

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

24  
..... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2021. augusztus 25-  
i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd utca 11. szám alatti helyiség  
bérleti jogviszonyának meghosszabbításával kapcsolatos döntés meghozatalára**

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

Készítette: dr. Guth Csongor irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Értékbecslés

### Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az **Önkormányzat** tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd u. 11. szám** alatti **36677/0/A/29** hrsz-ú, tulajdoni lapon 216 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú, pince szintű nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 29 db albetét található, amelyből 1 db önkormányzati tulajdonú, 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 magába foglaló épület HVT III. területre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízórás helyiségre vonatkozóan 55.460,- Ft/hó.

Az ingatlan a társasház pincéjében helyezkedik el, mely a Röck Szilárd utcából önállóan közelíthető meg. Az ingatlan több helyiségre, valamint vizesblokkra osztott. A helyiségek belmagassága 3,14 méter. A belső tér 1,5-2 éve felújításra került, melynek során a komplett aljzat beton, falazat, világítás, villanszerelés, levegőztető hűtő-fűtő rendszer került beépítésre légtechnikával. A szaniterek, a burkolatok, és a nyílászárók cseréje is megtörtént a Bérlő költségén. A gáz kivételével minden közmű rendelkezésre áll. Vízóra, villanyóra van. A használati meleg-víz elektromos üzemelésű villanybojler adja.

Az Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága az 1191/2015. (XI.23.) számú határozatában döntött arról, hogy a fenti helyiséget bérbe adja az **Art's Harmony Szabad Művészeti Társaság** (székhely: 1029 Budapest, Csongor u. 11.; nyilvántartási szám: 01-02-0007192; adószám: 18083024-2-41; képviseli: Bartha Katalin) részére, 2020. december 31. napjáig, **próbaterelem, klubhelyiség céljára**. A bérleti szerződés 2015. december 9. napján került aláírásra. Bérlő a helyiség birtokába pályázaton kívül jutott. A bérlő jelenlegi bérleti díj előírása **50.760,- Ft/hó + ÁFA**, amely a civil szervezetként megállapított kedvezményes összeg, tartozása 2021. július 31. napjával nincs.

ÉRKEZETT

2021 AUG 05.

15<sup>00</sup>

lh

**Bérlő** 2020. október 19. napján kérelmezte a szerződés meghosszabbítását határozott 5 éves időre, **próbaterelem, klubhelyiség** céljára. **A kérelmező bérleti díj ajánlatot nem tett.** A bérlőnek a 609/2020. (XII.18.) Korm. rendelet 1 § (1) bekezdése alapján megtett egyoldalú nyilatkozata miatt a bérleti szerződés a veszélyhelyzet megszűnéséig meghosszabbodott.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorló polgármester a 155/2021. (III.25.) számú határozatában úgy döntött, **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd u. 11. szám alatti 36677/0/A/29 hrsz-ú, tulajdoni lapon 216 m<sup>2</sup> nagyságú, utcai bejáratú, pince szintű, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához az Art's Harmony Szabad Művészeti Társasággal** (székhely: 1029 Budapest, Csongor u. 11.; nyilvántartási szám: 01-02-0007192; adószám: 18083024-2-41; képviseli: Bartha Katalin).

A bérlő a fenti határozatról szóló tájékoztatást átvette, és ismételten kérelmet terjesztett elő. A továbbiakban a civil szervezetként megállapított bérleti díj összeg helyett **300.000,- Ft/hó + ÁFA** összegű bérleti díjat vállalna fizetni.

A **CPR-Vagyoneértékelő Kft.** (Lakatos Ferenc) által 2021. június 17. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2021. június 22. napján jóváhagyott értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 56.810.000,- Ft** (263.017,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a Képviselő-testület határozatában nem nevesített tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval **számítva havi nettó 285.650,- Ft.**

A Rendelet 29. §-a alapján: „Határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejáró bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. *Ettől eltérő esetben a bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.*”

A bérleti idő meghosszabbítása nem minősül új szerződésnek, hiszen a bérleti idő meghosszabbítása a létező szerződés egyik feltételét változtatja meg, közös megegyezésen alapuló szerződés módosítás. A bérleti szerződés létezését a szerződés ilyen módosítása nem érinti. A szerződés időtartamaként meghatározott határidő meghosszabbítása a vagyon olyan további ideig tartó hasznosítása, amikor a hasznosításkor eredetileg létrejött jogviszony meghatározott feltételek kivételével nem változik. Tekintettel arra, hogy az eredeti bérleti szerződés a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény hatálybalépése előtt keletkezett, és a törvény 11. § (10) bekezdésében meghatározott határidő [a hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható] még nem telt le, a szerződés hosszabbítása nem minősül új bérbeadásnak.

