

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

1. 22.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2021. december 1-i ülésére

Tárgy: **Javaslat a Budapest VIII. kerület, Tavaszmező utca 19-21. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti szerződésének meghosszabbítására, bérletársi jogviszony megszüntetésére, valamint részletfizetési megállapodás megkötésére**

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, 35227/0/A/5 hrsz.

Értékbecslés, 35227/0/A/6 hrsz.

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, Tavaszmező utca 19-21. szám alatti 35277/0/A/5 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 23 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban műterem megnevezéssel szerepel, továbbá a fenti helyiséggel egybenyitott 35277/0/A/6 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 12 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 30 db albetét található, amelyből 6 db található önkormányzati tulajdonban, 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiség és 1 db lakás. 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 nem esik HVT területre.

A helyiségek birtokába a 2009. szeptember 22-én kelt határozott idejű, 2014. december 31. napjáig tartó bérleti szerződéssel jutott **Puka Eduard egyéni vállalkozó** (székhely 1082 Budapest, Baross utca 81. 2. em. 20.; nyilvántartási szám: 20286006; adószám: 60315908-1-42.) pályázaton kívül.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 29. §-a szerint a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a Bérlőnek nincs az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Tekintve, hogy a Bérlőnek az Önkormányzattal, a bérbeadó szervezettel szemben nem volt, nincs tartozása, a bérleti jogviszony meghosszabbításra került 2021. december 31. napjáig.



Ezt követően a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1053/2018. (XI.05.) számú határozatával hozzájárult a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez a tárgyi helyiségekre **Puka Eduard egyéni vállalkozó** (székhely 1082 Budapest, Baross utca 81. 2. em. 20.; nyilvántartási szám: 20286006; adószám: 60315908-1-42.) és a **FiloCafé Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Mátyás tér 14. V. em. 2.; cégjegyzékszám: 01 09 327317; adószám: 26382098-2-42; képviseli: Wagner Alma) bérlőtársakkal. A helyiségeket a bérlőtársak **reggeliző-kávézó, üzlet és raktár tevékenység** céljára használják. A helyiségek után fizetendő bérleti díjuk **82.779,- Ft/hó + ÁFA**. Bérlőtársaknak 2021. október 31. napjáig **761.997,- Ft összegű hátralékuk mutatkozik**.

Bérlőtársak kezdeményezték a tárgyi helyiségekre vonatkozóan a **bérlőtársi jogviszonyuk megszüntetését**, valamint ezzel egyidejűleg a **FiloCafé Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Mátyás tér 14. V. em. 2.; cégjegyzékszám: 01 09 327317; adószám: 26382098-2-42; képviseli: Wagner Alma) a bérleti jogviszony meghosszabbítását további 5 évre, továbbá, hogy a **FiloCafé Kft.** a felhalmozott hátralékot 24 havi kamatmentes részletben fizethesse meg. A **FiloCafé Kft.** a jelenleg fizetett bérleti díj mellett kívánja a szerződést megkötni.

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2021. augusztus 24. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2021. szeptember 2. napján jóváhagyott értékbecslések szerint a 35227/0/A/5 hrsz.-ú helyiség **forgalmi értéke 15.100.000,- Ft** (656.594,- Ft/m²), a 35527/0/A/6 hrsz.-ú helyiség **forgalmi értéke 8.320.000,- Ft** (693.128,- Ft/m²), összesen a két helyiség forgalmi értéke **23.420.000,- Ft**. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **reggeliző-kávézó, üzlet és raktározási tevékenységhez** kapcsolódó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 117.100,- Ft**.

Javasoljuk, hogy a **Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Tavaszmező utca 19-21.** szám alatti 35277/0/A/5 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 23 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti és 35277/0/A/6 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 12 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel kapcsolatban a **bérlőtársi jogviszony megszüntetéséhez**, azzal, hogy a **bérleti szerződés meghosszabbításra kerül a FiloCafé Kft.**-vel (székhely: 1084 Budapest, Mátyás tér 14. V. em. 2.; cégjegyzékszám: 01 09 327317; adószám: 26382098-2-42; képviseli: Wagner Alma) 2026. december 31-ig határozott időre, **reggeliző-kávézó, üzlet és raktár a veszélyhelyzet megszűnését követő 90. napig bezárólag a jelenleg fizetett 82.779,-Ft/hó + ÁFA** összegben, a **veszélyhelyzet megszűnését követő 91. naptól kezdődően a számított 117.100,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 45. § (1) bekezdése alapján a bérbeadó szervezet a bérlő, a volt bérlő, a bérleményt jogcím nélkül használó lejárt esedékességű tartozása rendezésére kérelem alapján a Ptk. szerinti pénztartozás esetére járó kamattal terhelt részletfizetést engedélyez, amennyiben a kérelmezőnek 5 éven belül nem volt nem teljesített részletfizetési megállapodása. A kérelmező a teljes tartozásnak minimum 25%-



át a megállapodás megkötésekor egy összegben köteles megfizetni, a vállalt részletfizetés legalacsonyabb összege 10.000,- Ft/hó lehet. A részletfizetés feltételeiről, a tartozás megfizetésének átütemezéséről és a kamat mérsékléséről szóló megállapodást a bérbeadó szervezet köti meg. A 45. § (2) bekezdése alapján a fennálló bérleti jogviszony esetén a részletfizetés időtartama a bérleti jogviszonyból még hátralévő időre, de legfeljebb 24 hónapra szólhat. Ebben az esetben a bérlő köteles vállalni, hogy a havi törlesztő részletek befizetése mellett az esedékessé váló havi bérleti díjat is megfizeti. A 45. § (5) bekezdése szerint a hosszabb időtartamú részletfizetés engedélyezéséről, valamint a kamat mérsékléséről, elengedéséről a hatáskörrel rendelkező Bizottság jogosult dönteni.

Javasoljuk a 2021. október 31. napjáig felhalmozott **761.997,- Ft** összegű hátralék megfizetésére 24 havi kamatmentes részletfizetés engedélyezését, tekintettel arra, hogy a bérlőtársakat jelentősen érintette a koronavírus járvány hatása. A részletfizetési megállapodás megkötésével 23 hónapig 31.749,-Ft, a 24. hónapban 31.770,- Ft összegű fizetési kötelezettsége keletkezne a **FiloCafé Kft.-nek**.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához és a bérlőtársi jogviszony megszüntetéséhez 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.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2022. évi bérleti díj bevételét. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

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

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

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

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



A 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. vendéglátás (szeszárusítás nélkül) tevékenységhez kapcsolódó bérleti díj szorzó 6 %.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I.29.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdet ki.

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.

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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 45. § (1) bekezdése alapján a bérbeadó szervezet a bérlő, a volt bérlő, a bérleményt jogcím nélkül használó lejárt esedékességű tartozása rendezésére kérelem alapján a Ptk. szerinti pénztartozás esetére járó kamattal terhelt részletfizetést engedélyez, amennyiben a kérelmezőnek 5 éven belül nem volt nem teljesített részletfizetési megállapodása. A kérelmező a teljes tartozásnak minimum 25%-át a megállapodás megkötésekor egy összegben köteles megfizetni, a vállalt részletfizetés legalacsonyabb összege 10.000,- Ft/hó lehet. A részletfizetés feltételeiről, a tartozás



megfizetésének átütemezéséről és a kamat mérsékléséről szóló megállapodást a bérbeadó szervezet köti meg. A 45. § (2) bekezdése alapján a fennálló bérleti jogviszony esetén a részletfizetés időtartama a bérleti jogviszonyból még hátralévő időre, de legfeljebb 24 hónapra szólhat. Ebben az esetben a bérlő köteles vállalni, hogy a havi törlesztő részletek befizetése mellett az esedékessé váló havi bérleti díjat is megfizeti. A 45. § (5) bekezdése szerint a hosszabb időtartamú részletfizetés engedélyezéséről, valamint a kamat mérsékléséről, elengedéséről a hatáskörrel rendelkező Bizottság jogosult dönteni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság/2021. (XII.01.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Tavaszmező utca 19-21. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti szerződésének meghosszabbítására, bérlőtársi jogviszony megszüntetésére, valamint részletfizetési megállapodás megkötésére

