

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

1.4..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2021. július 14-ei ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Német utca 13. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára, valamint bérbeszámítási megállapodás megkötésére

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

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értékbecslés, értékbecslés aktualizálása

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 Német utca 13. fsz. 65.** szám alatti **34903/0/A/65** hrsz.-ú, tulajdoni lapon 25 m² nagyságú utcai bejárattal nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 70 db albetét található, amelyből 2 db lakás és 6 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2021. február 23. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 5.130,- Ft/hó.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre.

A bejárat kézi mozgatású feltekeredő biztonsági ráccsal védett, megfelelő biztonság védelemmel ellátott. Az albetét melegvíz-ellátásáról felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítő gondoskodik, a fűtést elektromos hősugárzó biztosítja. A falak festettek, a burkolat mindenhol cementlap.

A **KHA FOOD 2021 Kft.** (székhely: 2764, Tápióbicske, Damjanich út 70.; cégjegyzékszám: 13-09-213115; adószáma: 29263828-2-13; képviseli: Hajas Andrea ügyvezető) 2021. június 10. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre **élelmiszerüzlet (szeszarusítással)** tevékenység céljára **határozatlan időre. A kérelmező 110.000,- Ft/hó + ÁFA összegben bérleti díj ajánlatot tett.** A kérelmező egyben bérbeszámítási kérelmet is előterjesztett, 2.138.750,- Ft + ÁFA összegben.

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda a beadott árajánlat alapján **1.127.500,- Ft + ÁFA összeg bérbeadóra tartozó munkák elszámolására tett javaslatot az alábbi részletezés szerint:**

Bérbeadóra tartozó munkák	anyag	+ munkadíj
1. Falkiegyenlítés		212.500.-
2. Vízszerelés		245.000.-
3. Villanyszerelés		350.000.-
4. Fűtésrendszer kiépítése		320.000.-
Összesen:		1.127.500.-Ft+ÁFA

A CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. december 14. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2020. december 22. napján jóváhagyott, majd 2021. június 15. napján aktualizált, értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke: 12.370.000,- Ft (494.800,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az élelmiszer kiskereskedelem szeszárúsítással tevékenységhez kapcsolódó 10 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj 103.083.- Ft

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület Német utca 13. fsz. 65. szám alatti 34903/0/A/65 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 25 m² nagyságú utcai bejárattal nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a KHA FOOD 2021 Kft. (székhely: 2764, Tápióbecske, Damjanich út 70.; cégjegyzékszám: 13-09-213115; adószáma: 29263828-2-13; képviseli: Hajas Andrea ügyvezető) részére határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével élelmiszerüzlet (szeszárúsítással) tevékenység céljára az általa ajánlott 110.000,- Ft Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt összegből, a bérbeadót terhelő bruttó 1.431.925,- Ft (nettó: 1.127.500.-Ft+ 304.425.-Ft ÁFA) felújítási költség bérleti díjba 36 hónap alatt történő beszámításához, és a bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez KHA FOOD 2021 Kft-vel (székhely: 2764 Tápióbecske, Damjanich út 70.; cégjegyzékszám: 13-09-213115; adószáma: 29263828-2-13; képviseli: Hajas Andrea ügyvezető) amennyiben a kérelmező a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat elvégzi és a benyújtott számlák alapján az Ingatlanszolgáltatási Iroda leigazolja a teljesítést.

A bérbeszámítási megállapodás 36 hónapra történő megkötésével 35 hónapig 31.319,- Ft/hó + ÁFA, a 36. hónapban 31.335,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a tisztelt Képviselő-testület jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodik a helyiségek állagának javításáról és szinten tartásáról. A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2021. évi bérleti díj bevételét.

A határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet igényel, ami a 2021. évi költségvetésről szóló 5/2021. (II.25.) önk. rendelet 5.1. melléklete szerint a 21100 címen biztosított.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség 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 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.