Továbbá, amennyiben versenyeztetés útján kerül a helyiség bérbeadásra, úgy fennáll annak a veszélye, hogy az eljárás eredménytelenül zárul, amely miatt az Önkormányzat eszik a helyiség után fizetendő bérleti díjtól. Ezen felül az Önkormányzatot terhelné a közös költség fizetési kötelezettség is, amely plusz kiadást jelentene. Amennyiben a szerződés meghosszabbításra kerül az Önkormányzat bevétele folyamatos lesz. Fentiekre tekintettel a versenyeztetés nem javasolt.

A 609/2020. (XII.18.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése alapján a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti

szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze. Fentiekre tekintettel a bérleti szerződés csak abban az esetben hosszabbítható meg, ha a bérleti díj a veszélyhelyzet megszűnésétől számított 90 napig a jelenlegi bérleti díjon kerül megállapításra.

## **II. A betérjesztés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a tisztelt Bizottság jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A bérleti szerződés meghosszabbításából befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene.

Amennyiben a helyiségbérleti szerződés nem kerül meghosszabbításra, az Önkormányzatot kiadásként közös költség fizetési kötelezettség terhelné, valamint a helyiség állaga romolhat mindaddig, amíg a bérbeadásra kiírt pályázati eljárás eredményesen nem zárul.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet IV. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

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 döntés meghozatala ugyan nem új bérleti szerződés megkötésére irányul, hanem a bérleti jogviszony meghosszabbítására, ugyanakkor a Rendelet 14. § (1) bekezdése a bérleti díj meghatározásának szempontjából irányadó.

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 Rendelet 29. §-a alapján határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejáró bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. Ettől eltérő esetben a bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 11. § (10) bekezdése szerint a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható

szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

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, a Kt. határozatban nem nevesített tevékenység esetén a bérleti díj szorzó 6 %.

A 609/2020. (XII.18.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdése szerint a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzet (a továbbiakban: veszélyhelyzet) ideje alatt lejáró, az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra kötött lakásbérleti szerződés, valamint az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiségre vonatkozó bérleti szerződés új pályázat kiírása nélkül a bérlő egyoldalú, a veszélyhelyzet ideje alatt - de legkésőbb a szerződés lejártának utolsó napján - megtett írásbeli nyilatkozata alapján a veszélyhelyzet megszűnéséig meghosszabbodik.

A Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése szerint a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze.

Fentiek alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

### **Határozati javaslat**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2021. (VIII.25.) számú határozata

#### **a Budapest VIII. kerület Röck Szilárd utca 11. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának meghosszabbításáról**

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

- 1.) a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorló polgármester **155/2021. (III.25.)** számú határozatát **visszavonja**.
- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd u. 11. szám alatti 36677/0/A/29 hrsz-ú, tulajdoni lapon 216 m<sup>2</sup> nagyságú, utcai bejáratú, pince szintű, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés módosításához, meghosszabbításához az Art's Harmony Szabad Művészeti Társasággal (székhely: 1029 Budapest, Csongor u. 11.; nyilvántartási szám: 01-02-0007192; adószám: 18083024-2-41; képviseli: Bartha Katalin), 2025. december 31. napjáig, próbaterem, klubhelyiség tevékenységre, a veszélyhelyzet megszűnését követő 90. napig 50.760,- Ft/hó + ÁFA összegben, a veszélyhelyzet megszűnését követő 91. naptól 300.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, azzal, hogy a bérleti szerződés módosításra kerül akként, hogy Art's Harmony Szabad Művészeti Társaság az önkormányzati feladatokhoz és**

célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezeteknek járó kedvezményre a továbbiakban nem tarthat igényt.

- 3.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) 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. § (7) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő. A bérleti szerződés megkötésének feltétele továbbá, hogy a bérlőnek ne legyen a szerződés megkötésekor fennálló tartozása.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: a 2.) pont esetében 2021. szeptember 15.

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. augusztus 5.

  
**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató

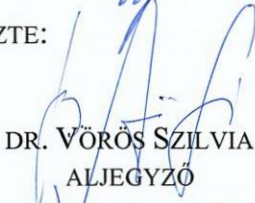
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GUTH CSONGOR IRODAVEZETŐ

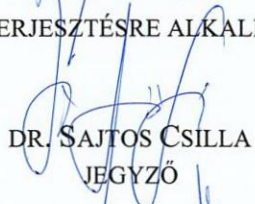
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *T=0*

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. VÖRÖS SZILVIA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. SAJTOS CSILLA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA: 

VERES GÁBOR  
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE





File R

CPR-Vagyonértékelő



Kft. Fővárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2021 JÚN 23.	iktatószám: HG/138-9/2021
ügyintéző	
melléklet	

H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjvsz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-736