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

- 1.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Tavaszmező utca 19-21. szám alatti 35277/0/A/5 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 23 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti és 35277/0/A/6 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 12 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségekre szóló bérlőtársi jogviszony megszüntetéséhez Puka Eduard egyéni vállalkozó** (székhely 1082 Budapest, Baross utca 81. 2. em. 20.; nyilvántartási szám: 20286006; adószám: 60315908-1-42.) és a **FiloCafé Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Mátyás tér 14. V. em. 2.; cégjegyzékszám: 01 09 327317; adószám: 26382098-2-42; képviseli: Wagner Alma) között, 2022. január 1-ei hatállyal.
- 2.) **Budapest VIII. kerület, Tavaszmező utca 19-21. szám alatti 35277/0/A/5 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 23 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti és 35277/0/A/6 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 12 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti szerződésének meghosszabbításához a FiloCafé Kft.-vel** (székhely: 1084 Budapest, Mátyás tér 14. V. em. 2.; cégjegyzékszám: 01 09 327317; adószám: 26382098-2-42; képviseli: Wagner Alma), 2026. december 31-ig szóló határozott időre, **reggeliző-kávézó, üzlet és raktár tevékenység céljára a veszélyhelyzet megszűnését követő 90. napig bezárólag a jelenleg fizetett 82.779,- Ft/hó + ÁFA** összegben, a **veszélyhelyzet megszűnését követő 91. naptól kezdődően a számított 117.100,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben.
- 3.) **hozzájárul** a 2021. október 31. napjáig felhalmozott **761.997,- Ft** összegű hátralék megfizetésére 24 havi kamatmentes részletfizetési megállapodás megkötéséhez a **FiloCafé Kft.-vel** (székhely: 1084 Budapest, Mátyás tér 14. V. em. 2.; cégjegyzékszám: 01 09 327317; adószám: 26382098-2-42; képviseli: Wagner Alma).
- 4.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére a határozat 1.) pontja szerinti bérlőtársi jogviszony megszüntetése mellett, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2)



5

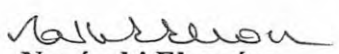
bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

- 5.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 3.) pontja szerinti részletfizetési megállapodás megkötésére.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: az 4.) és 5.) pontok esetében 2021. december 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. november 25.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GUTH CSONGOR IRDAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



1. sz. melléklet

HG
R

R
JGK-2413091

CPR-Vagyonértékelő Kft.



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
2021. SZEPT. 06.	
iktatás dátuma:	iktatós szám:
2021. SZEPT. 06.	HG/211-8/2021
ügyintéző	
melléklet	

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégsz.: 01-09-942852
Adósz.: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatós szám: JGK-763

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Tavaszmező utca 19-21.
földszint.



szám alatti

35277/0/A/5 hrsz-ú

műterem ingatlanról



JGK-0000278365

Budapest, 2021. augusztus

Független | Megbízható | Értékmérő

7

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-763
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Tavaszmező utca 19-21. földszint.
Helyrajzi száma	: 35277/0/A/5
Ingtalan megnevezése	: műterem
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: üzlethelyiség
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 23 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 23 m ² Fajlagos m2 ár: 656 594 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 670 m ²
Eszmei hányad	: 230 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
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: **15 100 000 Ft**
 azaz **Tizenötmillió-egyszázezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **3 390 000 Ft**
 azaz **Hárommillió-háromszázkilencvenezer- 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. augusztus 11.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. augusztus 24.

2021. SZEPT. 02.



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

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-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 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, Tavaszmező utca 19-21. földszint.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 23,0 m²
 Helyrajzi száma: 35277/0/A/5
 Ingatlan megnevezése: műterem
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: üzlethelyiség
 Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott
 Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE**4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése**

Az ingatlan Budapest VIII. kerületben, Magdolnanegyed kerületrészében, a Horváth Mihály tér és Mátyás tér közötti szakaszon, sétálóutcai részen, a Tavaszmező és a Koszorú utcák által határolt saroktelken elhelyezkedő társasház utcafronti részén érhető el. Az ingatlan előtt az utca térkő burkolattal ellátott, a parkolás csak az ingatlan környéki utcákban megoldható, hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

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

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos Autóbusz Trolibusz Metro/Földalatti Vasút

3. oldal

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az utcafronti beépítésű, pince + fsz. + 3 emelet szintkialakítású épület az 1800-as évek végén épült, kisméretű falazótégla teherhordó falazattal, acélgerendás poroszsüveg földemmel, a fa szerkezetű magastető cseréppel héjalt. Utcafronti és belső homlokzata felújítandó állapotban van, a vakolat nem egységes, az értékelt ingatlan portálja melletti kváderezést a bérlő felújította. A portál ajtókat 2010-ben - a bérlemény hasznosításának kezdetén - a bérlő cserélte fa szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű, 2,55 méter bejárati magasságú ajtókra. Az értékelt ingatlanhoz tartozó két darab portálajtó duplaszárnyú, könnyen nyitható.

Az értékelt albetét a szemle időpontjában a szomszédos, 35277/0/A/6-os HRSZ-on nyilvántartott, "üzlethelyiség" megnevezésű ingatlanrészsel egy egységet képez, a bérlő "Múterem kávézó" nevű vállalkozásának ad helyet. 2010-ben a bérlő bérbeszámítási megállapodás keretében újította fel a falakon belül található közművezetéseket, a belső vakolást. 2020/21-ben a pandémia időszaka alatt bővítették a galériát, szellőztető rendszert alakítottak ki, klímát szereltek be, a galériaszinten mintegy duplájára növelték a vizesblokk területét, felújították a falburkolatokat (csempézés és festés), új bútortatot építettek be, bővítették az elektromos hálózatot (3*16-ról 3*32 A-ra), egyedi légkondicionáló rendszert építettek ki. Közműrendszerek közül a víz, a csatorna és az elektromos rendszer kiépített, a víz 2 mérőórával mért, a villany egy hitelesített mérővel. A galérián az értékelt albetét feletti részen gipszkarton falazatú vendég mosdót (0,70*1,30) alakítottak ki, alatta az eladótérhez kapcsolódó kis raktár található. A cca. 20 m²-es fa szerkezetű galéria 2,0 méteres belmagassággal rendelkezik, területét csak, mint értéknövelő tényezőt vettük figyelembe. Jelenlegi kialakítását figyelembe véve az ingatlan bérbeadása/értékesítése csak a szomszédos albetéttel együtt reális, mivel az eredeti állapotok visszaállítása csak jelentős anyagi beruházás esetén lehetséges.

Épület:

Épület építési éve:	cca 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, nem egységes	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: múterem

Belső terek felülete:	festett, csempézett	jó
Belső terek burkolata:	kerámia, hajópadló	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	jó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű utcai portálok	jó
Bejárati nyílás magassága:	2,55 m	normál
Átlagos belmagassága:	4,55 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű	jó
Fűtési rendszer:	egyedi légkondicionáló	jó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	jó
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	átlagos
Felújítás éve:	2010, 2020/21	
Felújítás tárgya:	Közművezetékek, falazat, nyílászárók, padozat, helyiségek kialakítása, elektromos rendszer bővítése, szaniterek	
Ingatlan műszaki állapota		jó

Megjegyzés:

A felújításokat a bérlő saját pénzeszköz bevonásával hajtotta végre, tulajdonosi hozzájárulás nem áll rendelkezésre.

 4. oldal

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület a Tavaszmező és a Koszorú utca sarkán található telekterületen helyezkedik el, utcafronti zárt sorú beépítéssel. Az utcafronti homlokzaton jelentős állagmegóvási munkák nem történtek, vakolat nem egységes. A közös használatban lévő egyéb helyiségek (közlekedő folyosók, lépcsőház) szintén felújítandó állapotban vannak. A belső udvari homlokzata szintén felújítandó állapotú, a közlekedő folyosók részben fa aládúcolással rendelkeznek, a korlátok és az egyéb fém szerkezeti elemek átrozsdásodottak.

