

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.2.
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2020. október 15-ei ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Horánszky utca 27. fsz. 4. szám alatti helyiség bérleti jogának átruházására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy László referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Értékbecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Horánszky utca 27. fsz. 4.** szám alatti, **36608/0/A/4** hrsz-ú, **54 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 23 db albetét található, amelyből 1 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 III. területre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A bérlemény bejárata a Krúdy utca felől kialakított, és önállóan megközelíthető. Az albetét az elmúlt 15 évben felújítva nem volt. Az Ingatlan belső terében a burkolatok vegyesek (cementlap, mettlachi, kerámia, beton), a falak festettek és csempézettek, felújításra szorulnak. Az üzlethelyiség fűtésére 1 db – raktárban elhelyezett – gázkonvektor áll rendelkezésre, amit a bérlő nem használ, nem üzemel. Az ingatlan víz-, villany- és gázórával rendelkezik, a használati melegvíz-ellátást kisméretű villanybojler adja. Az ingatlan teljes felújítása és korszerűsítése indokolt.

A fenti helyiség bérlője a 1997. május 21. napján kötött határozatlan idejű bérleti szerződés alapján **Reichard László Kálmánné egyéni vállalkozó** (székhely: 1085 Budapest, Horánszky utca 27.; nyilvántartási szám: 4430231; adószám: 41051065-2-42), aki a helyiséget kereskedelmi tevékenység céljára vette bérbe, és zöldség-gyümölcs értékesítési tevékenység céljára használja.

Reichard László Kálmánné egyéni vállalkozó (székhely: 1085 Budapest, Horánszky utca 27.; nyilvántartási szám: 4430231; adószám: 41051065-2-42) és az **IGUANA IT Kft.** (székhely: 1088 Budapest, Krúdy Gyula utca 9.; cégjegyzékszám: 01 09 277811; adószám: 25484159-2-42; képviseli: Klein Anna) 2020. szeptember 2. napján kelt közös kérelmükben kérték a bérleti jog átruházásához történő tulajdonosi hozzájárulás megadását. A helyiséget a továbbiakban **éttermi, mozgó vendéglátási, melegkonyhás étterem (szeszárusítással)** tevékenység céljára kívánja használni az **IGUANA IT Kft.**, aki bérleti díj ajánlatot tett **320.000,- Ft + ÁFA/hó** összegben, valamint úgy nyilatkozott, hogy vállalja a hat havi szerződéskötési díj megfizetését. Az **IGUANA IT Kft.** bérlő az Önkormányzattól a Budapest VIII. kerület, Krúdy Gyula utca 4. szám alatti 36606/0/A/1 hrsz.-ú nem lakás céljára szolgáló helyiséget,

amelyet melegkonyhás vendéglátás (szeszésital árusítása) céljára használ. A bérlemény után 2020. szeptember 30. napjáig tartozása nem mutatkozik.

A 36608/0/A/4 hrsz-ú vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **10.738,- Ft/hó.**

Reichard László Kálmánné egyéni vállalkozó jelenlegi havi bérleti díj előírása a helyiségre 137.674,- Ft/hó + ÁFA. A bérlőnek 2020. szeptember 30. napjáig nincs tartozása.

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. szeptember 8. napján meghosszabbításra került.

A **CPR-Vagyonértékelő Kft.** (Lakatos Ferenc) által 2020. szeptember 22. napján készített, és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2020. szeptember 24-én jóváhagyott ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a helyiség forgalmi értéke **28.450.000,- Ft** (fajlagos m² ár: 526.866,- Ft/m²).

