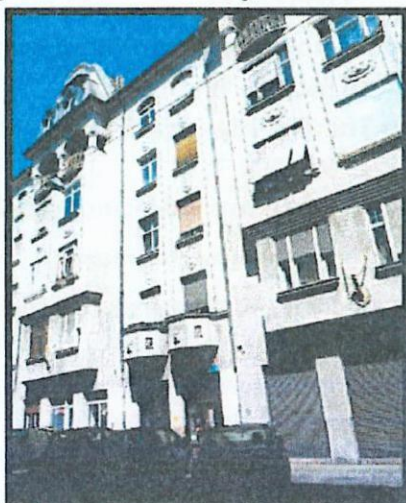


CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-573

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Víg utca 28. földszint
(term. fsz-pince 8.)



sám alatti

34926/0/A/8 hrsz-ú

műhely ingatlanról

Budapest, 2020. július

Független | Megbízható | Értékmérő

805

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-573
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Víg utca 28. földszint (term. fsz-pince 8.)
Helyrajzi száma	: 34926/0/A/8
Ingatlan megnevezése	: műhely
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 175 m ²
Pince hasznos alapterülete	: 151 m ² Fajlagos m2 ár: 99 783 Ft/m ²
Földszint hasznos alapterülete	: 24 m ² Fajlagos m2 ár: 410 186 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 934 m ²
Eszmei hányad	: 533 / 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: **24 890 000 Ft**
azaz **Huszonnégy millió-nyolcszázkilencvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **10 950 000 Ft**
azaz **Tízmillió-kilencszázötvenezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **19 910 000 Ft**
azaz **Tizenkilencmillió-kilencszáztízezer- 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.

*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. július 29.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. július 30.

2020 AUG 18.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt 69
Adószám 22771393-2-42
www.ertekbecslesek.com

[Handwritten signature]

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ör 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:

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):	1084 Budapest, Víg utca 28. földszint
Tulajdoni lap szerinti területe:	175,0 m ²
Helyrajzi száma:	34926/0/A/8
Ingatlan megnevezése:	műhely
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 Csarnok negyed kerületrészében, a Bérkocsis utca és a Déri Miksa utca között helyezkedik el, a Víg utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 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
--	--	---	--	--------------------------------

807

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület saroktelken fekszik, a Víg utca és a Déri Miksa utca találkozásánál. A társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg földemmel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült 1911-ben, tervezője Freund Dezső volt.

A vizsgált ingatlannak két utcafronti bejárata van, mindkettő a Déri Miksa utca felől kialakított. A bejáratok ajtóinak faszerkezetek, thermo üvegezéssel ellátottak és vasráccsal védettek. Az ingatlan két szinten helyezkedik el, pince és földszint. Az albetét rossz műszaki állapotú, a vízhelyiségek szerelvényei gyengék, a víz el van zárva, az elektromos szerelvények lógnak a falból, az elektromos hálózat nem működik. A pincébe jó állapotú működésképes lépcső vezet, a lejárati belmagassága 1,80 m. Az albetét teherlített is rendelkezik, azonban működőképességéről elektromos áram hiányában nem lehetett meggyőződni. Melegvíz-ellátás nincs, a fűtés eredetileg gázüzemű falikazán volt, a hőleadók acéllemez és öntöttvas radiátorok. Gázvezeték van, de a mérőóra le van szerelve. Vízóra van, de a víz el van zárva. A villanyóra nem az albetéten belül van, hanem a kapualjban építették ki.

Földszint 3,94 m, pince 2,30 m, a csővezetékek alatt 2,08 m, pincelejárati 1,80 m, bejáratok nyílás magassága 2,10 m.

Össességében korszerűsítést és teljes felújítást igénylő, gyenge műszaki állapotú albetét.

Épület:

Épület építési éve:	1911	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 4 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	közepes

Értékelt helyiségcsoport: műhely

Belső terek felülete:	festett, csempézett	gyenge
Belső terek burkolata:	pvc, műkő, beton	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	gyenge
Vizes helyiség(ek) burkolata:	műkő	felújítandó
Külső nyílászárók:	faszerkezetek	felújítandó
Bejáratok nyílás magassága:	2,10 m	átlagos
Átlagos belmagassága:	szövegben részletezve	
Belső nyílászárók:	faszerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	házközponti	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	víz, gáz, villany, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, gázóra leszerelve, villanyóra albetéten kívül	felújítandó
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

8 GP

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 lakóház utcai és a belső homlokzata vakolt, színezett, felújított, ennek ellenére vakolat leválás, talajnedvesség nyomai látszanak. Az ereszeszerkezet és az ereszszerkezet gyenge állapotú. Az épület beállt, a teherbíró szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírási csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók.