Albetét:

Az albetét egy egységet képez a szomszédos, 35277/0/A/6-os HRSZ-on nyilvántartott utcafronti helyiséggel. A két albetét egy villanyórával, egy közműhálózattal rendelkezik. Állógaléria kialakított, amely a vendégtér részét képezi. Jó műszaki és esztétikai állapotú, a szerkezeti egységek hibáktól mentesek.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vívezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – nincs kiépítve, épületen belül elérhető
- Hőleadó berendezés – egyedi légkondicionálók
- Melegvíz-ellátás – hőtárolós villanybojler
- Gyengeáramú berendezések – riasztórendszer kiépített

Bérlői megjegyzés:

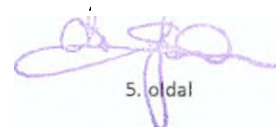
A felújítások egy részét (falban futó közművezetékek, belső vakolás) szóbeli tájékoztatás szerint a bérlő bérbeszámítási megállapodás részeként végezte 2010 környékén, 2020/21-ben szintén jelentős esztétikai és műszaki beruházás történt, melyet saját költségén végzett el. Tulajdonosi hozzájárulás nem áll rendelkezésre.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
műterem (üzlethelyiség)	kerámia	festett+csempe	23,00 m ²	100%	23,00 m ²
galéria	hajópadló	festett+csempe	10,00 m ²	0%	0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			0,00 m ²	100%	0,00 m ²
Összesen:			33,00 m²		23,00 m²
Összesen, kerekítve:			33 m²		23 m²

Megjegyzés:

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


5. oldal

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásokból (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2021. III. n.év)
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (logmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák

6. oldal

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 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 egységei alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed
Társasház telek területe:	670 m ²
Eszmei hányad:	230 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	15,41 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	3 390 000 Ft , Hárommillió-háromszázkilencvenezer- Ft .


7. oldal

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, Tavaszmező utca 19-21. földszint.	VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca	VIII. kerület, Rákóczi út	VIII. kerület, Baross utca	VIII. kerület, Üllői út	VIII. kerület, Auróra utca
megnevezése:	üzlethelyiség	iroda	üzlet/iroda	üzlet/iroda	üzlet/iroda	üzlet/iroda
alapterület (m ²):	23	25	20	16	34	14
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		17 000 000	16 550 000	11 900 000	20 400 000	11 600 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		612 000	744 750	669 375	540 000	745 714
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	-2%	-4%	6%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-15%	-10%	-10%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		6%	3%	6%	3%	3%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
kialakított galéria, annak mérete		3%	6%	6%	6%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		10%	-8%	-2%	5%	-7%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		673 200	688 894	659 334	564 300	697 243
Fajlagos átlagár:		656 594 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		15 101 662 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		15 100 000 Ft				


Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, földszinti, utcafronti bejáratú helyiség, 12 m² galériával, közepes műszaki tartalommal, ingatlan.com/32381969
2. adat: Népszínháznegyed, udvari bejáratos, átlagos műszaki állapotú, vizesblokkal rendelkező helyiségcsoport, ingatlan.com/32412697
3. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, közepes állapotú ingatlan, ingatlan.com/31715498
4. adat: Corvinnegyed, utcafronti bejáratos, közepes/átlagos állapotú ingatlan, vizes blokkal, ingatlan.com/31715498
5. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, közepes/átlagos állapotú üzlethelyiség, vizes blokkal, ingatlan.com/32349315

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

15 100 000 Ft

azaz Tizenötmillió-egyszázezer- Ft .



5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Tavaszmező utca 19-21. földszint.	VIII. kerület, Népszínház utca	VIII. kerület, Üllői út 46.	VIII. kerület, Népszínház utca
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m ²):	23	35	14	38
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		150 000	70 000	161 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 857	4 500	3 813
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		6%	-5%	8%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		10%	10%	10%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-10%	-5%
ingatlanhoz tartozó galéria		0%	0%	0%
Összes korrekció:		11%	-5%	13%
Korrigált fajlagos alapár:		4 281 Ft/m ² /hó	4 298 Ft/m ² /hó	4 290 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		4 290 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, közepes/átlagos állapotú, utcafronti üzlethelyiség, + 35 m²-es galériával, vizes blokkal, ingatlan.com/32410024
2. adat: Corvinnegyed, utcafronti bejáratos, közepes állapotú, 10 m²-es galériával rendelkező helyiségcsorort,
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti, közepes állapotú, galériázott üzlet, vizes blokkal, ingatlan.com/32335217

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	4 290 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	80%
Figyelembe vehető éves bevétel:	947 232 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 28 417 Ft
Igazgatási költségek:	2% 18 945 Ft
Egyéb költségek:	5% 47 362 Ft
Költségek összesen:	94 723 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	852 509 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	12 180 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

12 180 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-egyszáznyolcvanezer- Ft .



9. oldal

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 hagyjuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	15 100 000 Ft	100%	15 100 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	12 180 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			15 100 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

15 100 000 Ft

azaz, Tizenötmillió-egyszázezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

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, Tavaszmező utca 19-21. földszint.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **15 100 000 Ft**
 azaz **Tizenötmillió-egyszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. augusztus 11.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképes

Budapest, 2021. augusztus 24.

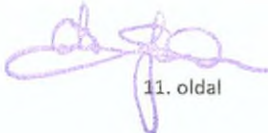
TARTALOMJEGYZÉK

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"/>


 11. oldal

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafok utca 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégjelenléti szám: 8000004374767/2021

2021.08.09

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület: 35277/0/A/5 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. Tavaszmező utca 19-21. földszint. "Felújítás alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fel	eszméi hányad	tulajdoni forma
műtelen	23	0/0	147/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 999992/1999/

2. bejegyző határozat: 47453/1994/1994.02.03

Társasház:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 166332/1993/1993.07.05

jogcím: eredeti felvétel: 47453/1994/1994.02.03

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

jogallás: tulajdonos

név: VIII. KER. JOSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA

cím: 1080 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33504/1/2019/19.01.08

törölő határozat: 72731/2/2019/19.01.08

Társasház: módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: BUDAPEST VIII. JOSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 72731/2/2019/19.01.08

törölő határozat: 72731/2/2019/19.01.08

Fellebbezés:

a 33504/1/2019. számú elutasító határozat ellen.

jogosult:

név: TÁRSASHÁZ

cím: 1084 BUDAPEST VIII. KER. Tavaszmező utca 19-21

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

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Város FM Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer

Józsefvárosi Önkormányzat

Társasháztulajdon alapító okirat**Budapest, VIII.ker. Tavaszmező u. 19-21.****I. Általános rendelkezések**

Józsefvárosi Vagyongkezelő KFT. (1084. Budapest VIII. ker. Ór. u. 8. sz.), mint az ingatlan kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 711 számú tulajdoni lapon, 35277 hrsz alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Tavaszmező u. 19-21. (Koszonó u. 1. sz.) szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlan, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete 568/1993. (XI. 23.) határozatával elidegenítésre kijelölt - a 32/1969 (IX.30.) Korm. sz. rendelet 2.§ (2) bekezdésében foglalt rendelkezése alapján- a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tv.-ben és ⁴⁸ mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

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

II. A közös és külön tulajdon

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

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:**1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:**

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

- | | | |
|-------|---|--------------------|
| I. | Telek: | 670 m ² |
| II. | Az épület alapja, felmenő falszerkezete, pillérek és kéménypillérek; | |
| III. | Földémszerkezetek, áthidalások, kiváltások, függőfolyosók, lépcsőszerkezetek; | |
| IV. | Tetőszerkezet tetőhéjalással; | |
| V. | Horniozatok lábazatképzéssel; | |
| VI. | Horniozati és lépcsőházi nyílászáró szerkezetek, épületsztalos, -lakatos és -bárdogos szerkezetek; | |
| VII. | Közös helyiségek nyílászáró szerkezetei, fal- és padlóburkolatai; | |
| VIII. | terület: | 13,17 fm, |
| IX. | Vízvezeték-hálózat az épületbe való bekötéstől (alap- és felszálló vezetékek) a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékekig, a közös használatú helyiségek vezetékai, felszerelési tárgyai és szerelvényei; | |
| X. | Csatornavezeték-hálózat az épületbe való bekötéstől (alap- és ejtővezetékek) a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékai; | |

Budapest VIII. ker. Tavaszmező u. 19-21.