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100%-ának figyelembevételével, a szeszárusítással történő vendéglátás tevékenységhez kapcsolódó 12%-os szorzóval **számítva havi nettó 284.500,- Ft.**

Javasoljuk a tulajdonosi hozzájárulás megadását a 36608/0/A/4 helyrajzi számú helyiség bérleti jogának az **IGUANA IT Kft.** (székhely: 1088 Budapest, Krúdy Gyula utca 9.; cégjegyzékszám: 01 09 277811; adószám: 25484159-2-42; képviseli: Klein Anna) részére történő átruházásához, és az új bérleti szerződés megkötéséhez határozatlan időre, **melegkonyhás vendéglátás (szeszárusítással)** tevékenység céljára **320.000,- 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 az **IGUANA IT Kft.** (székhely: 1088 Budapest, Krúdy Gyula utca 9.; cégjegyzékszám: 01 09 277811; adószám: 25484159-2-42; képviseli: Klein Anna) 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék, valamint 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetésére lenne kötelezett, amely összegnek az **IGUANA IT Kft.** vállalja a megfizetését. Fenti összegek a 36608/0/A/4 helyrajzi számú helyiség esetében bruttó **1.219.200,- Ft** összegű óvadékot, és **2.438.400,-Ft** összegű szerződéskötési díjat jelent.

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

II. A beterjesztés 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 bérbeadási 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 bérbeadási hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a Bizottság dönt.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése alapján a bérbeadási 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 bérbeadási hozzájárulásról való nyilatkozat – a bérlő által harmadik személlyel kötött megállapodás alapján – a bérlő kérelmére adható ki. A bérbeadási hozzájárulásról előzetes nyilatkozat is adható. A Rendelet 20. § (2) bekezdés alapján a bérbeadási nyilatkozat kiadása előtt a bérlőtől és a bérbeadási 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 helyiségnek 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 vendéglátás (szeszárosítással) tevékenység szorzója 12 %.

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 bérlet 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. (X.15.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Horánszky utca 27. fsz. 4. szám alatti helyiség bérleti jogának átruházásáról

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

- 1.) **hozzájárul a Reichard László Kálmánné egyéni vállalkozó** (székhely: 1085 Budapest, Horánszky utca 27.; nyilvántartási szám: 4430231; adószám: 41051065-2-42) által bérelt **Budapest VIII. kerület, Horánszky utca 27. fsz. 4. szám alatti, 36608/0/A/4 helyrajzi számú, 54 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához és új bérleti szerződés megkötéséhez az IGUANA IT Kft.-vel** (székhely: 1088 Budapest, Krúdy Gyula utca 9.; cégjegyzékszám: 01 09 277811; adószám: 25484159-2-42; képviseli: Klein Anna) határozatlan időre, **melegkonyhas vendéglátás (szeszárosítással)** tevékenység céljára a bérleti jog átvevője által ajánlott **320.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén.**
- 2.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt az **IGUANA IT Kft.** (székhely: 1088 Budapest, Krúdy Gyula utca 9.; cégjegyzékszám: 01 09 277811; adószám: 25484159-2-42; képviseli: Klein Anna) **6 havi bruttó bérleti díjnak** megfelelő összegű szerződéskötési díjat megfizesse, amely **bruttó 2.438.400,- Ft.**
- 3.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele a 2.) 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 aláírása.
- 4.) a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben válik hatályossá, ha a bérleti jogot átvevő **IGUANA IT Kft.** (székhely: 1088 Budapest, Krúdy Gyula utca 9.; cégjegyzékszám: 01 09 277811; adószám: 25484159-2-42; képviseli: Klein Anna) a jelen határozatban foglaltaknak eleget tesz, azaz az óvadékot és a szerződéskötési díjat megfizeti, a bérleti szerződést aláírja, és azt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal megerősíti. Amennyiben az **IGUANA IT Kft.** (székhely: 1088 Budapest, Krúdy Gyula utca 9.; cégjegyzékszám: 01 09 277811; adószám: 25484159-2-42; képviseli: Klein Anna) a **Budapest VIII. kerület, Horánszky utca 27. fsz. 4. szám alatti, 36608/0/A/4 helyrajzi számú, 54 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. október 15., 3.) és 4.) pontok esetében 2020. november 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. október 5.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.


LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS, TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERSZÉBET
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:
VERES GÁBOR
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

R

HB-716/2020



CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(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-595

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1085 Budapest, Horánszky utca 27. fsz. 4.



sám alatti

36608/0/A/4 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2020. szeptember

Független | Megbízható | Értékmérő

GP

G

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-595
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1085 Budapest, Horánszky utca 27. fsz. 4.
Helyrajzi száma	: 36608/0/A/4
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: üzlethelyiség
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 54 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 54 m ² Fajlagos m ² ár: 526 866 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 688 m ²
Eszmei hányad	: 312 / 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: **28 450 000 Ft**
 azaz **Huszonnyolcmillió-négyszázötvenezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **6 010 000 Ft**
 azaz **Hatmillió-tízezer- 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.

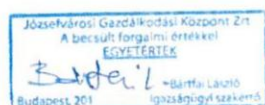
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
 Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. szeptember 16.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. szeptember 22.

2020 SZEPT 29.



CPR-Vagyonértékelő Kft.

1085 Budapest, József krt 69

Adószám: 22771393-2-42

www.ertekbecselek.com

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-Vagyoneértékelő 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 értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérő, Ingatlanvagyoneértékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1085 Budapest, Horánszky utca 27. fsz. 4.
Tulajdoni lap szerinti területe:	54,0 m ²
Helyrajzi száma:	36608/0/A/4
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	üzlethelyiség
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 Palotanegyed kerületrészében, a Mária utca és a Szentkirályi utca közötti szakaszon fekszik, a Horánszky utcában, az ingatlan bejárata a Krúdy utca felől kialakított. Az utca ezen része sétálóutca, így gépkocsival nem lehet megközelíteni, parkolni a szomszédos Horánszky utcában lehetséges.

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:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Trolibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	---	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant magába foglaló épület utcafronton álló zárt sorúan beépített, eklektikus stílusban épült saroképület, melynek szintkialakítása pince + földszint + 3 emelet. A társasház 1891-ben épült Greiner Adolf tervei alapján, Ormai Mór megrendelésére, építőmester pedig Fekete Elek volt. A ház falán márványtábla örökíti meg, hogy 1938-39-ben itt lakott Pilinszky János költő.

Az értékbecslésünk tárgyát képező ingatlan a lakóház földszintjén helyezkedik el, melynek bejárata a Krúdy utca felől kialakított, és önállóan megközelíthető. Az albetét jelenleg zöldség-gyümölcs kereskedésként funkcionál, felújítva az elmúlt 15 évben nem volt. Az ingatlan belső terében a burkolatok vegyesek (cementlap, mettlachi, kerámia és beton), a falak festettek és csempézettek, felújításra szorulnak. Az üzlethelyiség fűtésére 1 db - raktárban elhelyezett - gázkonvektor áll rendelkezésre, amit a bérlő nem használ, nem üzemel. Az ingatlan víz-, villany- és gázórával rendelkezik, a használati melegvíz-ellátását kisméretű villanybojler adja.

Belmagassága 5,6 m.

Az ingatlan teljes felújítása és korszerűsítése indokolt.

Épület:

Épület építési éve:	1891	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszsvég földém	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújított
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújított

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	mettlachi, cementlap, beton, kerámia	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújítandó
Külső nyílászárók:	faszerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	5,6 m	galériázható
Belső nyílászárók:	faszerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	gázkonvektor (használaton kívül)	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	kisméretű villanybojler	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, gáz, víz, csatorna	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, gázóra, vízóra	közepes
Felújítás éve:	az utóbbi 15 évben nem volt	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

Az üzlethelyiség előtt a szomszédos étterem kiülő része található, így a kirakatot, illetve bejáratot kissé eltakarja ez a rész.

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:

Az épület állaga megfelelő, szerkezeti, alapozási hibáiból eredő károsodások nem észlelhetők. A tető ép, kémények rendben, a ház ereszcsonnája kiépített.

Albetét:

A burkolatok és felületképzések gyenge műszaki állapotúak, felújításra szorulnak, valamint az ingatlan teljes kifűtésre az 1 db gázkonvektor nem elegendő.