Albetét:

Az ingatlan lelakott, a falak helyenként 2,50 m magasságig vizesek, a mennyezet beázott, repedt, a vakolat omlik. A falakon, helyenként a mennyezetig talajnedvesség, a földemen leázás, az acélgerendák és a betonvasak korróziója látszik.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs bérlője.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
Pince:				100%	0,00 m ²
műhely	beton	festett	86,95 m ²	100%	86,95 m ²
műhely	beton	festett	34,89 m ²	100%	34,89 m ²
raktár	pvc	festett	14,35 m ²	100%	14,35 m ²
közlekedő	beton	festett	7,54 m ²	100%	7,54 m ²
lift	beton	festett	2,89 m ²	100%	2,89 m ²
lépcső	műkő	festett	4,45 m ²	100%	4,45 m ²
Pince össz:					151,07 m²
Földszint:					0,00 m ²
közlekedő	műkő, pvc	festett	7,97 m ²	100%	7,97 m ²
iroda	pvc	festett	15,96 m ²	100%	15,96 m ²
Földszint össz:				100%	23,93 m²
mérési korrekció					
Összesen:			175,00 m ²		175,00 m ²
Összesen, kerekítve:			175 m²		175 m²

Megjegyzés:

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

SP
9

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 hatályaon 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 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 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 tisztá 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.
 $2,5\%+1,5\%-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,5\text{-}7,5\%, \text{ egyéb: } 7,5\text{-}9,5\%.$ (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.

10

Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítás 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 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:	Csarnok negyed
Társasház telek területe:	934 m ²
Eszmei hányad:	533 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	49,78 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	10 950 000 Ft , Tízmillió-kilencszázötvenezer- Ft .

Sp
11

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Víg utca 28. földszint (term. fsz-pince)	VIII. ker., Horánszky utca	VIII. ker., Népszínház utca	VIII. ker., Teleki László tér	VIII. ker., Homok utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12.
megnevezése:	pince	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	151	178	248	380	71	342
kinálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft):		29 900 000	24 000 000	39 900 000	8 200 000	41 000 000
kinálat /adásvétel ideje (év):		2020	2019	2020	2020	2020
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		151 180	87 097	94 500	103 944	107 895
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	4%	9%	-3%	8%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	0%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	10%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	0%	0%	0%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-10%	0%	-10%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	-10%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-24%	9%	-1%	-8%	-7%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		115 013	94 829	93 704	95 417	99 951
Fajlagos átlagár:		99 783 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		15 074 218 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		15 070 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, 3 utcafronti ablakkal rendelkező, részben felújított pincszinten található helyiség, ingatlan.com/30731653
2. adat: Népszínháznegyed, pincszinten található, beton padozatú, leromlott állapotú, csak belső udvar felől megközelíthető, ingatlan.com/27409452
3. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten található, száraz raktár, ingatlan.com/29111264
4. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található raktár, https://ingatlan.com/29942210
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, jó állapotú padozattal rendelkező raktár, ingatlan.com/21731671

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

15 070 000 Ft

azaz Tizenötmillió-hetvenezer- Ft .

12 5

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Víg utca 28. földszint (term. fsz-pince)	VIII. ker., Dobozi	VIII. ker., Magdolna utca 25	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., Fecske	VIII. ker., Teleki László tér
megnevezése:	földszint	üzlet	üzlet	üzlet	iroda/üzlet	iroda/üzlet
alapterület (m ²):	24	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		4%	1%	0%	4%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		10%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-5%	0%	-5%	-5%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, wc)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
galéria		0%	0%	-10%	0%	0%
ház műszaki állapota, építési éve		0%	5%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-1%	-4%	-25%	-11%	-13%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		362 526	414 327	424 488	401 285	448 305
Fajlagos átlagár:		410 186 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		9 815 751 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		9 820 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, újszerű épületben, 4 helyiségből áll, fűthető, mosdóval. ingatlan.com/30741778
2. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó állapotú, víz-, közcsonatna 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):