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

A Kt. határozat 34. pontja értelmében a bérlő kérelme alapján a Bizottság hozzájárulhat a bérbeadót terhelő munkálatok költségének a bérlőt terhelő helyiség bérleti díjba történő beszámításához. A bérbeszámítás útján érvényesíthető tényleges (igazolt) költségek elfogadásáról a Bizottság dönt.

A jelen pont szerinti hozzájárulás esetén az írásbeli megállapodás (a továbbiakban: megállapodás) abban az esetben köthető meg, ha:

- a) a bérlő az elvégezni kívánt bérbeadót terhelő munkálatok költségét előzetesen tételes költségvetés benyújtásával hitelt érdemlően igazolja;
- b) az épületen végzendő munkálatokhoz a társasházi alapító okirat vagy szervezeti és működési szabályzatának ilyen értelmű kikötése esetén a társasházi közgyűlés hozzájárult;
- c) a hatósági engedélyhez kötött munkálatok esetén azok elvégzésére jogerős és végrehajtható építési (létesítési) engedély birtokában kerüljön sor; továbbá a bérlő vállalja a használatbavételi engedély megszerzését,
- d) a bérlőnek a munkálatokról való megállapodáskor az Önkormányzattal vagy a bérbeadó szervezettel szemben nem áll fenn lejárt bérleti díj és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő tartozása;
- e) a bérlő vállalja, hogy a bérleti szerződés mellett közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz a saját költségén, amennyiben erre a bérleti jogviszony alatt még nem került sor.

A Kt. határozat 37. pontja szerint a költségek beszámításának feltételei a következők:

- a) a bérbeadói jogkör gyakorlója jóváhagyásával a bérbeadó szervezet és a bérlő közötti írásbeli megállapodás megkötése a munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, és a munkálatok elvégzésének határidejéről,
- b) a bérbeadó szervezet az elvégzett munkákat jegyzőkönyvben leigazolja,
- c) a bérlő a bérleményben elvégzett munkálatok összegéről a bérbeadó szervezet igazolását követő 15 napon belül számlát nyújt be a bérbeadó szervezetnek;
- d) a bérlő által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges,
- e) számla kiállítására nem jogosult bérlő esetén az engedélyezett felújítási munkákhoz szükséges vásárolt anyagokról és szolgáltatásokról az Önkormányzat nevére szóló számlákat nyújt be az elszámoláshoz,
- f) számla kiállítására jogosult bérlő esetén a bérlő továbbszámolja az elvégzett és a leigazolt munkáról az összeget az Önkormányzat részére,
- g) a benyújtott számláknak a számviteli és adójogszabályoknak meg kell felelniük.

A Kt. határozat 39. pontja szerint a bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek – ha a bérbeadói jogkör gyakorlója másként nem dönt – az alábbiak szerint térüljenek meg a bérlők számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál:

- a) jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet és egyéni vállalkozó bérlő esetében legfeljebb 4 év alatt,
- b) magánszemély bérlők esetében legfeljebb 3 év alatt.

A Kt. határozat 24. pontja szerint a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg, ideértve a IV. és VI. FEJEZET alkalmazásának esetét, továbbá bármilyen, a bérleti díjat érintő kedvezmény esetét.

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 beköltözhető forgalmi érték szolgál.

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

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

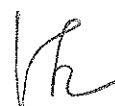
Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2021. (VII.14.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Német utca 13. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára, valamint bérbeszámítási megállapodás megkötésére