1 oldal

Város /M Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer

Józsefvárosi Önkormányzat

XI.	Gázvezeték hálózati ár-épületbe való becsatlakozás külön tulajdoni illetőségek gáz-fogyasztásmérő óráig.	
XII.	Elektromos hálózat ár-épületbe való becsatlakozás külön tulajdoni illetőségek áramvisszó óráig.	
XIII.	Kapualj	11,70 m ²
XIV.	Képcsőhar	83,96 m ²
XV.	Láda	141,84 m ²
XVI.	Közös WC	8,21 m ²
XVII.	Képcsőhar	4,43 m ²
XVIII.	Függőfelvétel	71,64 m ² 48
XIX.	Padlaster: ebből hasznos (1,90m feletti)	504,29 m ² 355,77 m ²
XX.	Pincelejáró	7,03 m ²
XXI.	Tároló	271,60 m ²

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

A közös tulajdon összesen 81 db külön tulajdonú ingatlanból áll.

B. Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonosoknál külön tulajdonúba kerülnek a következő, természetben megosztott helyiséggyűjtések azok tartozékival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt:

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VIII ker. 711/1 számú tulajdoni lapon 35277/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII ker. Tavaszmező u. 19-21. parcella, 99 m² alapterületű telekterület, a közös tulajdonból 635/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII ker. 711/2 számú tulajdoni lapon 35277/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII ker. Tavaszmező u. 19-21. parcella, 28 m² alapterületű műhelyhelyiség, a közös tulajdonból 180/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VIII ker. 711/3 számú tulajdoni lapon 35277/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII ker. Tavaszmező u. 19-21. parcella, 10 m² alapterületű raktárhelyiség, a közös tulajdonból 65/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VIII ker. 711/4 számú tulajdoni lapon 35277/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII ker. Tavaszmező u. 19-21. parcella, 28 m² alapterületű műhelyhelyiség, a közös tulajdonból 244/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a terveken 5. számmal jelölt, Budapest VIII ker. 711/5 számú tulajdoni lapon 35277/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII ker. Tavaszmező u. 19-21. parcella, 21 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (műhely) a közös tulajdonból 147/10000 hányad.

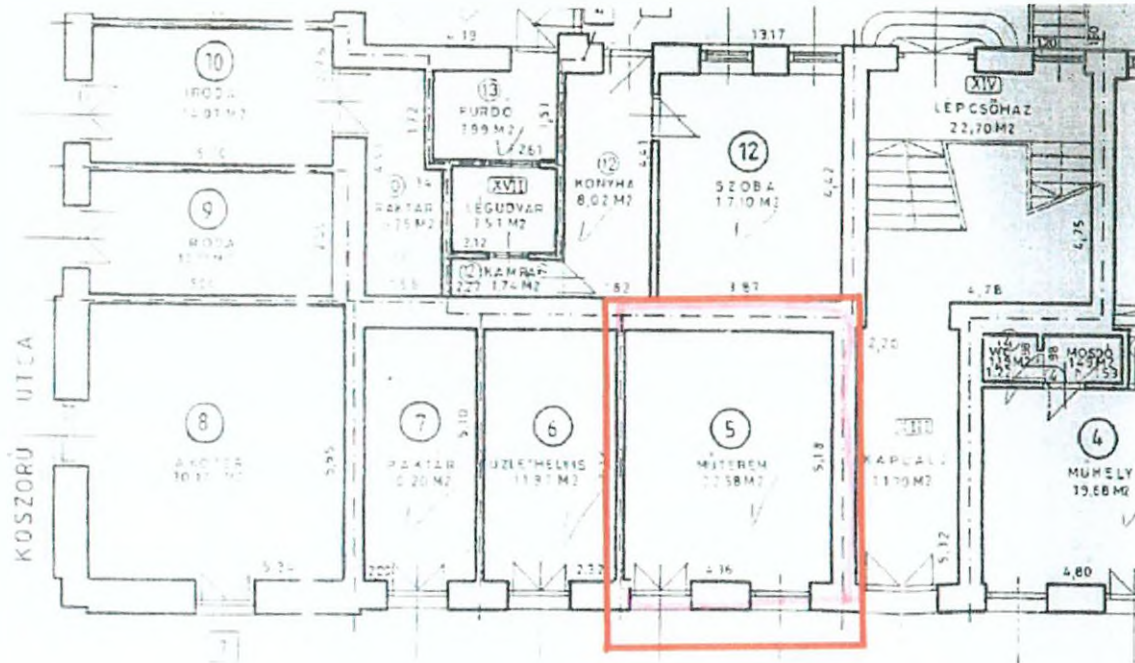
Budapest VIII ker. Tavaszmező u. 19-21. 1084