9 820 000 Ft

azaz Kilencmillió-nyolcszázhuszezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Víg utca 28. földszint (term. fsz-pince 8.)	VIII., ker., Bacsó Béla utca 12	VIII., ker., Horváth Mihály tér	VIII., ker., Déri Miksa utca
ingatlan megnevezése:	pince	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	151	65	45	210
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	60 000	185 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 385	1 200	793
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-9%	-11%	6%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-15%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-29%	-36%	-4%
Korrigált fajlagos alapár:		989 Ft/m ² /hó	773 Ft/m ² /hó	760 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		841 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, pincszinten található, utcai bejáratú, beton padozatú, vakolatlan falazatú raktár, ingatlan.com/21751561
2. adat: Corvinnegyed, udvari bejáratú, pincszinten elhelyezkedő, beton padozatú, téglalap alakú, száraz raktár, ingatlan.com/31245547
3. adat: Csarnoknegyed, pincszinten található, utcai és udvari bejáratú is rendelkező, beton padozatú, vizesedett falazatú, ingatlan.com/26550998

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	841 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 219 679 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	60 984 Ft
Igazgatási költségek:	2%	24 394 Ft
Egyéb költségek:	5%	60 984 Ft
Költségek összesen:	146 361 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 073 317 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:	14 310 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

14 310 000 Ft

azaz Tizennégymillió-háromszáztízezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Víg utca 28. földszint (term. fsz-pince 8.)	VIII. ker., Bauer Sándor	VIII. ker., Kőfaragó utca	VIII. ker., Vay Ádám
ingatlan megnevezése:	földszint	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	24	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		0%	1%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-10%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	-10%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		0%	-19%	-8%
Korrigált fajlagos alapár:		2 675 Ft/m ² /hó	3 045 Ft/m ² /hó	2 763 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 828 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 :	2 828 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		730 880 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	36 544 Ft
Igazgatási költségek:	2%	14 618 Ft
Egyéb költségek:	5%	36 544 Ft
Költségek összesen:		87 706 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		643 174 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		9 190 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

9 190 000 Ft

azaz Kilencmillió-egyszázkilencvenezer- 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 hozamalapon 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:	24 890 000 Ft	100%	24 890 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	23 500 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	24 890 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

24 890 000 Ft

azaz, Huszonnégymillió-nyolcszázkilencvenezer- 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 bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető 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 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.

19

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1084 Budapest, Víg utca 28. földszint
(term. fsz-pince 8.)

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 24 890 000 Ft
azaz Huszonnégymillió-nyolcszázkilencvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. július 29.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. július 30.

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	☒

Sp
17

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., Budafok ut 59. 1519 Budapest, FI 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 8000004/29 2518/20 20

2020.07.28

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 34926/0/A/8 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. Víg utca 28. földrajzi "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	esetlegi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	-----------------	-----------------

műhely	175	0 0	533/10000	önkormányzati
--------	-----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999983/1999/1999.03.01

2. bejegyző határozat: 111030/1995/1995.06.07

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 111030/1995/1995.06.07

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 166332/1993/1993.07.05

jogcím: eredeti felvétel 111030/1995/1995.06.07

jogallás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

18

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII. ker. Víg u. 28.

I. Általános rendelkezések

Józsefvárosi Vagyongkezelő KFT. (1084 Bp. VIII. ker. Víg u. 8.sz.), mint az ingatlan kezelője a ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 405. számú tulajdoni lapon, 34926/0/A/8 hrsz. alatti szereplő természetben Budapest, VIII. ker. Víg u. 28. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete - határozatával megerősítve kijelölt - a 1994. évi LXXVIII. sz. k. és ill. az módosító 1994. évi XVII. sz. lt. és a 4/1995 (II. 28.) önkormányzati rendelet alapján a jelen alapító okirattal, továbbá az 1977. évi 11. sz. tvr.-ben és a mellékelt alapnyirokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba vett ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adásvételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:

a mellékelt tervekben feltüntetett és a műszaki leírásban körölt

01.	Telék	934,00 m ²
0II.	Épület függőleges teherhordó szerkezetei;	
0III.	Épület vízszintes teherhordó szerkezetei és lepusztató;	
0IV.	Tető fedélszerkezetei, tetőhéjalással és a kapcsolódó szerkezetek;	
0V.	Homlokzatok a kapcsolódó szerkezetekkel;	
0VI.	Közös helyiségek nyílászárói, fal- és padló burkolatai;	
0VII.	Gépesztett gerincvezetékek az épületbe való bekötésről a külön tulajdonú illetőségi felelősségvállalásukra kötelesek;	
0VIII.	Elektronikus vezetékhálózat az épületbe történő bekötésről a külön tulajdonú illetőségek elektronikus mérőórájáig; a közös helyiségek teljes elektronikus hálózata;	
0IX.	Gázvezeték hálózat az épületbe történő becsatlakozásról a külön tulajdonú illetőségek fogyasztásmérőjéig;	
0X.	Lift a kapcsolódó szerkezeteivel egyetemben (gépesztett szerkezetek)	

Budapest VIII. ker. Víg u. 28.