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1085 Budapest, Röck Szilárd utca 11. (pince)



szám alatti

36677/0/A/29 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2021. június

VK  
61

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-736
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1085 Budapest, Röck Szilárd utca 11. (pince)
Helyrajzi száma	: 36677/0/A/29
Ingtalan megnevezése	: iroda
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: Klubhelyiség
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 216 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 216 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 263 017 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 906 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 940 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: utcai pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór 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: **56 810 000 Ft**  
 azaz **Ötvenhatmillió-nyolcszázötvenezer- Ft .**  
 melyből a telek eszmei értéke: **23 850 000 Ft**  
 azaz **Huszonhárommillió-nyolcszázötvenezer- 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 : 2021. június 11.  
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. június 17.

2021 JÚN 22.



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

**Lakatos Ferenc**  
 ingatlanvagyoneértékelő  
 Nyilvántartási szám: 1398/2006.

*Handwritten signature*



## 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-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant 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, Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1085 Budapest, Röck Szilárd utca 11. (pince)
Tulajdoni lap szerinti területe:	216,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	36677/0/A/29
Ingatlan megnevezése:	iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	Klubhelyiség
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 elnevezésű városrészben, a Röck Szilárd utcában, a Gutenberg tér és a József körút között lévő társasházban található. Környezetében régebbi építésű, társasház és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárokkal. Az utcák burkoltak, közművesítettek. A társasház és az értékelt ingatlan is közműves.

Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, villamosokkal, metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Gutenberg tér felől közelíthető meg.

Tömegközlekedési eszközök:

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

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület eklektikus, 1906-ban épült fel, Gyalus Zoltán tervei alapján. A pince + földszint + 3 emelet kialakítású, sávalapozású épület függőleges teherhordó szerkezetei régi nagyméretű tömör téglafalazatok. Az épület közbenső födémei szilárd szerkezetűek, a zárófödém acélgerendák közötti csapos fafödém. A tető faszerkezetű, födémről függetlenített kötőgerendás, állószékes kialakítású, cseréppel fedett. Az épület bejárata díszes kétszárnyú kovácsoltvas kapu, a pincészent bejárata igényes kőkeretes kialakítású. Az első emelet konzolokon nyugvó, balusztrádos mellvédű kőlemez erkélye ad hangsúlyt és némi védelmet a bejáratoknak. A szinteket övpárkányok választják el, az épületet a főpárkány fölött forrásvízi mészkő attikafelépítmény koronázza, a rizalitok fölött balusztrádos korláttal, váza és gömbdíszekkel. Az elmúlt időszakban az épület - eredeti állapotának megfelelően - szépen fel lett újítva.

A vizsgált ingatlan a társasház pincéjében helyezkedik el, mely a Rökk Szilárd utcából önállóan közelíthető meg, acél biztonsági ajtón keresztül. Az ingatlan több helyiségre, valamint vizesblokkra osztott, a helyiségek belmagassága 3,14 méter. A belső tér felújításra került 4 éve, melynek során a komplett aljzat beton, falazat, világítás, villanszerelés, levegőztető hűtő-fűtő rendszer került beépítésre légtechnikával. Szaniterek, burkolatok, nyílászárók cseréje történt, a Bérló saját költségén.

A gáz kivételével minden közmű rendelkezésre áll, vízóra, villanyóra van, utóbbi az ingatlanon kívül a közös kapubejáró falazatán található. A használati meleg vizet szintén elektromos üzemelésű villanybojler adja.

Összességében az ingatlan jó műszaki állapotú, épületszerkezeti hiba az erős vizesedés, ázás.

**Előző szemlének óta (2020.07.20.) nem történt változás, az ingatlan továbbra is vizesedik és beázik.**

#### Épület:

Épület építési éve:	1906	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	jó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	jó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglalaboltozat	jó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	jó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújított

#### Értékelt helyiségcsoport: iroda

Belső terek felülete:	festett, csempézett	jó
Belső terek burkolata:	laminált parketta, kerámia	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	jó
Külső nyílászárók:	acél biztonsági ajtó	közepes
Bejárati nyílás magassága:	1,8 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	3,14 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	közepes
Fűtési rendszer:	hűtő-fűtő rendszer légtechnikával	jó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	jó
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, csatorna	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra (villanyóra albetétén kívül)	közepes
Felújítás éve:	2017	
Felújítás tárgya:	Ingatlan belső, szövegben részletezve.	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>jó</b>

#### Megjegyzés:

Az ingatlant könnyű megközelíteni, frekvenciált helyen van.

#### 4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

##### Ház:

A társasház utcafronti homlokzata felújításban részesült az elmúlt években, egységes kőporos vakolattal ellátott, szerkezeti és esztétikai hiba nem tapasztalható.