Bérlői megjegyzés:

A belső felújításokat a bérlő végezte, saját költségén.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
eladótér	mettlachi, cementlap	festett	38,00 m ²	100%	38,00 m ²
raktár	beton	festett	9,16 m ²	100%	9,16 m ²
mosdó/wc	kerámia	festett+csempe	6,53 m ²	100%	6,53 m ²
mérési korrekció			0,31 m ²	100%	0,31 m ²
<i>Összesen:</i>			54,00 m ²		54,00 m ²
<i>Összesen, kerekítve:</i>			54 m ²		54 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 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 (tisza 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. III. 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.

Költségalapú 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 egységei alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Palotanegyed	
Társasház telek területe:	688 m ²	
Eszmei hányad:	312	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	21,47 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	6 010 000 Ft	, Hatmillió-tízezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1085 Budapest, Horánszky utca 27. fsz. 4.	VIII. ker., Mátyás tér	VIII. ker., Víg utca	VIII. ker., Csarnok- negyed	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., II. János Pál pápa tér
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet/iroda	üzlet/vendég látóhely
alapterület (m ²):	54	44	33	59	32	59
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		28 000 000	19 400 000	26 900 000	29 990 000	32 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		572 727	529 091	410 339	843 469	501 864
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-2%	-4%	1%	-4%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	10%	10%	-10%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	10%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	-5%	-5%	-10%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	5%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	-5%	0%	-10%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		3%	1%	16%	-34%	-4%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		589 909	533 324	475 993	553 316	481 790
Fajlagos átlagár:		526 866 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		28 450 764 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		28 450 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, nagy belmagasságú, utcafronti bejáratos, földszinti üzlet, felújítandó belső térrel, cserélt nyílászárókkal, ingatlan.com/30728383
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti utcai, felújított üzlethelyiség, 2016-ban cirkófűtés, galéria, wc, zuhanyzó. Ingatlan.com/26902704
3. adat: Csarnoknegyed, teljes felújításon átesett, jelenleg iroda és raktár, félszuterén. ingatlan.com/ 31608619
4. adat: Népszínháznegyed, felújított állapotú, teljesen galériázott üzlethelyiség/iroda, vizes blokkal, ingatlan.com/29766089
5. adat: Csarnoknegyed, utcafronti és udvari bejáráttal is rendelkező, jelenleg vendéglátóhelyként üzemelő helyiség, ingatlan.com/30228296

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

28 450 000 Ft

azaz Huszonnyolcmillió-négyszázötvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1085 Budapest, Horánszky utca 27. fsz. 4.	VIII. ker., Krúdy utca 4.	VIII. ker., Német utca	VIII. ker., Üllői út 1.
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	54	42	31	48
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		300 000	100 000	350 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		6 429	2 903	6 563
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-1%	-2%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		-10%	0%	0%
Összes korrekció:		-21%	-2%	-26%
Korrigált fajlagos alapár:		5 066 Ft/m ² /hó	2 836 Ft/m ² /hó	4 883 Ft/m ² /hó
Korr. fajiagos alapár kerekítve:		4 262 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, felújított, kávézóként üzemelő, 22 + 20 m²-es galériás üzlet, ingatlan.com/27216974
2. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, jó műszaki állapotú üzlethelyiség. ingatlan.com/31408141
3. adat: Corvinnegyed, jelenleg fagyizóként, kávézóként üzemelő, utcafronti bejáratos, klímás üzlet, berendezési tárgyakkal, ingatlan.com/30702553

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	4 262 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	80%
Figyelembe vehető éves bevétel:	2 209 421 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 66 283 Ft
Igazgatási költségek:	2% 44 188 Ft
Egyéb költségek:	5% 110 471 Ft
Költségek összesen:	220 942 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 988 479 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	28 410 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

28 410 000 Ft

azaz Huszonnyolcmillió-négyszáztízezer- 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:	28 450 000 Ft	100%	28 450 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	28 410 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			28 450 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

28 450 000 Ft

azaz, Huszonnyolcmillió-négyszázötvenezer- 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 értékbecslő tényezőktől (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 rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1085 Budapest, Horánszky utca 27. fsz. 4.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **28 450 000 Ft**
 azaz **Huszonnyolcmillió-négyszázötvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. szeptember 16.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. szeptember 22.