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

1. hozzájárul a **Budapest VIII. kerület Német utca 13. fsz. 65. szám alatti 34903/0/A/65** hrsz.-ú, tulajdoni lapon 25 m² nagyságú utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **KHA FOOD 2021 Kft.** (székhely: 2764, Tápióbicske, Damjanich út 70.; cégjegyzékszám: 13-09-213115; adószáma: 29263828-2-13; képviseli: Hajas Andrea ügyvezető) **részére határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével élelmiszerüzlet (szeszárosítással) tevékenység céljára az általa ajánlott 110.000,-Ft Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.**
2. hozzájárul a **Budapest VIII. kerület Német utca 13. fsz. 65. szám alatti 34903/0/A/65** hrsz.-ú, tulajdoni lapon 25m² nagyságú utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlő általi felújításához (falkiegyenlítés, vízszelvényezés, villanyszerelés, fűtési rendszer kiépítése tekintetében) és a bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez, valamint a fenti bérbeadóra tartozó felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításához 36 hónap alatt nettó 1.127.500.-Ft + 304.425.-Ft ÁFA összegben. A bérbeszámítási megállapodás 36 hónapra történő megkötésével 35 hónapon keresztül 31.319- Ft/hó + ÁFA, a 36. hónapban 31.335,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség.



3. **felkéri** a 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.
4. **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti bérbeszámítási megállapodás megkötésére. Az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a felújítási munkákat elvégezze és a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája leigazololja a teljesítést.

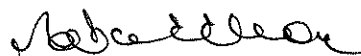
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 3.) és 4.) pontok esetében 2021. augusztus 31.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2021. július 9.



Nováczki Eleonóra

vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *T... Alpod*

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

DR. VÖRÖS SZILVIA

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. VÖRÖS SZILVIA

JEGYZŐT HELYETTESÍTŐ ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR

A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. –Helyiséggazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése:

üzlethelyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:

Budapest, VIII. kerület

Utca, házszám, emelet, ajtó:

Német utca 13. fsz.65. 25 m²

HRSZ:

34903/0/A/65

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:

CPR-Vagyonértékelő Kft.

Értékbecslő:

Lakatos Ferenc

Fajlagos forgalmi érték:

494.892,-Ft/m²

Az ingatlan forgalmi értéke:

12.370.000 Ft

Dátuma:

2020. december 14.

Utolsó aktualizálás adatai:

Fajlagos forgalmi érték:

Az ingatlan forgalmi értéke:

Dátuma:

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:

Józsefvárosi Önkormányzat

Bérlő:

Értékelési forma:

Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége:

6 hónap

*Aktualizálás:

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:

..... 494.892,- Ft/m²

Az ingatlan forgalmi értéke:

..... 12.370.000,- Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

2021 JÚN 15.

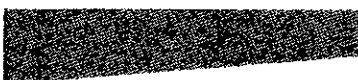
Budapest 2021.....

Bárfai László
Bárfai László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

VK

R



2010. évi
CXXV. törvény
a köznevelésről
2011. évi
CCIII. törvény
a köznevelésről

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjksz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-636

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Német utca 13. fsz. 65.



szám alatti

34903/0/A/65 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2020. december

Független | Megbízható | Értékmérő

VK 7

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-636
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Német utca 13. fsz. 65.
Helyrajzi száma	: 34903/0/A/65
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: üzlethelyiség
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 25 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 25 m ² Fajlagos m2 ár: 494 892 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1397 m ²
Eszmei hányad	: 57 / 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: **12 370 000 Ft**
 azaz **Tizenkettőmillió-háromszázhetvenezer- Ft.**
 melyből a telek eszmei értéke: **1 750 000 Ft**
 azaz **Egymillió-hétszázötvenezer- Ft.**

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

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

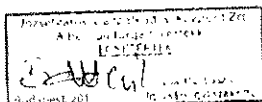
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
 Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. december 11.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. december 14.