##### Albetét:

A lábazati részen szinte mindenhol látható felvizesedés és salétromosodás, amely az elégtelen talajvíz szigetelés miatt alakult ki. Az utcafront felőli falon beázások nyomai láthatóak, melyek valószínűleg az utca felől érkeznek.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vívezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – albetétben belül nincs kiépítve
- Hőleadó berendezés – hűtő-fűtő rendszer légtechnikával
- Melegvíz-ellátás – villanybojler
- Gyengeáramú berendezések – riasztórendszer kiépített, működőképessége nem tesztelt a szemle során

##### Bérlői megjegyzés:

Az ingatlant az Art's Harmoni Szabad Művészeti Társaság bérlti. A felújításokat a Bérlő saját költségén végeztette. A felújításról, Tulajdonosi hozzájárulás az értékbecslés elkészítéséhez nem állt rendelkezésre.

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
vendégtér	laminált p.	festett	92,10 m <sup>2</sup>	100%	92,10 m <sup>2</sup>
teakonyha	kerámia	festett	4,20 m <sup>2</sup>	100%	4,20 m <sup>2</sup>
iroda	laminált p.	festett	7,55 m <sup>2</sup>	100%	7,55 m <sup>2</sup>
gépészet	beton	festett	16,30 m <sup>2</sup>	100%	16,30 m <sup>2</sup>
koncert terem	laminált p.	festett	77,30 m <sup>2</sup>	100%	77,30 m <sup>2</sup>
öltöző	kerámia	festett	5,44 m <sup>2</sup>	100%	5,44 m <sup>2</sup>
zuhanyzó	kerámia	festett+csempe	4,20 m <sup>2</sup>	100%	4,20 m <sup>2</sup>
ffi és női mosdó, wc	kerámia	festett+csempe	10,70 m <sup>2</sup>	100%	10,70 m <sup>2</sup>
mérési korrekció			-1,79 m <sup>2</sup>	100%	-1,79 m <sup>2</sup>
Összesen:			216,00 m <sup>2</sup>		216,00 m <sup>2</sup>
Összesen, kerekítve:			216 m <sup>2</sup>		216 m <sup>2</sup>

##### Megjegyzés:

A hasznos alapterület meghatározását, a helyszíni mérések figyelembe vételével alakítottuk ki.

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

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

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések 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%. (2021. II. n.év)
5. A pénzfolyamok (bevétel-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

**Költségalapú számítási módszere**

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítás költségeinek felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítás értékeit 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:	Palotanegyed	
Társasház telek területe:	906 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	940	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	85,16 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	23 850 000 Ft	, Huszonhárommillió-nyolcszázötvenezer 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, Rökk Szilárd utca 11. (pince)	VIII. ker., Csarnok negyed	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Szentkirályi	VIII. ker., Puskin	VIII. ker., Bródy
megnevezése:	iroda	üzlet	raktár	üzlethelyiség	raktár	üzlet
alapterület (m <sup>2</sup> ):	216	294	52	233	42	240
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	T	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		65 900 000	10 900 000	49 900 000	7 000 000	#####
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2020	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	5%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		201 735	188 654	192 747	175 000	393 750
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		5%	-11%	1%	-12%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		10%	10%	0%	10%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	10%	5%	10%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		5%	5%	10%	10%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
eltérő funkció		0%	10%	0%	10%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	5%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>20%</b>	<b>24%</b>	<b>21%</b>	<b>28%</b>	<b>-3%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		242 485	234 057	233 481	224 700	380 363
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>263 017 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>56 811 672 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>56 810 000 Ft</b>				

## Összehasonlító adatok leírása:

- |          |  |
|----------|--|
| 1. adat: | Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, szuterén szinten fekvő jó műszaki állapotban lévő üzlet, fűtéssel, vizes blokkal, ingatlan.com/32103941 |
| 2. adat: | Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, beton padozatos, nyers falfelülettel rendelkező raktár, wc-vel. ingatlan.com/30825829                   |
| 3. adat: | Palotanegyed, utcafronti bejáratos, szuterén szinten fekvő közepes műszaki állapotban lévő üzlethelyiség, fűtés nincs, ingatlan.com/31555804 |
| 4. adat: | Palotanegyed, utcafronti raktár, száraz pince, villany és víz közművel. Saját adatbázis.   |
| 5. adat: | Palotanegyed, utcafronti bejáratos, szuterén szinten lévő felújított vendéglátó egység, berendezéssel. ingatlan.com/32020728                 |

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

56 810 000 Ft

azaz Ötvenhatmillió-nyolcszáztfézer- Ft .