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	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

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, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/364155/2020
2020.09.14

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36608/0/A/4 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII. KER. Horánszky utca 27. "Felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	54	0 0	312/10000	állami
Bejegyző határozat: 999998/1999/			torló határozat: 185730/1/1997/97 11 10	
üzlethelyiség	54	0 0	312/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 185730/1/1997/1997 11 10				

2. bejegyző határozat: 83900/1991/1991 05 20

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 torló határozat: 185730/1/1997/97 11 10
bejegyző határozat, érkezési idő: 83900/1991/1991 05 20
torló határozat: 185730/1/1997/97 11 10
jogcím: államoztatás 4/1952. tvr. 83900/1991/1991 05 20
jogcím: eredeti felvétel 83900/1991/1991 05 20
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

2. hányad: 0/1 torló határozat: 185730/1/1997/97 11 10
bejegyző határozat, érkezési idő: 10005/1974/1974 01 18
torló határozat: 185730/1/1997/97 11 10
jogcím: -
jogállás: kezelő
név: FÖV. VIII. KER. IKV.
cím: 1082. BUDAPEST, VIII. KER. Baross utca 65-67.

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 185730/1/1997/97 11 10
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

9/17

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZTULAJDON ALAPÍTÓ

OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Bővárosi VIII. ker. Ingatlankezelő Vállalat /1082. Budapest, VIII. Baross u. 69-67./ a 32/1969. /IX.30./ Korm. sz. rendelet 2. §. /1/ bekezdésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. kerületi 1897. évtulajdoni lap és a 36608. hrsz., 688 négyzetméter kiterjedésű, a Magyar Állam tulajdonában és a Bővárosi VIII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat kezelésében álló, tevékenységében a Budapest, VIII. Makarenkó u. 27. sz. alatti ingatlan 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 örökös tulajdonokat és helyiségeket természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával, a megjelölt elidegenítő szerv útján értékesítve a vevők személyi tulajdonába adja át azszel, hogy a mindenkori tulajdonosok egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. sz. tvr. és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A. Közös tulajdon

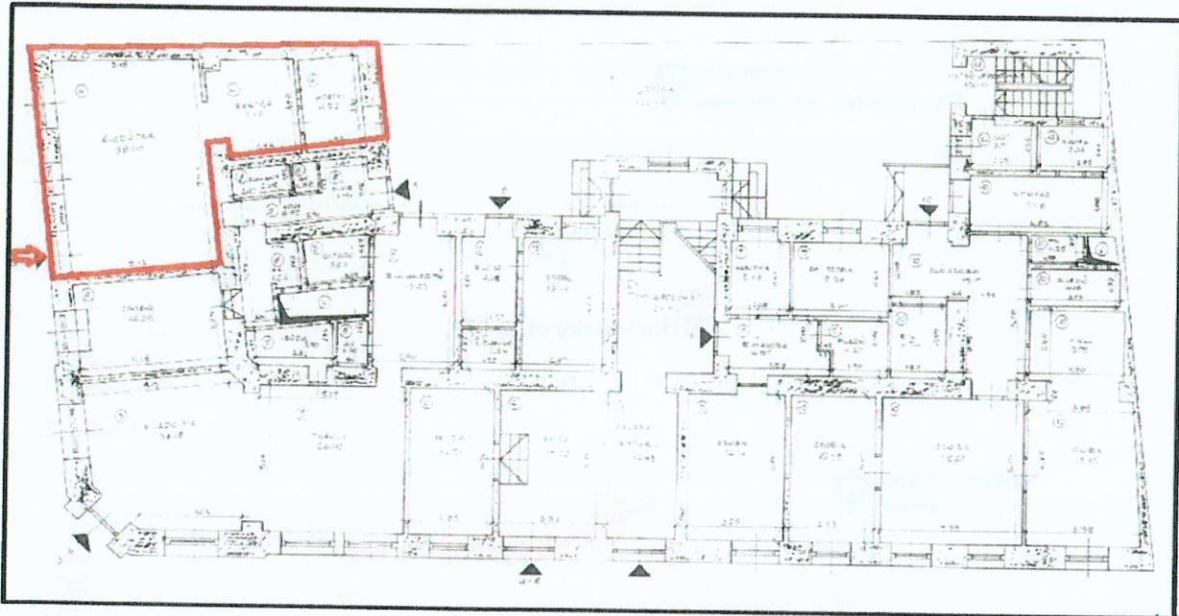
Csatátlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon feltüntetett és alább felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések.