Sp

19

Fővárosi Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer		Józsefvárosi Önkormányzat
I.	Pincei kövlekedők	80,63 m ²
II.	Pincei rekeszek	248,56 m ²
III.	Pincei tárolók	41,73 m ²
IV.	Lift	1,25 m ²
V.	2. Lépcsőház	56,10 m ²
VI.	1. Lépcsőház	99,23 m ²
VII.	Légutak	9,69 m ²
VIII.	WC	15,16 m ²
IX.	Ájáró	22,46 m ²
X.	Údvar	170,02 m ²
XI.	Folyosó	249,92 m ²
XII.	Moskonyha	24,50 m ²
XIII.	Kövlekedők	11,16 m ²
XIV.	3. Lépcsőház	5,27 m ²
XV.	Padiátor	teljes hasznos: 508,94 m ² 390,53 m ²
XVI.	Liftjárat	10,73 m ²

2. A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer hányadból áll.

A lépcsőházhoz összesen 52 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B. Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a következő természetben megosztott helyiségek/üzetek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni hányaddal együtt.

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 405/1 számú tulajdoni lapon 34926/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Víg u. 28. fsz-i, 33 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (üzlet), a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 100/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 405/2 számú tulajdoni lapon 34926/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Víg u. 28. fsz-i, 1 szobás, 20 m² alapterületű üzlet és lakás és a közös tulajdonból 61/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 405/3 számú tulajdoni lapon 34926/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Víg u. 28. fsz-i-pincei, 118 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (üzlet), a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 360/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 405/4 számú tulajdoni lapon 34926/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Víg u. 28. fsz-i, 15 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (üzlet) a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 44/10000 hányad.

Budapest VIII. ker. Víg u. 28.