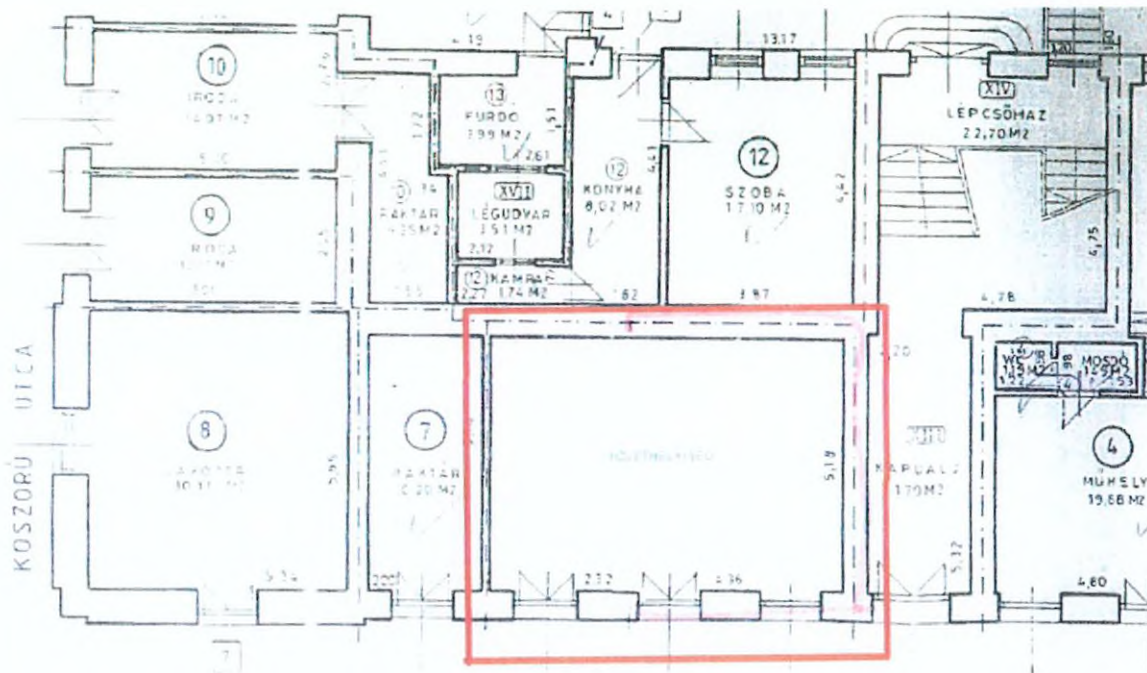
16. oldal

ALAPRAJZ

EREDETI ALAPRAJZ

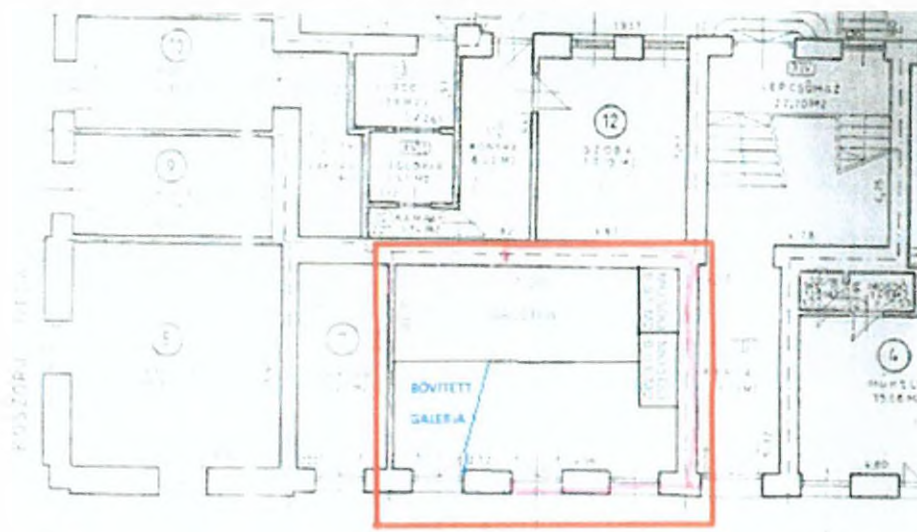


TERMÉSZETBELI ÁLLAPOT

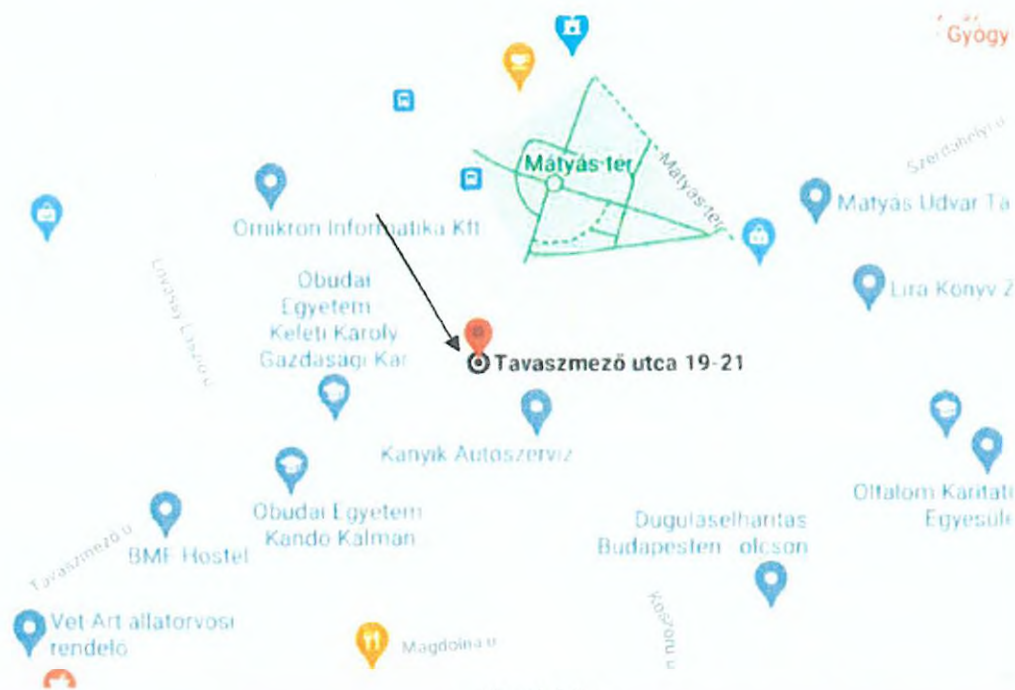


[Handwritten signature]
17. oldal

GALÉRIA



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat



05. vakolathibák az utcafronti homlokzaton

19. oldal



06. utcafronti homlokzat



07. utcafronti homlokzat



08. épület utcafronti lábazata



09. értékelt ingatlan utcafronti bejárata



10. bejárati ajtó környéke



11. vendégtér



12. vendégtér, egyedi légkondicionáló



13. földszinti WC



14. vízvételi lehetőség a pultban



15. vendégtér



16. lépcsősor a galériára



17. bővített galéria



18 galéria



19. WC



20. WC és mosdó



21. villanybojler



22. vízóra



23. villanyóra

2.sz. melléklet

HQ

GA

R

HG/21-7/2021

CPR-Vagyonértékelő Kft.



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkezési dátum: 2021 SZEPT 06.	érkezési szám:
iktatás dátuma: 2021 SZEPT 06.	iktatószám: HG/21-7/2021
ügyintéző	
melléklet	

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-764

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Tavaszmező utca 19-21.
földszint.



sám alatti

35277/0/A/6 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2021. augusztus

Független | Megbízható | Értékmérő

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-764
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Tavaszmező utca 19-21. földszint.
Helyrajzi száma	: 35277/0/A/6
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: üzlethelyiség
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 12 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 12 m ² Fajlagos m2 ár: 693 128 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 670 m ²
Eszmei hányad	: 77 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
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: **8 320 000 Ft**
 azaz **Nyolcmillió-háromszázhuszezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **1 130 000 Ft**
 azaz **Egymillió-egyszázharmincezer- 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. augusztus 11.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. augusztus 24.

2021. SZEPTEMBER 02.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
 1085 Budapest, József krt. 69.
 Adószám: 22771392-42
 www.ertekbecslosek.com

Lakatos Ferenc
 ingatlanvagyoneértékelő
 Nyilvántartási szám: 1398/2006.

(Handwritten signature)
 2. oldal

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérlő, 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, Tavaszmező utca 19-21. földszint.
Tulajdoni lap szerinti területe:	12,0 m ²
Helyrajzi száma:	35277/0/A/6
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	üzlethelyiség
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott
Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE**4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése**

Az ingatlan Budapest VIII. kerületben, Magdolnanegyed kerületrészében, a Horváth Mihály tér és Mátyás tér közötti szakaszon, sétálóutcai részen, a Tavaszmező és a Koszorú utcák által határolt saroktelken elhelyezkedő társasház utcafronti részén érhető el. Az ingatlan előtt az utca térkő burkolattal ellátott, a parkolás csak az ingatlan környéki utcákban megoldható, hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

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

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos Autóbusz Trolibusz Metro/Földalatti Vasút

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az utcafronti beépítésű, pince + fsz. + 3 emelet szintkialakítású épület az 1800-as évek végén épült, kisméretű falazótégla teherhordó falazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, a fa szerkezetű magastető cseréppel héjalt. Utcafronti és belső homlokzata felújítandó állapotban van, a vakolat nem egységes, az értékelt ingatlan portálja melletti kváderezést a bérlő felújította. A portál ajtókat 2010-ben - a bérlemény hasznosításának kezdetén - a bérlő cserélte fa szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű, 2,55 méter bejárati magasságú ajtókra. Az értékelt ingatlanhoz tartozó két darab portálajtó duplaszárnyú, könnyen nyitható.

Az értékelt albetét a szemle időpontjában a szomszédos, 35277/0/A/5-ös HRSZ-on nyilvántartott, "műterem" megnevezésű ingatlanrészsel egy egységet képez, a bérlő "Műterem kávézó" nevű vállalkozásának ad helyet. 2010-ben a bérlő bérbeszámítási megállapodás keretében újította fel a falakon belül található közművezetéseket, a belső vakolást. 2020/21-ben a pandémia időszaka alatt bővítették a galériát, szellőztető rendszert alakítottak ki, klímát szereltek be, a galériaszinten mintegy duplájára növelték a vízesblokk területét, felújították a falburkolatokat (csempézés és festés), új bútorzatot építettek be, bővítették az elektromos hálózatot (3*16-ról 3*32 A-ra), egyedi légkondicionáló rendszert építettek ki. Közműrendszerek közül a víz, a csatorna és az elektromos rendszer kiépített, a víz 2 mérőórával mért, a villany egy hitelesített mérővel. A galérián az értékelt albetét feletti részen gipszkarton falazatú vendég mosdót (0,70*1,30) alakítottak ki, alatta az eladótérhez kapcsolódó kis raktár található. A cca. 20 m²-es fa szerkezetű galéria 2,0 méteres belmagassággal rendelkezik, területét csak, mint értéknövelő tényezőt vettük figyelembe. Jelenlegi kialakítását figyelembe véve az ingatlan bérbeadása/értékesítése csak a szomszédos albetéttel együtt reális, mivel az eredeti állapotok visszaállítása csak jelentős anyagi beruházás esetén lehetséges.