Közös tulajdonba kerülő részek:

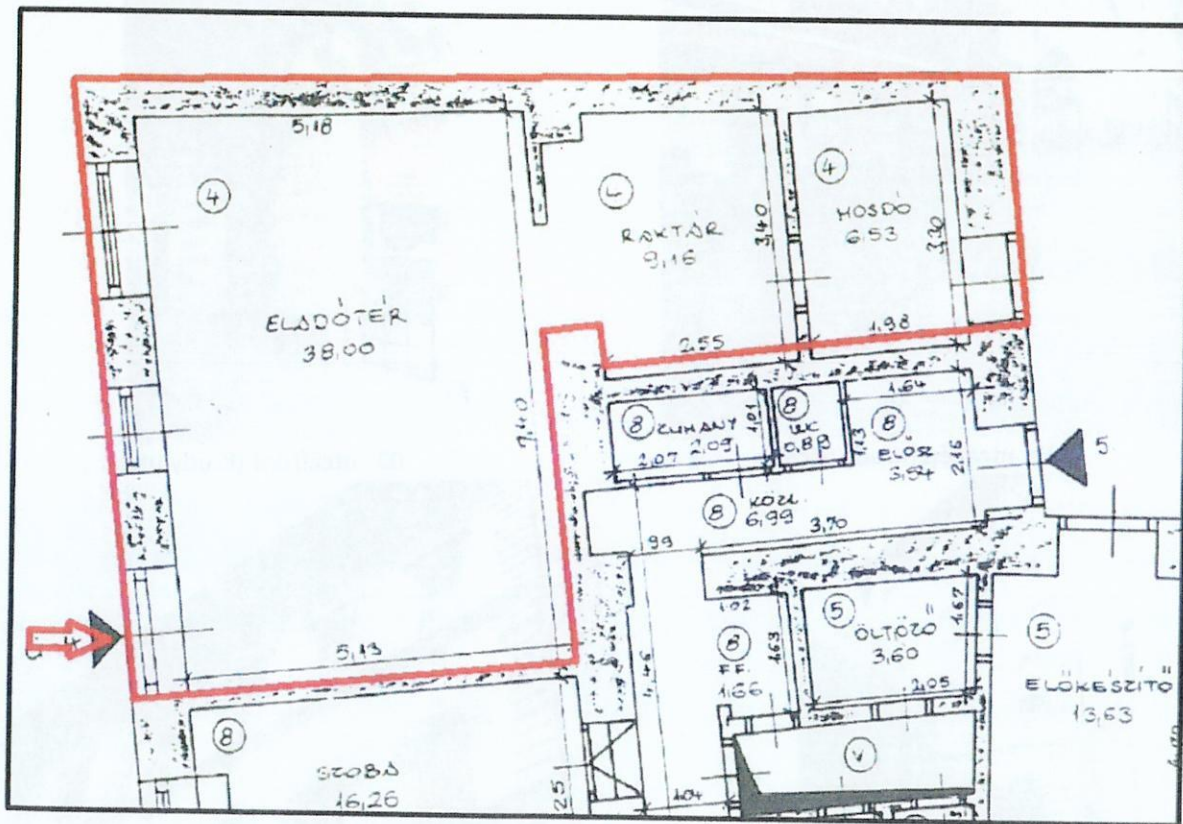
- I. Telek 688 négyzetméter
- II. Alap és felcsúsztalak, kémények, pillérek, szellőzők
- III. Központi fűtés, vízvezeték
- IV. Hőszigetelő réteggel, lapostető szigeteléssel
- V. Vízvezetékvezeték
- VI. Szabványos szerkezetek, lékötésszerkezetek
- VII. Különböző szerkezetek és berendezések