2020 DEC 22.



CPR-Vagyontértékelő Kft.
 1065 Budapest József krt. 69
 Adószám: 22771393-2-42
 www.praekbecselesek.com

Lakatos Ferenc
 ingatlanvagyon-értékelő
 Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór 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 ingatlant 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: Bérló, 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, Német utca 13. fsz. 65.
Tulajdoni lap szerinti területe: 25,0 m²
Helyrajzi száma: 34903/0/A/65
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 Csarnok negyed kerületrészében, a József utca és a Déri Miksa utca között fekszik, a Német utcában. A negyed kapcsolatai minden irányban erősek és jellegzetesek, fontos terekkel (Blaha Lujza tér, Rákóczi tér, Köztársaság tér, Mátyás tér, Horváth Mihály tér) és utcákkal (József körút, Baross utca, Népszínház utca), mely útvonalak mentén erős kiskereskedelmi, szolgáltató és egyéb vállalkozó tevékenység alakult ki.

Tömegközlekedési eszközök a József körút közelsége miatt 50-100 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos Autóbusz Trolibusz Metro/Földalatti Vasút

3. oldal
VH

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A helyiséget magában foglaló épület Polgár Károly rendelete alapján 1911-ben épült, tervezte Svarcz Jenő és Horváth Antal. A lakóház előtere és lépcsőháza mives részleteket rejt. A kék-fekete szecessziós csempeburkolat és az egyszerűségében elegáns art-deco hatású terazzo burkolat egymást erősítik. A kihasasodó márványoszlopos előcsarnok az udvarra, illetve a lépcsőházba vezet.

Az épület saroktelken fekszik, a Német utca és a József utca találkozásánál. A hagyományos téglá szerkezetű lakóház kialakítása pincszint + földszint + 4 emelet, homlokzata felújításra szorul. A vizsgált ingatlan utcafronti bejárattal rendelkezik, megközelítése a József utca felől kiépített. A bejárat kézi mozgatású feltekeredő biztonsági ráccsal védett, megfelelő biztonság védelemmel ellátott. Az ingatlan a jelenlegi bérlővel 20 éve élelmiszerüzletként működik. Legutolsó felújítása 20 évvel ezelőtt történt, amikor az egylégterű helyiségből leválasztották egy wc-t és egy kézmosót, valamint egy polcrendszert építettek be, amely raktár funkciót tölt be. Ez a polcrendszer úgy néz ki, mintha galéria lenne, de ez csak egy acélváz szerkezetű, tárolásra alkalmas rész. Belmagasság a polcrendszer alatt 2,30 m, teljes belmagasság 4,20 m. Így a galérián (vagy tároló rekeszen) 1,91 m a belmagasság. Az albetét melegvíz-ellátásáról felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítő gondoskodik, a fűtést elektromos hőszugárzó biztosítja. A bejárati ajtó fölé - bérlő által - egy split klíma lett beépítve. A falak festettek, a burkolat mindenhol cementlap. Az ingatlan víz- és villany közművel rendelkezik, gáz nincs bekötve, de az épületben kiépített.

Összességében jó fekvésű, közepes-felújítandó műszaki állapotú üzlethelyiség.

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 téglalobozat	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	cementlap	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	cementlap	felújítandó
Külső nyílászárók:	biztonsági ráccsal védett bejárati ajtó	jó
Átlagos belmagassága:	4,20 m (teljes)	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	elektromos hőszugárzó	gyenge
Melegvíz biztosítása:	felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítő	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	víz-csatorna-villany	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	felújítandó
Felújítás éve:	2000	
Felújítás tárgya:	vizeshelyiség kialakítása	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

A szemle során az ingatlant

hasznosította, melyet 20 éve bérel az önkormányzattól.

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:

Valószínűleg építése óta komolyabb homlokzatfelújítás nem történt az épületen. A homlokzat jelenlegi, nagyon rossz állapotához a természetes állagromláson túl hozzájárult a felszívódó talajnedvesség és a csapadékvíz elvezetésének hiányosságai is.

Albetét:

Az albetét belső terében penészedés, felázás, egyéb épületdiagnosztikai probléma nem látható, azonban a fűtésre használt elektromos hőszugárzó nagyon kevés a helyiség felfűtésére, valamint a melegvíz-ellátására szolgáló felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítő sem elegendő.