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1085 Budapest, Rökk Szilárd utca 11. (pince)	VIII., ker., Palotanegyed	VIII., ker., Práter utca	VIII., ker., Mária
ingatlan megnevezése:	iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	216	143	88	163
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		290 000	200 000	300 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		1 825	2 045	1 656
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		-4%	-6%	-3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	0%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-4%</b>	<b>-6%</b>	<b>2%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		1 759 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 915 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 695 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 789 Ft/m <sup>2</sup> /hó		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, pincszinten található, utcai bejáratú, jó állapotú vendéglátóipari egység, ingatlan.com/31766075
2. adat: Corvinnegyed, teljeskörűen felújított, utcafronti bejáratos, pincszinten elhelyezkedő üzlet, ingatlan.com/31603834
3. adat: Palotanegyed, utcafronti bejáratos, szuterénben lévő cirkó fűtéssel ellátott, közepes állapotú ingatlan. ingatlan.com/30460507

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	1 789 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	85%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>3 941 525 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	3% 118 246 Ft
Igazgatási költségek:	2% 78 830 Ft
Egyéb költségek:	5% 197 076 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>394 152 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	3 547 372 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>50 680 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

50 680 000 Ft

azaz Ötvenmillió-hatszáznyolcvanezer- 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:	56 810 000 Ft	100%	56 810 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	50 680 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>56 810 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

56 810 000 Ft

azaz, Ötvenhatmillió-nyolcszázötzezer- 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 értékbecslés befolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetés szerű 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, Röck Szilárd utca 11. (pince)**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **56 810 000 Ft**  
 azaz **Ötvenhatmillió-nyolcszázötzezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. június 11.  
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. június 17.

## 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

Megrendelés szám: 8000004/273555/2021

2021.06.10

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 36677/0/A/29 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII. KER. Röck Szilárd utca 11. "Felsővizsgálat alatt"				
I RÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
iroda	216	0 0	940/10000	állami
Bejegyző határozat: 999985/1999/				
iroda	216	0 0	940/10000	torlő határozat: 42849/1/1998/97.11.10 önkormányzati
Bejegyző határozat: 42849/1/1998/1997.11.10				
2. bejegyző határozat: 111395/1990/1990.10.10				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.				

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

II RÉSZ				
✓	torlő hányad: 1/1	torlő határozat: 42849/1/1998/97.11.10		
	bejegyző határozat, érkezési idő: 4741/1952/1952.03.28	torlő határozat: 42849/1/1998/97.11.10		
	jogcím: eredeti felvétel	111395/1990/1990.10.10		
	jogcím: államosítás	4/1952. tör. 4741/1952/1952.03.28		
	jogállás: tulajdonos			
	név: MAGYAR ÁLLAM			
	cím: - - -			
✓	hányad: 0/1	torlő határozat: 42849/1/1998/97.11.10		
	bejegyző határozat, érkezési idő: 10085/1974/1974.01.18	torlő határozat: 42849/1/1998/97.11.10		
	jogcím: -			
	jogállás: kezelő			
	név: FŐV. VIII. KER. IKV.			
	cím: 1082. BUDAPEST, VIII. KER. Baross utca 65-67.			

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

3.	torlő hányad: 1/1	bejegyző határozat, érkezési idő: 42849/1/1998/97.11.10		
	jogcím:			
	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

17 *HK*

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

ALAPÍTÓ OKIRAT

Figyelemmel a társasházakra vonatkozó hatályos jogszabályokra (Ptk. és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény) a VIII. ker. Röck Szilárd u. 11. számú Társasház tulajdonosai a társasház 2004. szeptember 2-án tartott közgyűlés és az ezen hozott, jegyzőkönyvben rögzített közgyűlési határozat alapján a jelenleg érvényben lévő Társasháztulajdon Alapító Okiratukat az alábbiak szerint módosítják, és hatályosítják oly módon, hogy az egységes szerkezetbe foglalva a korábbi okirat helyébe lép.

I.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./ KÖZÖS TULAJDON

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon és szakértői leírásban feltüntetett és alább felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések.

Közös tulajdonba kerülő részek:

- I. Telek: 906 m<sup>2</sup>
- II. Alap- és felmenőfalak. Pillérek, kémények, oszlopok. Pince és padlástéri, tűzfalak, lépcsőházi és bejárati falak. Légudvari falak.
- III. Födémek: közbensők burkolat nélkül, zárófödém burkolattal.
- IV. Függőfolyosók és erkélyek épületszerkezetei /az egyes külön tulajdoni illetőségeknél a burkolatok kivételével/.
- V. Oszlopokkal gyámoltott nyitott közlekedő folyosók.
- VI. Főlépcsőház háromkarú egyenes lépcsőfalakkal, korlátokkal, burkolatokkal, nyílászárókkal.
- VII. A főlépcsőház orsóterében lévő felvonóakna és gépészeti berendezései.
- VIII. Padlástéri felvonó gépház, a hozzávezető vaslépcsővel.
- IX. A melléklépcsőház íves lépcsőkarokkal, korlátokkal, burkolatokkal.
- X. Homlokzatok, a lábazattal.
- XI. Kapubejárat, bejárati előtér, lengőajtóval, előlépcsőkkel.
- XII. Az udvar térburkolata, az udvari előlépcsőkkel.