SP 18

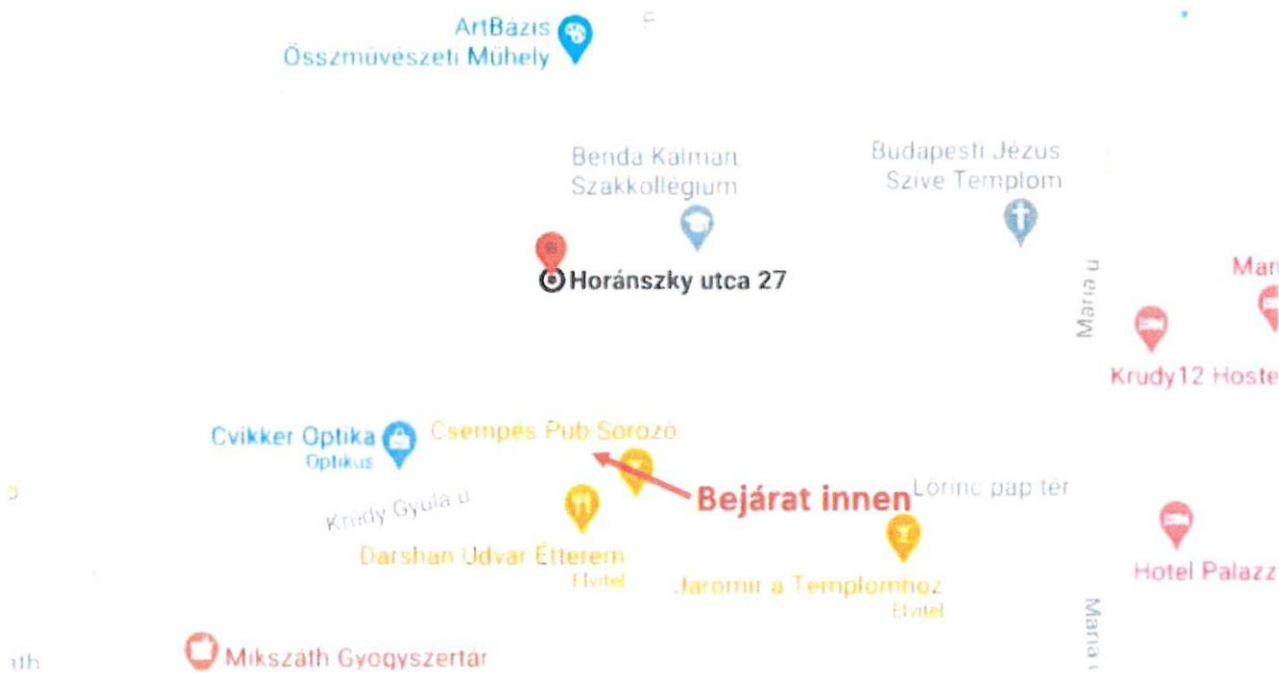
INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép (Krúdy utca)



03. utcafront (Krúdy utca)



04. homlokzat (Krúdy utca)