Bérlői megjegyzés:

A klímát a bérlő saját pénzeszköz bevonásával építette ki.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek.	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
üzlettér	cementlap	festett	24,64 m ²	100%	24,64 m ²
mérési korrekció			0,36 m ²	100%	0,36 m ²
<i>Összesen:</i>			25,00 m ²		25,00 m ²
Összesen, kerekítve:			25 m²		25 m²

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

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát 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 tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módjainként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módjainként.
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. IV. n.év)
5. A pénzfolyamok (bevételek-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák

Költség alapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2020. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek 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:	Csarnok negyed	
Társasház telek területe:	1397 m ²	
Eszmei hányad:	57	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	7,96 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	1 750 000 Ft	, Egymillió-hétszázötvenezer- 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:	1084 Budapest, Német utca 13. fsz. 65.	VIII. ker., Mátyás tér	VIII. ker., Víg utca	VIII. ker., Csarnoknegyed	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., II. János Pál pápa tér
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet/iroda	üzlet/ vendéglátó
alapterület (m ²):	25	44	33	59	32	59
kínálat K / tényl.adásvételei 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%	1%	3%	1%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	5%	5%	-10%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	10%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	-10%	-10%	-10%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	-10%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	-5%	0%	-5%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-8%	-9%	8%	-34%	-7%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		526 336	480 415	444 807	554 159	468 741
Fajlagos átlagár:		494 892 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		12 372 300 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		12 370 000 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, galériázott üzlethelyiség/iroda, vizes blokkal, ingatlan.com/29766089
5. adat: Csarnoknegyed, utcafronti és udvari bejárattal is rendelkező, jelenleg vendéglátóhelyként üzemelő helyiség, ingatlan.com/30228296

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

12 370 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-háromszázhetvenezer- Ft .

8/oldali
VH

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Német utca 13. fsz. 65.	VIII. ker., Krúdy utca 4.	VIII. ker., Német utca	VIII. ker., Üllői út 1.
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	25	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		2%	1%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	0%	-15%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	5%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-28%	6%	-23%
Korrigált fajlagos alapár:		4 609 Ft/m ² /hó	3 066 Ft/m ² /hó	5 073 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		4 249 Ft/m²/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 :	4 249 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	80%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 019 760 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 30 593 Ft
Igazgatási költségek:	2% 20 395 Ft
Egyéb költségek:	5% 50 988 Ft
Költségek összesen:	101 976 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	917 784 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%
Tőkésített érték, kerekítve:	12 240 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

12 240 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-kettőszáznegyvenezer- 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:	12 370 000 Ft	100%	12 370 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	12 240 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			12 370 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

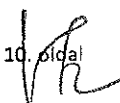
12 370 000 Ft

azaz, Tizenkettőmillió-háromszázhetvenezer- 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, vagy jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kelendő 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.

10. oldal


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, Német utca 13. fsz. 65.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **12 370 000 Ft**
azaz **Tizenkettőmillió-háromszázhetvenezer- Ft .**

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

Szaktelemény fordulónapja : 2020. december 11.
Szaktelemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. december 14.

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. Budafoki út 59 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelési szám: 8000004/503814/2020

2020. 12. 08

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 34903/0/A/65 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. Német utca 13 földszint, ajtó:65. "Felművelés alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai	terület	szobák száma	eszméi hányad	tulajdoni forma
megnevezés	m ²	egész/fel		
üzlethelyiség Bejegyző határozat: 999983/1999/	25	0 0	57/10000	önkormányzati

2 bejegyző határozat: 166405/1996/1996 09 13

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

- 1 tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 166405/1996/1996 09 13
jogcím: 1991. évi XXXVIII. tv. 69417/1996/1996 03 11
jogcím: eredeti felvétel 166405/1996/1996 09 13
jogallás: tulajdonos
név: VIII KER ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII KER Balozs utca 65-67

III R É S Z

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

Vh

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest, VIII. ker. NÉMET u. 13. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

I.