2. oldal

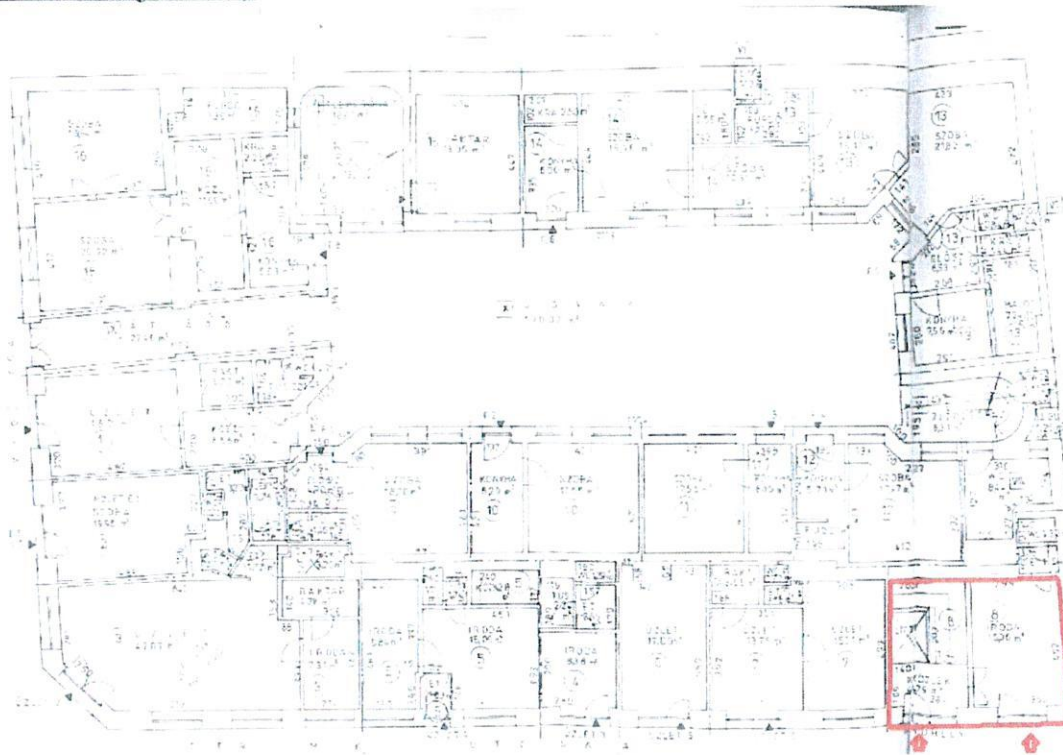
2019

Új M Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer

Józsefvárosi Önkormányzat

5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 405/5 számú tulajdoni lapon 34926/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Víg u. 28. fszt.-i, 33 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (szület) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 101/10000 hányad.
6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 405/6 számú tulajdoni lapon 34926/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Víg u. 28. fszt.-i, 17 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (szület) és a közös tulajdonból 52/10000 hányad.
7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 405/7 számú tulajdoni lapon 34926/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Víg u. 28. fszt.-i, 34 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (szület) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 103/10000 hányad.
8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 8. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 405/8 számú tulajdoni lapon 34926/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Víg u. 28. fszt.-i, 175 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (műhely) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 533/10000 hányad.
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 9. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 405/9 számú tulajdoni lapon 34926/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Víg u. 28. fszt. 1. sz. alatti 1 szobás, 25 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 77/10000 hányad.
10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 10. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 405/10 számú tulajdoni lapon 34926/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Víg u. 28. fszt. 2. sz. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 79/10000 hányad.
11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 11. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 405/11 számú tulajdoni lapon 34926/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Víg u. 28. fszt. 3. sz. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 78/10000 hányad.
12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 12. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 405/12 számú tulajdoni lapon 34926/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Víg u. 28. fszt. 4. sz. alatti 1 szobás, 25 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 77/10000 hányad.
13. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 13. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 405/13 számú tulajdoni lapon 34926/A/13 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Víg u. 28. fszt. 5. sz. alatti 2 szobás, 65 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 200/10000 hányad.
14. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 14. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 405/14 számú tulajdoni lapon 34926/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Víg u. 28. fszt. 6. sz. alatti 1 + 1/2 szobás, 41 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 124/10000 hányad.
15. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 15. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 405/15 számú tulajdoni lapon 34926/A/15 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Víg u. 28. fszt. 7. sz. alatti, 18 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (raktár) és a közös tulajdonból 55/10000 hányad.
16. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 16. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 405/16 számú tulajdoni lapon 34926/A/16 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Víg u. 28. fszt. 8. sz. alatti 2 szobás, 67 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 206/10000 hányad.

ALAPRAJZ (földszint)



ALAPRAJZ (pince)



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép (Víg utca)



03. utcakép (Déri Miksa u.)



04. homlokzat (Déri Miksa u.)



05. társasházi kapubejárat (Víg u.)

GP
23



06. bejárat 1.



07. bejárat 2.



08. vakolathullás



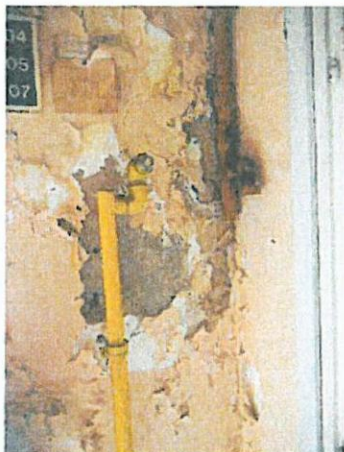
09. belső tér



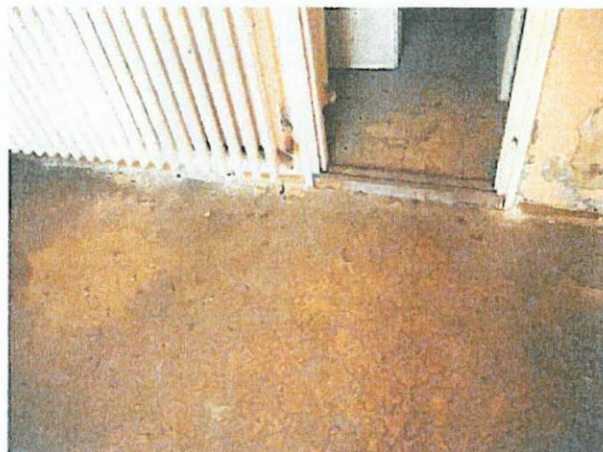
10. felázás



11. salétromos falazat



12. gázóra helye



13. pvc burkolat



14. mosdó



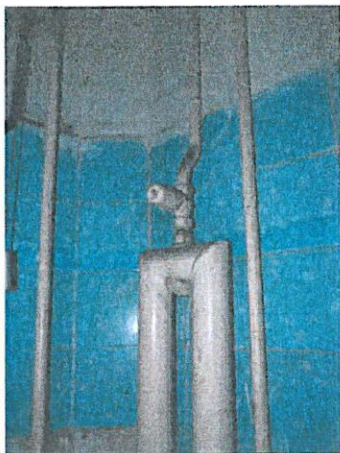
15. vízóra



16. wc



17. wc mennyezete



18. vízcső



19. teherlift (földszint)



20. pincejáró



21. pince belső tere



22. nagyfokú beázás



23. nagyfokú beázás