Épület:

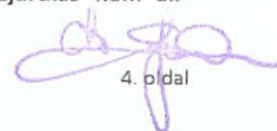
Épület építési éve:	cca 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglalboltozat	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, nem egységes	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett	jó
Belső terek burkolata:	kerámia, hajópadló	jó
Vízes helyiség(ek) felülete:	csempe	jó
Vízes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	jó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű utcai portálok	jó
Bejárati nyílás magassága:	2,55 m	normál
Átlagos belmagassága:	4,55 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű	jó
Fűtési rendszer:	egyedi légkondicionáló	jó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	jó
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	átlagos
Felújítás éve:	2010, 2020/21	
Felújítás tárgya:	Közművezetékek, falazat, nyílászárók, padozat, helyiségek kialakítása, elektromos rendszer bővítése, szaniterek	
Ingatlan műszaki állapota		jó

Megjegyzés:

A felújításokat a bérlő saját pénzeszköz bevonásával hajtotta végre, tulajdonosi hozzájárulás nem áll rendelkezésre.



4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület a Tavaszmező és a Koszorú utca sarkán található telekterületen helyezkedik el, utcafronti zártosú beépítéssel. Az utcafronti homlokzaton jelentős állagmegóvási munkák nem történtek, vakolat nem egységes. A közös használatban lévő egyéb helyiségek (közlekedő folyosók, lépcsőház) szintén felújítandó állapotban vannak. A belső udvari homlokzata szintén felújítandó állapotú, a közlekedő folyosók részben fa aládúcolással rendelkeznek, a korlátok és az egyéb fém szerkezeti elemek átrozsdásodottak.

Albetét:

Az albetét egy egységet képez a szomszédos, 35277/0/A/5-ös HRSZ-on nyilvántartott utcafronti helyiséggel. A két albetét egy villanyórával, egy közműhálózattal rendelkezik. Állógaléria kialakított, amely a vendégtér részét képezi. Jó műszaki és esztétikai állapotú, a szerkezeti egységek hibáktól mentesek.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsonatorna – kiépített
- Gázvezeték – nincs kiépítve, épületen belül elérhető
- Hőleadó berendezés – egyedi légkondicionálók
- Melegvíz-ellátás – hőtárolós villanybojler
- Gyengeáramú berendezések – riasztórendszer kiépített

Bérlői megjegyzés:

A felújítások egy részét (falban futó közművezetékek, belső vakolás) szóbeli tájékoztatás szerint a bérlő bérbeszámítási megállapodás részeként végezte 2010 környékén, 2020/21-ben szintén jelentős esztétikai és műszaki beruházás történt, melyet saját költségén végzett el. Tulajdonosi hozzájárulás nem áll rendelkezésre.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
műterem (üzlethelyiség)	kerámia	festett+csempe	12,00 m ²	100%	12,00 m ²
galéria	hajópadló	festett+csempe	10,00 m ²	0%	0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			0,00 m ²	100%	0,00 m ²
Összesen:			22,00 m ²		12,00 m ²
Összesen, kerekítve:			22 m ²		12 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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


A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2021. III. 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 újraelállítási költsége alapján adja meg. Az újraelállítási 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 újraelállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelállítási 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 javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed
Társasház telek területe:	670 m ²
Eszmei hányad:	77 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	5,16 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	1 130 000 Ft , Egymillió-egyszázharmincezer- Ft .


7. oldal

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, Tavaszmező utca 19- 21. földszint.	VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca	VIII. kerület, Rákóczi út	VIII. kerület, Baross utca	VIII. kerület, Üllői út	VIII. kerület, Auróra utca
megnevezése:	üzlethelyiség	iroda	üzlet/iroda	üzlet/iroda	üzlet/iroda	üzlet/iroda
alapterület (m ²):	12	25	20	16	34	14
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		17 000 000	16 550 000	11 900 000	20 400 000	11 600 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		612 000	744 750	669 375	540 000	745 714
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		3%	2%	1%	4%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-15%	-10%	-10%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		6%	3%	6%	3%	3%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
kialakított galéria, annak mérete		5%	10%	10%	10%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		14%	0%	7%	7%	-2%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		695 232	741 771	714 893	579 960	733 783
Fajlagos átlagár:		693 128 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		8 317 536 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		8 320 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- | | |
|----------|---|
| 1. adat: | Orczynegyed, földszinti, utcafronti bejáratú helyiség, 12 m ² galériával, közepes műszaki tartalommal, ingatlan.com/32381969 |
| 2. adat: | Népszínháznegyed, udvari bejáratos, átlagos műszaki állapotú, vizesblokkal rendelkező helyiségcsoport, ingatlan.com/32412697 |
| 3. adat: | Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, közepes állapotú ingatlan, ingatlan.com/31715498 |
| 4. adat: | Corvinnegyed, utcafronti bejáratos, közepes/átlagos állapotú ingatlan, vizes blokkal, ingatlan.com/31715498 |
| 5. adat: | Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, közepes/átlagos állapotú üzlethelyiség, vizes blokkal, ingatlan.com/32349315 |

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

8 320 000 Ft

azaz Nyolcmillió-háromszázhuszezer- Ft .



8. oldal

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Tavaszmező utca 19-21. földszint.	VIII. kerület, Népszínház utca	VIII. kerület, Üllői út 46.	VIII. kerület, Népszínház utca
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m ²):	12	35	14	38
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		150 000	70 000	161 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 857	4 500	3 813
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		12%	1%	13%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		10%	10%	10%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-10%	-5%
ingatlanhoz tartozó galéria		0%	0%	0%
Összes korrekció:		17%	1%	18%
Korrigált fajlagos alapár:		4 494 Ft/m ² /hó	4 545 Ft/m ² /hó	4 500 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		4 513 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, közepes/átlagos állapotú, utcafronti üzlethelyiség, + 35 m²-es galériával, vizes blokkal, ingatlan.com/32410024
2. adat: Corvinnegyed, utcafronti bejáratos, közepes állapotú, 10 m²-es galériával rendelkező helyiségcsort,
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti, közepes állapotú, galériázott üzlet, vizes blokkal, ingatlan.com/32335217

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	4 513 Ft/m ² /hó	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	519 898 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	15 597 Ft
Igazgatási költségek:	2%	10 398 Ft
Egyéb költségek:	5%	25 995 Ft
Költségek összesen:	51 990 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:	467 908 Ft	
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	6 680 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

6 680 000 Ft

azaz Hatmillió-hatszáznyolcvanezer- Ft .



9. oldal

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 bére adhatóságát 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:	8 320 000 Ft	100%	8 320 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	6 680 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			8 320 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

8 320 000 Ft

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1084 Budapest, Tavaszmező utca 19-21. földszint.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **8 320 000 Ft**
 azaz **Nyolcmillió-háromszázhuszezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. augusztus 11.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. augusztus 24.

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

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megnevelés szám: 8000004/374795/2021

2021.08.09

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület: 35277/0/A/6 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. Tavaszmező utca 19-21. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az egyenlő önálló ingatlan adatai:	terület	szobák száma	eszméi hányad	tulajdoni forma
megnevezés	m ²	egész/fél		
örülthelyiség	12	0/0	77/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999992/1999/				

2. bejegyző határozat: 47453/1994/1994.02.03.

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek

II RÉSZ

1. tulajdon: hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 47453/1994/1994.02.03.

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 166§§(2)/1993/1993.07.05.

jogcím eredeti felvétel: 47453/1994/1994.02.03.

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZATI POLGÁRMESTERI HIVATALA

cím: 1080 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67.

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33504/1/2019/19.01.08.

torló határozat: 72731/2/2019/19.01.08.

Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: BUDAPEST VIII. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZATI

cím: 1080 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 72731/2/2019/19.01.08.

torló határozat: 72731/2/2019/19.01.08.