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az URBS Társas-
házakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft
/ 1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 1993. évi
LXXVIII. tv. továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kie-
gészítésével és 4/1995.(II.28.) sz. önkormányzati rendeletben fog-
laltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Bp., VIII.
ker. 13. tulajdoni lapon 34903 helyrajzi szám alatt nyilvántartott
1397 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker.
Német u. 13. sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizá-
rólagos tulajdonában álló és a Vagyonkezelő KFT (Budapest, Ór u.
8.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és
műszaki leírása szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szeri-
nt kerül sor.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt
ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt
a vevőkkel megkötött tervezett adás - vételi szerződések létrejötté-
ig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek minden-
kori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz
csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsö-
rolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített
telekkel együtt.

I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 1397 nm területtel,
a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

- 2 -

- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és labazatok, pillérek, kozbenső födém, zárófödém burkolattal, kiváltások, kémények, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók szerkezetei.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
 - elektronos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig,
 - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
 - szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rakotástól a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

PINCE:

VI.	Pince lépcsőház	3,24 nm
VII.	Folyosó	11,62 nm
VIII.	Rekeszek	5,75 nm
IX.	Folyosó	9,58 nm
X.	Rekeszek	10,18 nm
XI.	Rekeszek	10,17 nm
XII.	Folyosó	9,32 nm
XIII.	Tároló	3,76 nm
XIV.	Tároló	4,72 nm
XV.	Tároló	7,96 nm
XVI.	Előtér	2,54 nm
XVII.	Rekeszek	3,39 nm
XVIII.	Folyosó	6,45 nm
XIX.	Folyosó	4,18 nm
XX.	Rekeszek	12,85 nm
XXI.	Rekeszek	11,64 nm
XXII.	Folyosó	31,74 nm
XXIII.	Rekeszek	81,95 nm
XXIV.	Folyosó	37,58 nm
XXV.	Rekeszek	99,55 nm