2,00 m<sup>2</sup> alapterületű, terrasszal, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 567/10.000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

23.) Az alapító okiratban és tervrajzon 23 számmal jelölt, 36677/0/A/23 hrsz alatt nyilvántartott, Röck Szilárd u. 11. III. emelet 21. ajtószámú szoba, ékező, konyha, fürdőszoba, előszoba és kamrából álló, 50 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 218/10.000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

24.) Az alapító okiratban és tervrajzon 24 számmal jelölt, 36677/0/A/24 hrsz alatt nyilvántartott, Röck Szilárd u. 11. III. emelet 22. ajtószámú két- és félszoba, főzőfülke, fürdőszoba, előszoba és kamrából álló, 61 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 266/10.000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

25.) Az alapító okiratban és tervrajzon 25. számmal jelölt, 36677/0/A/25 hrsz alatt nyilvántartott, Röck Szilárd u. 11. III. emelet 23. ajtószámú, egy- és félszoba, konyha, fürdőszoba, WC, előszoba és kamrából álló, 67 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 275/10.000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

26.) Az alapító okiratban és tervrajzon 26 számmal jelölt, 36677/0/A/26 hrsz alatt nyilvántartott, Röck Szilárd u. 11. III. emelet 24. ajtószámú, szoba, főzőlőter, mosdófülkéből álló, 40 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 174/10.000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

27.) Az alapító okiratban és tervrajzon 27 számmal jelölt, 36677/0/A/27 hrsz alatt nyilvántartott, Röck Szilárd u. 11. IV. emelet 25. ajtószámú, szoba, konyha, WC, mosdó és előszobából álló 39 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 170/10.000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

28.) Az alapító okiratban és tervrajzon 28 számmal jelölt, 36677/0/A/28 hrsz alatt nyilvántartott, Röck Szilárd u. 11. IV. emelet 26. ajtószámú, három szoba, konyha, fürdőszoba és előtérből álló, 65 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 783/10.000 rész tulajdoni illetősége tartozik.

29.) Az alapító okiratban és tervrajzon 29 számmal jelölt, 36677/0/A/29 hrsz alatt nyilvántartott, Röck Szilárd u. 11. U.l. ajtójelű iroda, tároló, előtér és 2 egyéb helyiségből álló, 2,6 m<sup>2</sup> alapterületű irodaegység, önálló bejárati lépcsővel, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 940/10.000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

## II

### INGATLAN NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

Az ingatlan-nyilvántartásban a társasházotulajdon alapítása bejegyzésre került az 1990. szeptember 1. napján kelt Alapító Okirat alapján, ennek során a I. fejezet A) pontjában foglaltaknak megfelelően a társasházközösségben maradó építményrészeit, felszereléseit, berendezéseit a közös költségkel 10000/10000 eszmei hányadra egyesítette, míg a I. fejezet B) pontjában felszerelési akasokat, helyiségeket, valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból ugyasított feltüntetett eszmei hányadra részt egy-egy tulajdoni egységként külön tulajdoni lapokra egyeztet be.