Fellebbezés

a 33504/1/2019. számú elutasító határozat ellen.

jogosult:

név: TÁRSASHÁZ

cím: 1084 BUDAPEST VIII. KER. Tavaszmező utca 19-21.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Város FM Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer

Józsefvárosi Önkormányzat

Társasháztulajdoni alapító okirat**Budapest, VIII. ker. Tavaszmező u. 19-21.****I. Általános rendelkezések**

Józsefvárosi Vagyongkezelő KFT. (1084, Budapest VIII. ker. Ór u. 8. sz.), mint az ingatlan kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 711 számú tulajdoni lapon, 35277 hrsz alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Tavaszmező u. 19-21. (Koszonó u. 1. sz.) szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlan, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete 568/1993. (XI. 23.) határozatával elidegenítésre kijelölt - a 32/1969. (IX.30.) Korm. sz. rendelet 2.5 (2) bekezdésében foglalt rendelkezése alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tv.-ben és ⁴⁸ mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

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

II. A közös és külön tulajdon

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

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:**1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:**

a mellékelt tervekben feltüntetett és a műszaki leírásban kerülit

- | | | |
|-------|---|--------------------|
| I. | Teltek: | 670 m ² |
| II. | Az épület alapja, felmenő falszerkezete, pillérek és kéménypillérek; | |
| III. | Földémszerkezetek, áthidalások, kiváltások, függőfolyosók, lépcsőszerkezetek; | |
| IV. | Tetőszerkezet tetőhéjalással; | |
| V. | Homlokzatok lábizatképzéssel; | |
| VI. | Homlokzati és lépcsőházi nyílászáró szerkezetek, épülestartalos, -lakatos és -bédognos szerkezetek; | |
| VII. | Közös helyiségek nyílászáró szerkezetei, fal- és padlóburkolatai; | |
| VIII. | | 13,17 tm; |
| IX. | Vízvezeték-hálózat az épületbe való bekötéstől (alap- és felszálló vezetékek) a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékekig, a közös használatú helyiségek vezetékai, felszerelési tárgyai és szerelvényei; | |
| X. | Csatornavezeték-hálózat az épületbe való bekötéstől (alap- és ejtóvezetékek) a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékai; | |

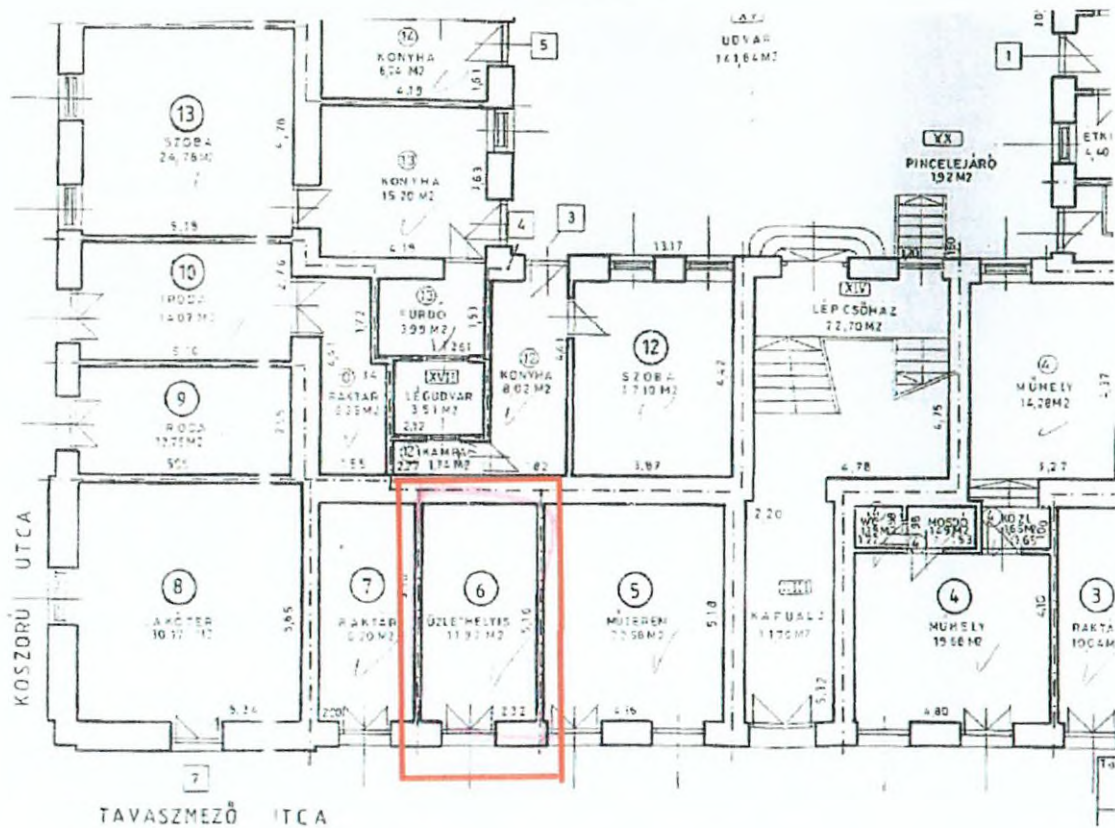
Város (MKÉ): Lakásfelújítási Dokumentációs Rendszer