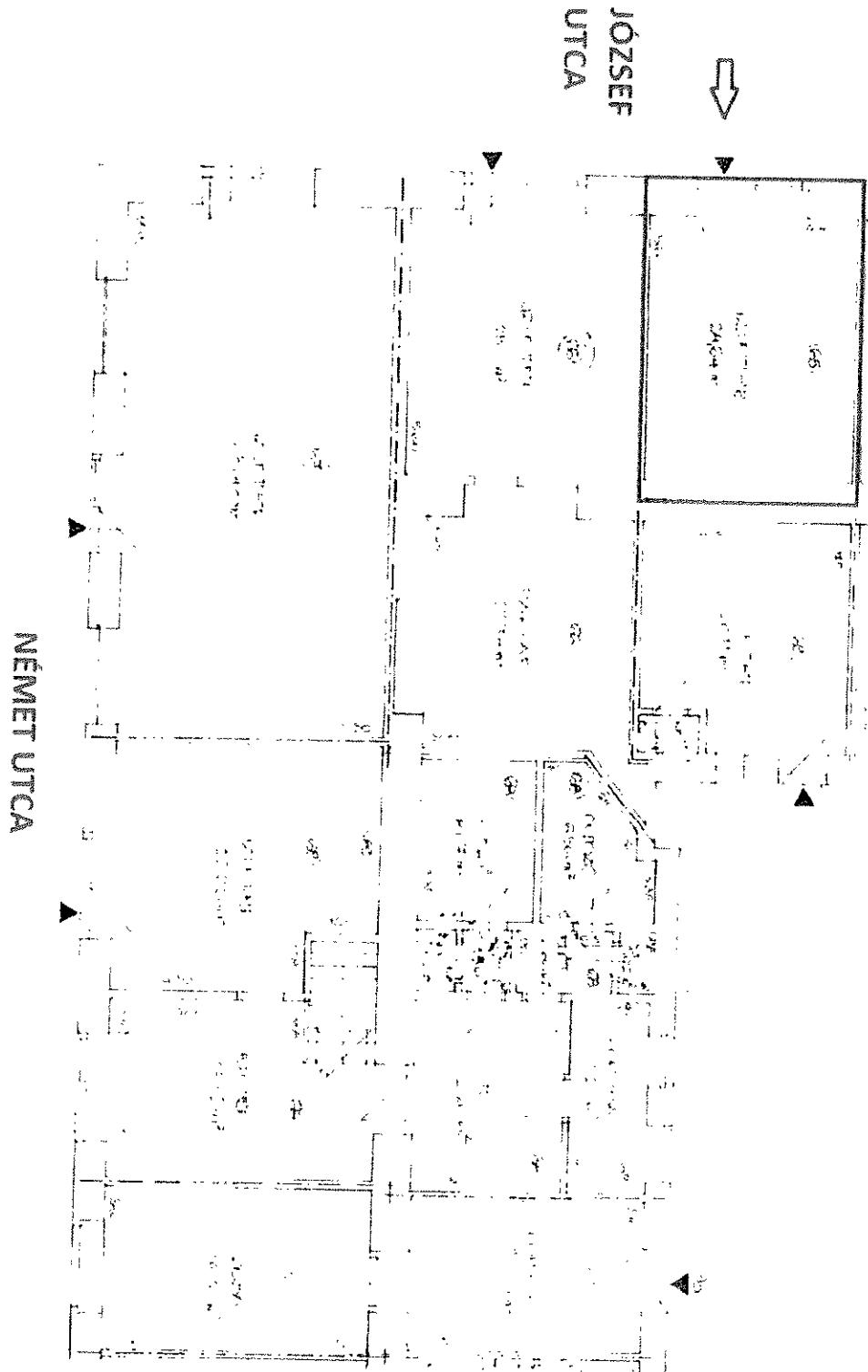
Osszesen: 623,64 nm / 369,66 nm /

65./ Az onkormányzat tulajdonába kerül a terveken 65./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 65. sz." alatti üzlet helyiségből álló üzlet 25 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