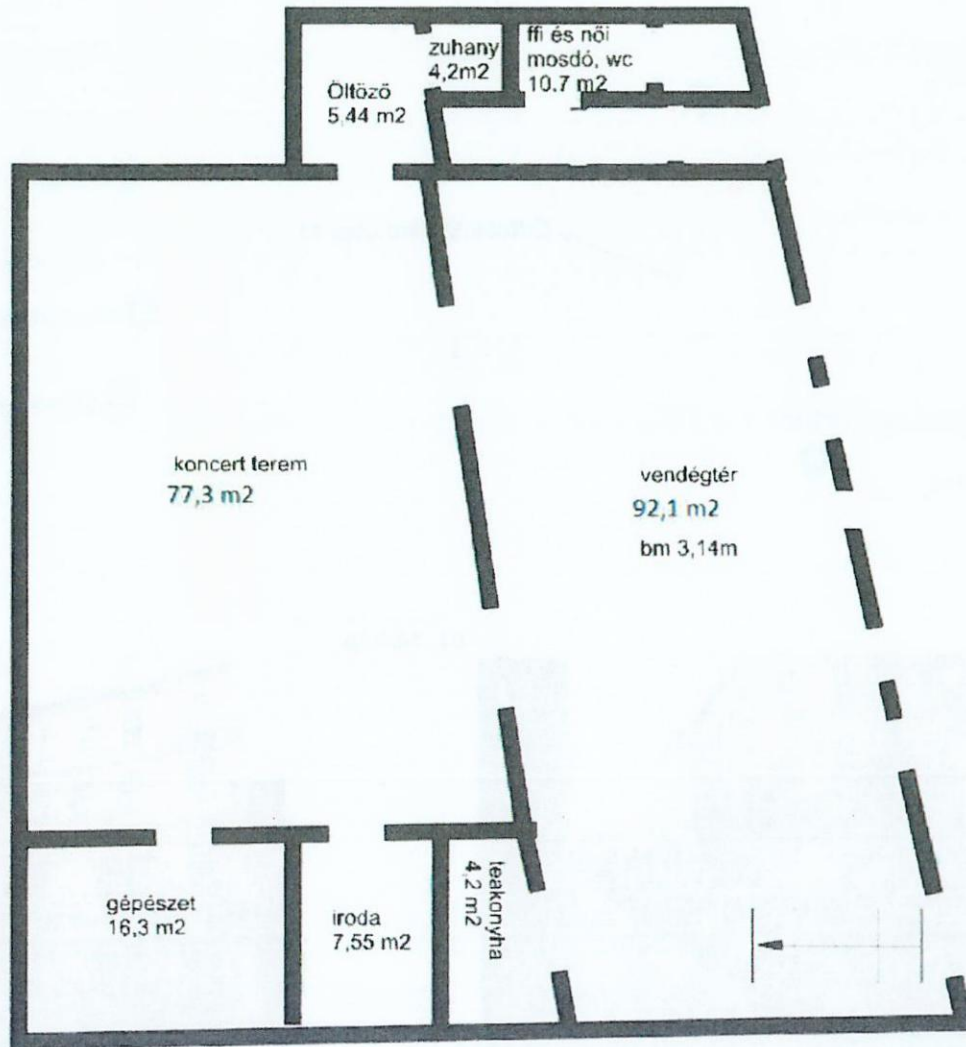
5

6

7

8

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. bejárat

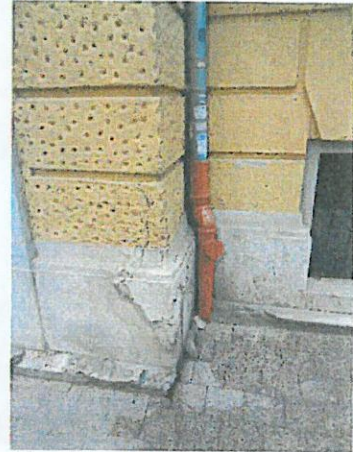


05. belső homlokzat

21 *VH*



06. udvar felőli felvizesedés



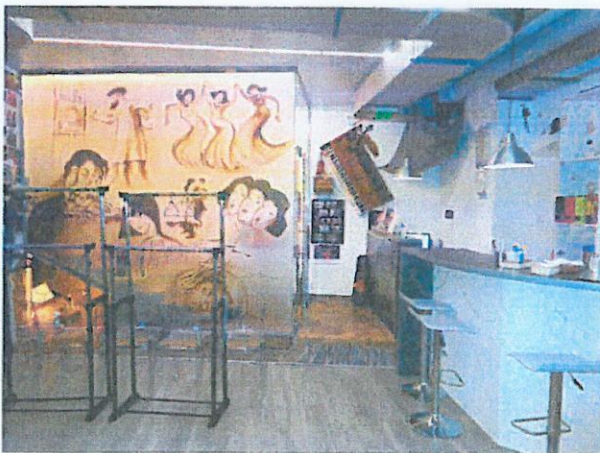
07. utcafronti vakolathullás



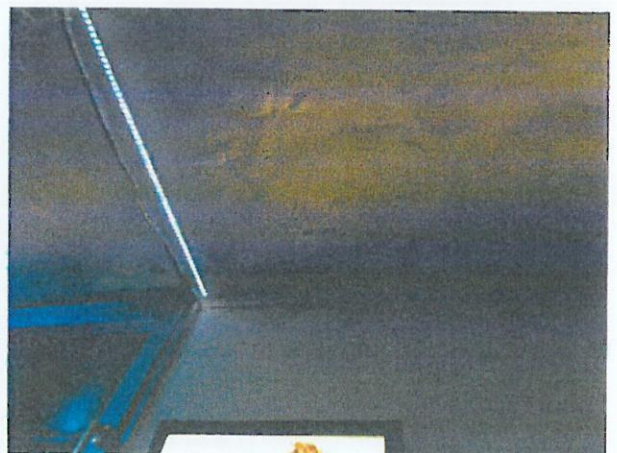
08. beázás



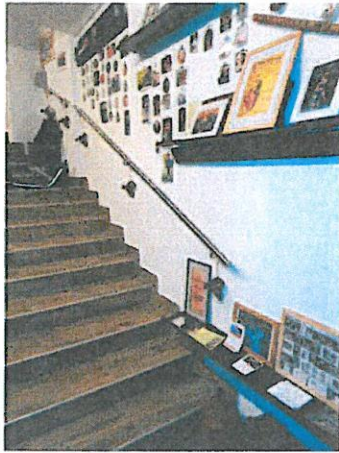
09. vizesedés



10. belső tér



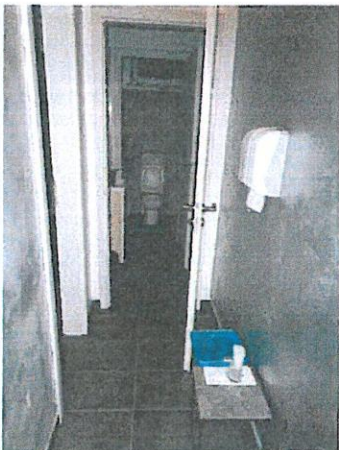
11. mennyezet (beázási nyomok)



12. lépcső



13. teakonyha



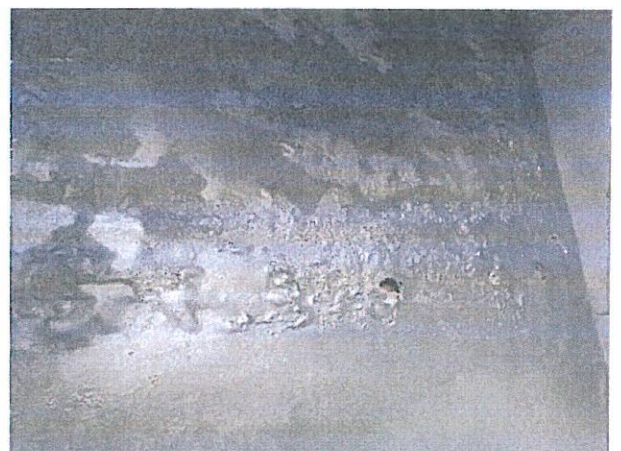