Józsefvárosi Önkormányzat

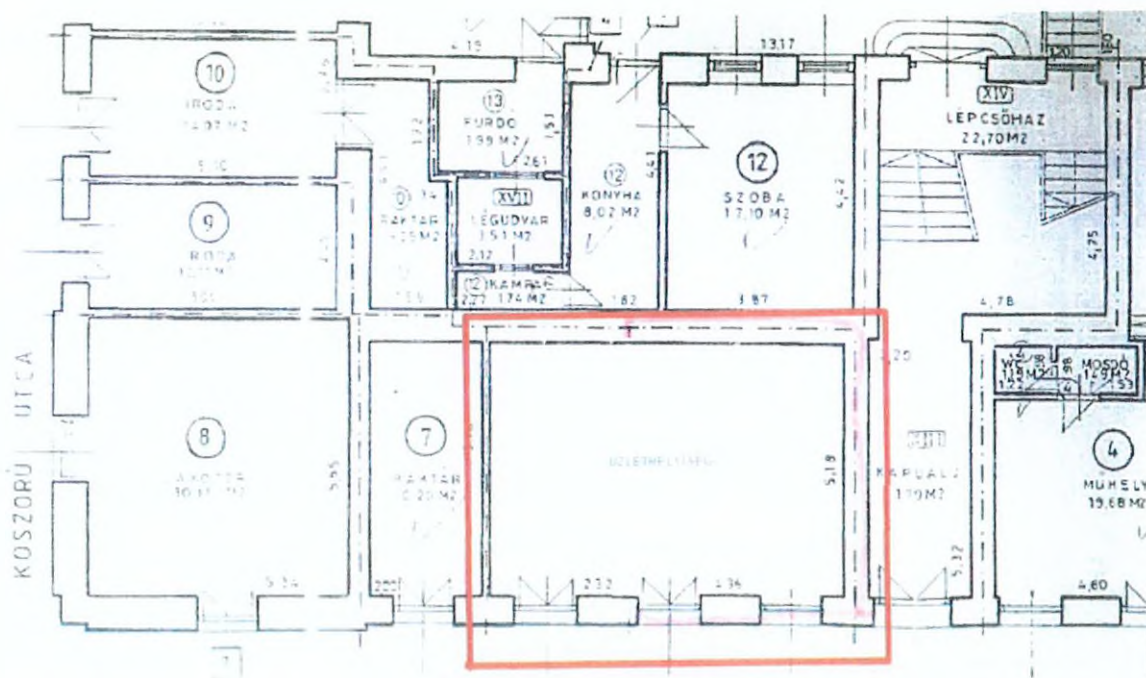
6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervekben 6. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 71116 számú tulajdoni lapon 35277/A/6 hrsz. alatt felvett természetben a Budapest VIII. ker. Tavaszmező u. 19-21. fszt. 12. sz. alatti 12 m² alapterületű üzlethelyiség a közös tulajdonból 77/10000 hányad.
7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervekben 7. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 71117 számú tulajdoni lapon 35277/A/7 hrsz. alatt felvett természetben a Budapest VIII. ker. Tavaszmező u. 19-21. fszt. 10. sz. alatti 10 m² alapterületű raktérhelyiség a közös tulajdonból 64/10000 hányad.
8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervekben 8. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 71116 számú tulajdoni lapon 35277/A/8 hrsz. alatt felvett természetben a Budapest VIII. ker. Tavaszmező u. 19-21. fszt. 7. sz. alatti 30 m² alapterületű üzlethelyiség a közös tulajdonból 192/10000 hányad.
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervekben 9. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 71119 számú tulajdoni lapon 35277/A/9 hrsz. alatt felvett természetben a Budapest VIII. ker. Tavaszmező u. 19-21. fszt. 13. sz. alatti 13 m² alapterületű raktérhelyiség a közös tulajdonból 83/10000 hányad.
10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervekben 10. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 71116 számú tulajdoni lapon 35277/A/10 hrsz. alatt felvett természetben a Budapest VIII. ker. Tavaszmező u. 19-21. fszt. 20. sz. alatti 20 m² alapterületű raktérhelyiség a hozzá tartozó mellékkelhelyiséggel és a közös tulajdonból 128/10000 hányad.
11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervekben 11. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 71111 számú tulajdoni lapon 35277/A/11 hrsz. alatt felvett természetben a Budapest VIII. ker. Tavaszmező u. 19-21. fszt. 1. sz. alatti 1 szobás, 31 m² alapterületű lakóhelyiség a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 199/10000 hányad.
12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervekben 12. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 71112 számú tulajdoni lapon 35277/A/12 hrsz. alatt felvett természetben a Budapest VIII. ker. Tavaszmező u. 19-21. fszt. 3. sz. alatti 1 szobás, 27 m² alapterületű lakóhelyiség a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 173/10000 hányad.
13. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervekben 13. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 71113 számú tulajdoni lapon 35277/A/13 hrsz. alatt felvett természetben a Budapest VIII. ker. Tavaszmező u. 19-21. fszt. 4. sz. alatti 1 szobás, 44 m² alapterületű lakóhelyiség a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 282/10000 hányad.
14. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervekben 14. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 71114 számú tulajdoni lapon 35277/A/14 hrsz. alatt felvett természetben a Budapest VIII. ker. Tavaszmező u. 19-21. fszt. 5. sz. alatti 1,2 szobás, 17 m² alapterületű lakóhelyiség a hozzá tartozó mellékkelhelyiséggel és a közös tulajdonból 109/10000 hányad.
15. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervekben 15. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 71115 számú tulajdoni lapon 35277/A/15 hrsz. alatt felvett természetben a Budapest VIII. ker. Tavaszmező u. 19-21. fszt. 6. sz. alatti 1 szobás, 32 m² alapterületű lakóhelyiség a hozzá tartozó mellékkelhelyiséggel és a közös tulajdonból 205/10000 hányad.
16. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervekben 16. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 71116 számú tulajdoni lapon 35277/A/16 hrsz. alatt felvett természetben a Budapest VIII. ker. Tavaszmező u. 19-21. fszt. 7. sz. alatti 1 szobás, 32 m² alapterületű lakóhelyiség a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 205/10000 hányad.
17. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervekben 17. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 71117 számú tulajdoni lapon 35277/A/17 hrsz. alatt felvett természetben a Budapest VIII. ker. Tavaszmező u. 19-21. fszt. 8. sz. alatti 1 szobás, 85 m² alapterületű lakóhelyiség a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 314/10000 hányad.
18. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervekben 18. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 71118 számú tulajdoni lapon 35277/A/18 hrsz. alatt felvett természetben a Budapest VIII. ker. Tavaszmező u. 19-21. fszt. 9. sz. alatti 4. sz. alatti 138 m² alapterületű lakóhelyiség a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 175/10000 hányad.

ALAPRAJZ

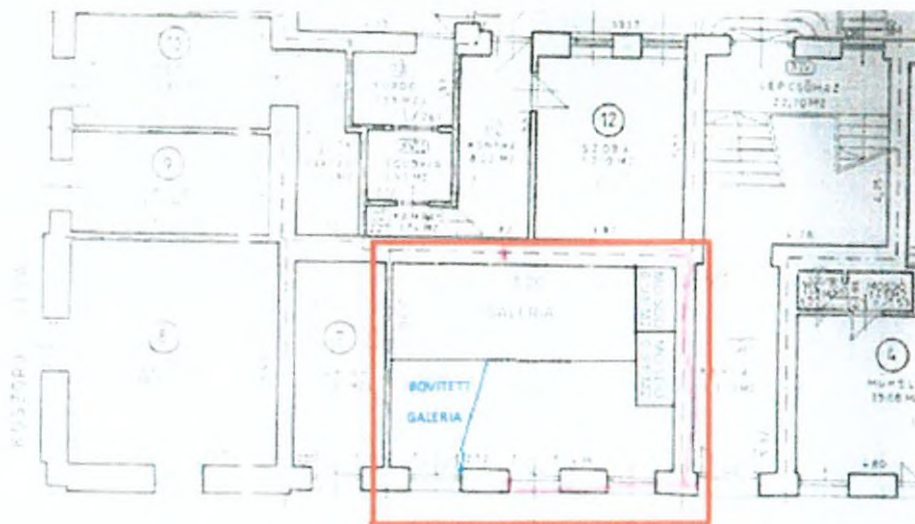
EREDETI ALAPRAJZ



TERMÉSZETBELI ÁLLAPOT

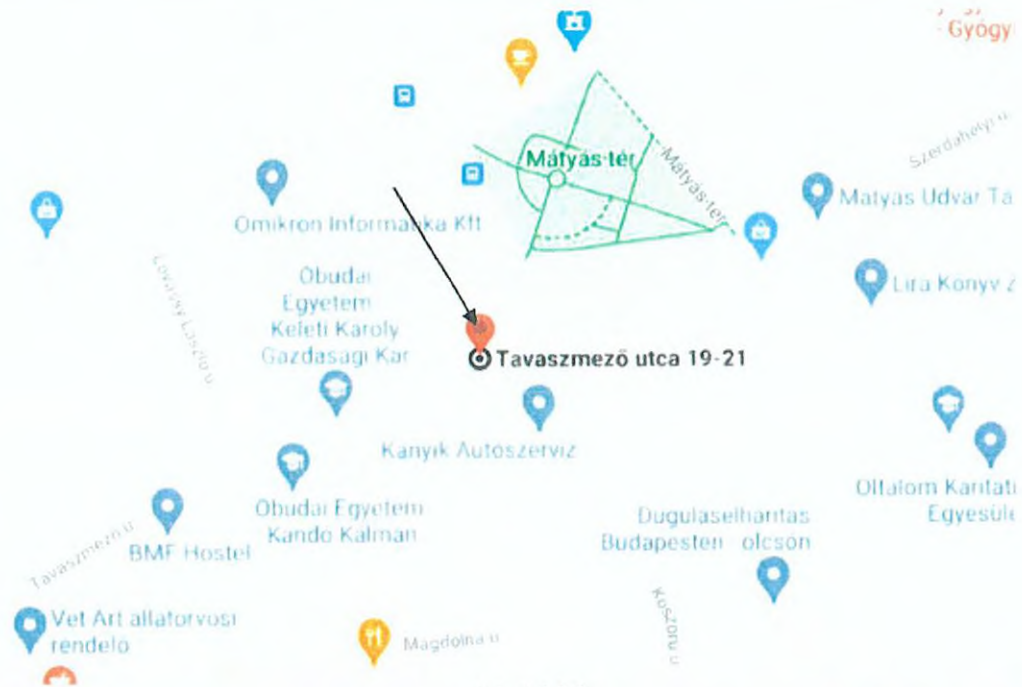


GALÉRIA



A handwritten signature in purple ink, consisting of several loops and flourishes, is located in the bottom right corner of the page.

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utca kép



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat



05. vakolathibák az utcafronti homlokzaton



06. utcafronti homlokzat



07. utcafronti homlokzat



08. épület utcafronti lábazata



09. értékelt ingatlan utcafronti bejárata



10. bejárati ajtó környéke



11. vendégtér



12. vendégtér, egyedi légkondicionáló



13. földszinti WC



14. vízvételi lehetőség a pultban



15. vendégtér



16. lépcsősor a galériára



17. bővített galéria



18 galéria



19. WC



20. WC és mosdó



21. villanybojler



22. vízóra



23. villanyóra


22. oldal