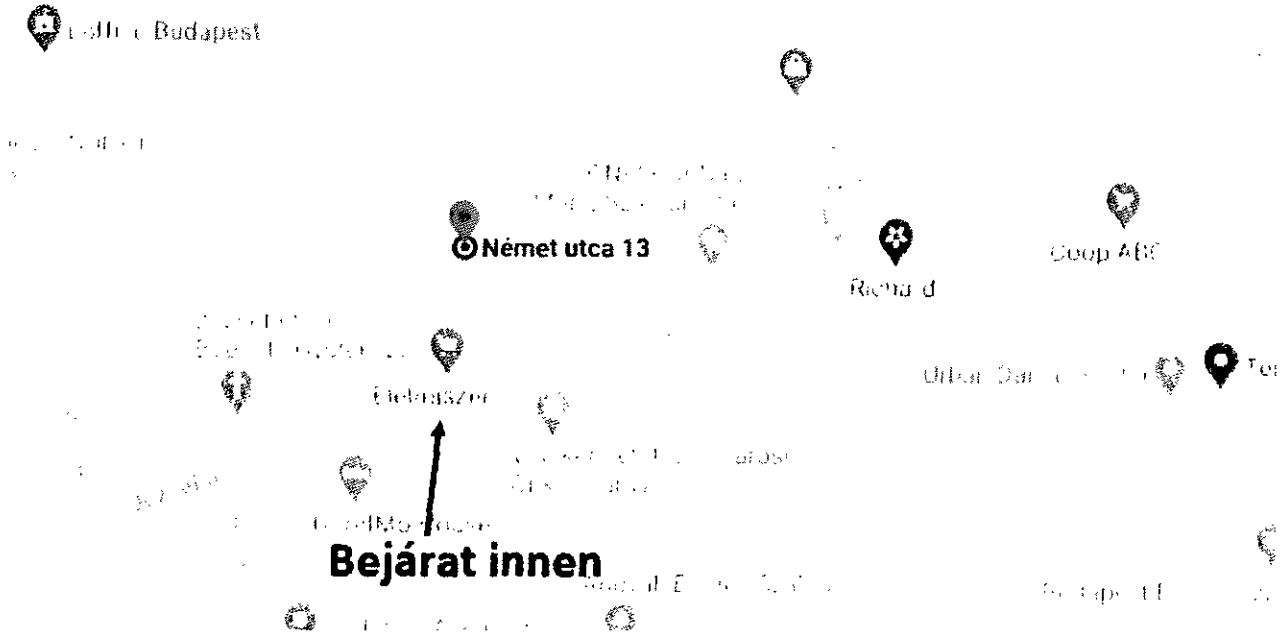
57 / 10.000 hányad

VH
20

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép (Német utca)



03. utcakép (József utca)



04. homlokzat



05. omladozó vakolat

16. oldal



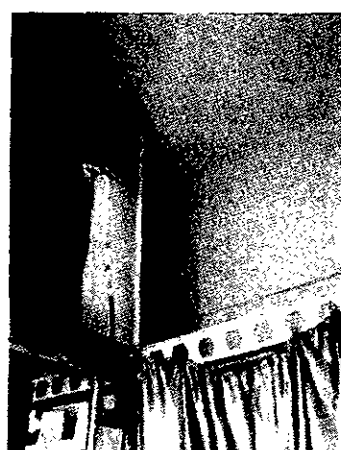
06. utcafront (József utca)



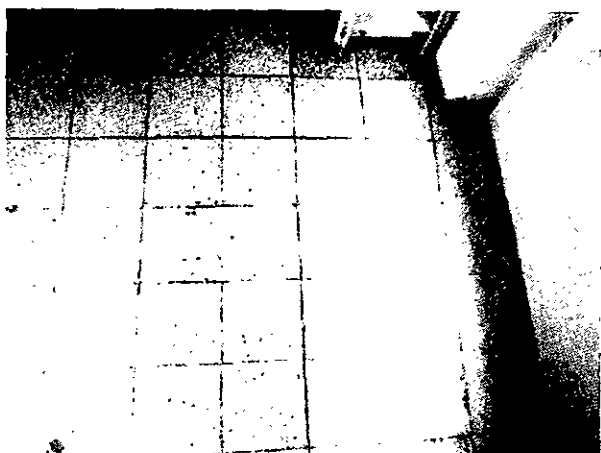
07. utcafront (József utca)



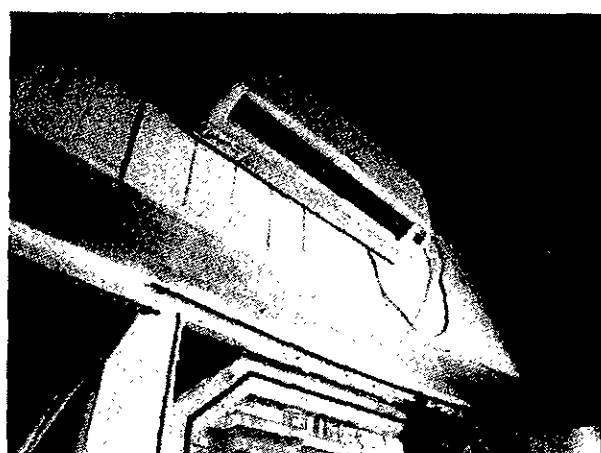
08. villanyóra



09. beépített polcrendszer



10. üzlettér burkolata



11. klíma



12. felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítő



13. vizeshelyiség előtere



14. wc/kézmosó



15. vízóra, falikút



16. térelhatároló falazat



17. elektromos hőszugárzó