14. wc előtér



15. wc



16. mennyezet



17. salétromos falazat





18. vízóra



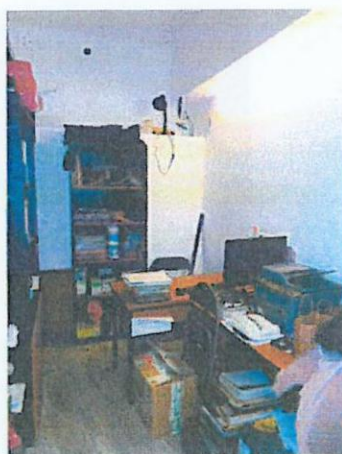
19. elszívó



20. vizeshelyiség



21. belső tér



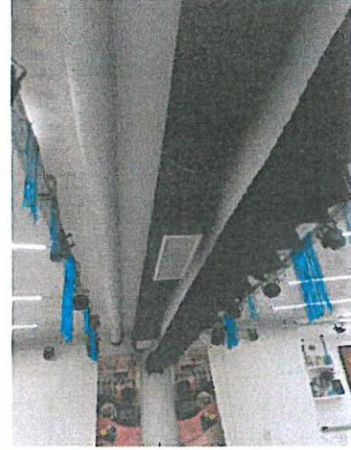
22. iroda



23. vakolathullás



24. koncert terem



25. elszívó



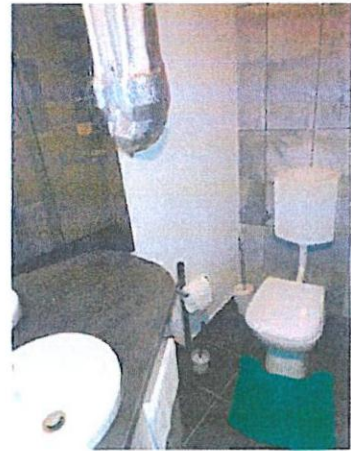
26. felázás



27. elszívó



28. beázás



29. mosdó, wc



30. felázás



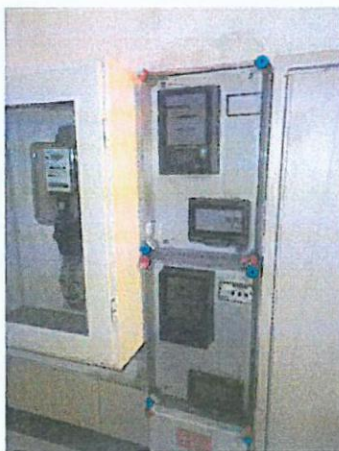
31. légtechnika



32. beázás



33. vakolathullás



34. villanyóra



35. koncert terem