05. emeleti szintek

Sp21



06. kisebb vakolathullás



07. utcafront



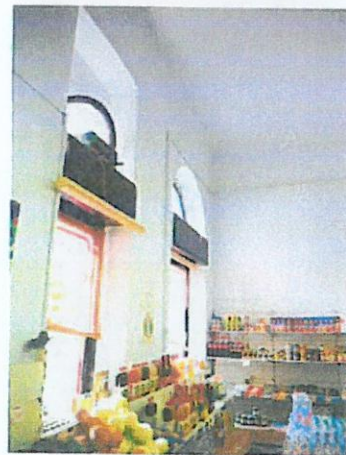
08. bejárat



09. villanyóra



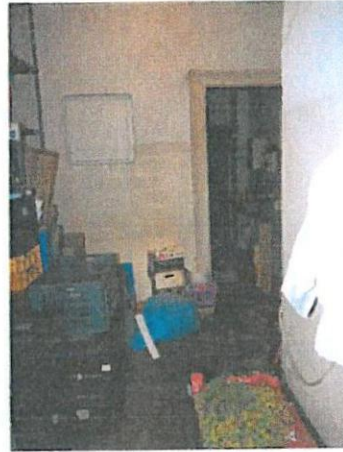
10. üzlettér



11. kirakati nyílászárók



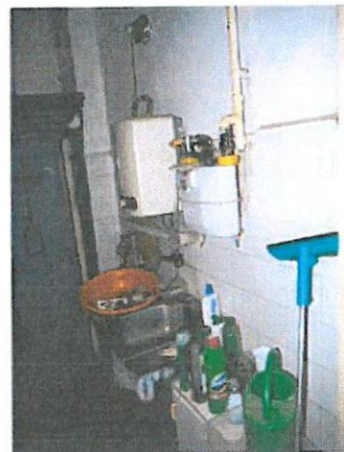
12. üzlettér burkolata



13. raktár



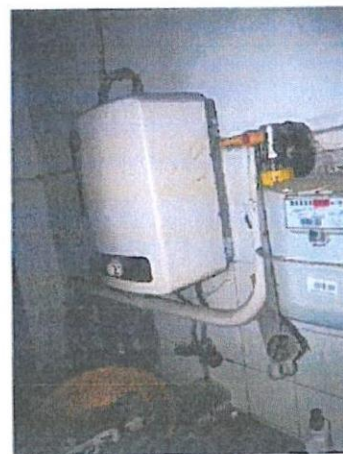
14. raktár



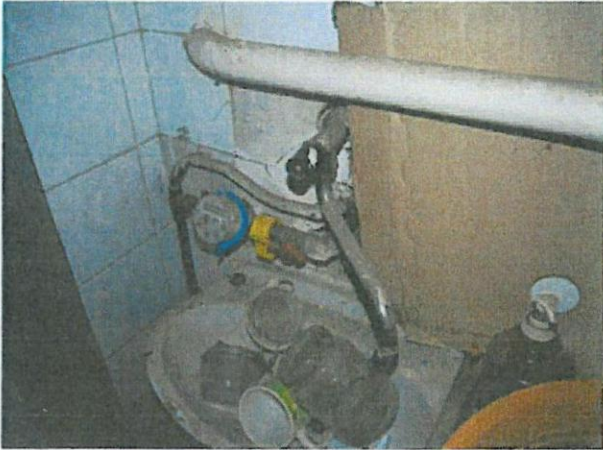
15. gázóra



16. raktár



17. kisméretű villanybojler



18. vízóra



19. mosdó



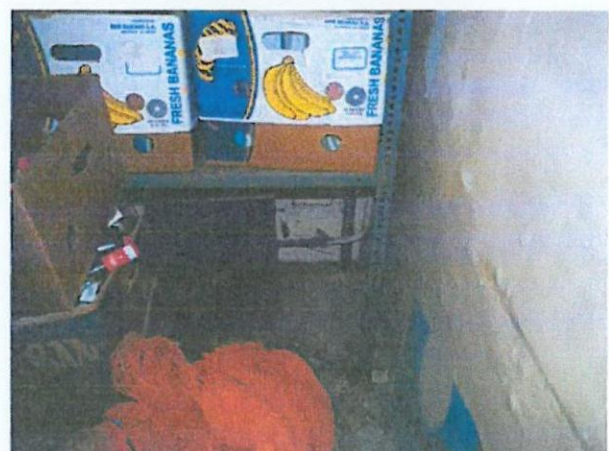
20. wc



21. raktár



22. raktár



23. gázkonvektor (nincs használatban)

