



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

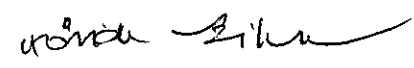
Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Práter u. 30-32. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletársi jogviszonyának megszüntetésére és a bérleti szerződés meghosszabbítására

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY LÁSZLÓ REFERENS SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi: -

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület Práter u. 30-32. szám alatti 35696/0/A/50 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 41 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 57 db albetét található, amelyből 10 db önkormányzati tulajdonú: 1 db lakás, 1 db teremgarázs, 2 tároló helyiség és 6 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A gáz kivételével az összes közmű kiépített az albetétben belül. A fűtést és a melegvíz-ellátást házközponti kazán biztosítja radiátorokkal, hőmennyiségmérővel szerelve (víz és villanyóra és klíma szintén van). A homlokzati nyílászárók fémszerkezetűek, hőszigetelő üvegezéssel. A helyiségek greslappal borítottak. Összességében az ingatlan újszerű állapotú (2008-ban épült), üzletként, irodaként egyaránt hasznosítható. Az albetét jelenleg a szomszédos (ugyanazon bérlet által használt) 51-es albetéttel összenyitott. A jelenlegi bérlet a végleges kiköltözése esetén az eredeti elválasztó fal helyreállításáról gondoskodni köteles.

50

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízórás helyiségre vonatkozóan 10.250,- Ft/hó.

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

A helyiséget a **Green Plan Energy Kft.** (székhely: 3700 Kazincbarcika, Pollack M. út 3. I. 3.; adószám: 22682468-2-05; cégjegyzékszám: 05 09 019677; képviseli: Plachy László ügyvezető) valamint a **Práter Globál Kft.** (székhely: 1083 Budapest, Práter u. 29/A. 2. em. 4.; adószám: 24931988-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 190066; képviseli: Deák Zsolt ügyvezető) bérletársakként vették bérbe **világítástechnikai üzlet, raktár, és háztartási és vegyi áruk kiskereskedelme** tevékenység céljára a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 580/2014. (V.28.) számú határozata alapján. A bérleti szerződés 2014. június 4. napján került aláírásra, 2015. december 31-ig.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013.(VI.20) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 29.§. szerint a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a Bérletnek nincs az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Tekintettel arra, hogy a bérletársaknak nem volt tartozása a bérletkérőre a szerződés meghosszabbításra került 2020. december 31. napjáig. A bérletársaknak a 609/2020. (XII.18.) Korm. rendelet 1 § (1) bekezdése alapján megtett egyoldalú nyilatkozata miatt a bérleti szerződés a veszélyhelyzet megszűnéséig meghosszabbodott.

A **Green Plan Energy Kft.** 2020. november 26. napján a bérletársi jogviszony megszüntetésére vonatkozó kérelmet nyújtott be, melyről a **Práter Globál Kft.** képviselője helybenhagyólag nyilatkozott.

A helyiséget jelenleg a **Bérletársak** használják, a bérleti díj előírás **69.782,- Ft/hó + ÁFA**. A bérletkérőknek a bérbeadó felé fennálló hátraléka nincs.

A **Práter Globál Kft.** képviselője 2020. november 26-án a szerződés meghosszabbítását kérelmezte határozatlan időre, háztartási és vegyi áruk kiskereskedelme szeszarusítással, illetve raktározási tevékenység céljára. A kérelmező **80.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.**

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 **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2020. november 10. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2020. november 12. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 26.890.000.-Ft (655.803,- Ft/m²)**. A helyiségek bérleti díja a forgalmi érték 100%-ának figyelembevételével a 248/2013. (VI. 19.) Képviselő-testületi határozat alapján 10% szorzóval **számítva havi 224.083,- Ft/hó + ÁFA**.

Javasoljuk, hogy a tisztelt Képviselő-testület járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület Práter u. 30-32. szám alatti 35696/0/A/50 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 41 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a Green Plan Energy Kft. és a Práter Globál Kft. bérletársak bérletársi jogviszonyának megszüntetéséhez, azzal, hogy a helyiség egyedüli bérletője a Práter Globál Kft. legyen.

Nem javasoljuk, hogy a Tisztelt Képviselő-testület járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület Práter u. 30-32. szám alatti 35696/0/A/50 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 41 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához a Práter Globál Kft. (székhely: 1083 Budapest, Práter u. 29/A. 2. em. 4.; adószám: 24931988-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 190066; képviseli: Deák Zsolt ügyvezető) 2025. december 31-ig szóló

határozott időre, élelmiszer kiskereskedelem szeszárúsítással tevékenység céljára az általa megajánlott **80.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését.

A koronavírus járványra tekintettel **javasoljuk**, hogy a Tisztelt Képviselő-testület **járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület Práter u. 30-32. szám alatti 35696/0/A/50 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 41 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítását a Práter Globál Kft. (székhely: 1083 Budapest, Práter u. 29/A. 2. em. 4.; adószám: 24931988-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 190066; képviseli: Deák Zsolt ügyvezető) 2025. december 31-ig szóló határozott időre, élelmiszer kiskereskedelem szeszárúsítással tevékenység céljára azzal, hogy a bérleti díj a veszélyhelyzet megszűnésétől számított 90 napig 69.782,- Ft/hó + ÁFA összegén, a veszélyhelyzet megszűnését követő 91. naptól 140.000,- Ft/hó + ÁFA összegén, a veszélyhelyzet megszűnésétől számított 90. nap lejártát követő egy év elteltét követő hónap első napjától 180.000,-Ft/hó + ÁFA összegén, majd további egy év eltelte után 224.000,- Ft/hó ÁFA valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén kerüljön megállapításra. A bérleti szerződés megkötése előtt a bérlő köteles a 140.000,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díjhoz kapcsolódó 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésére. Az inflációs emelést a sávós bérleti díj emelkedése miatt a 224.000,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj megállapításának évét követő év január elsejétől indokolt.**

A szerződéshosszabbítás megkötésének feltétele, hogy a bérlőnek tartozása nem állhat fenn a szerződés megkötésekor, valamint a bérlő vállalja közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.

II.A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség újbóli bérbeadásához bérbeadási döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Képviselő-testület 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 2021. évi bérleti díj bevételeit. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) 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 katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési

Handwritten signature

önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

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

A 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 Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. A háztartási és vegyi áruk kiskereskedelme szeszarusítással tevékenység esetén a bérleti díj szorzó 10 %.

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

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

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Melléklet: Értékbecslés

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének .../2021. (I. 28.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület a Budapest VIII. kerület, Práter u. 30-32. szám alatti utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőtársi jogviszonyának megszüntetéséről és a szerződés meghosszabbításáról

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Práter u. 30-32. szám alatti 35696/0/A/50 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 41 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében Green Plan Energy Kft. (székhely: 3700 Kazincbarcika, Pollack M. út 3. I. 3...; adószám: 22682468-2-05; cégjegyzékszám: 05 09 019677; képviseli: Plachy László ügyvezető) valamint a Práter Globál Kft. (székhely: 1083 Budapest, Práter u. 29/A. 2. em. 4.; adószám: 24931988-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 190066; képviseli: Deák Zsolt ügyvezető) bérlőtársak bérlőtársi jogviszonyának megszüntetéséhez 2020. december 31-ét követő hatállyal azzal, hogy a helyiség egyedüli bérlője a Práter Globál Kft. legyen, amennyiben a bérleti szerződés meghosszabbítására sor kerül.**
- 2.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület Práter u. 30-32. szám alatti 35696/0/A/50 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 41 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához a Práter Globál Kft. (székhely: 1083 Budapest, Práter u. 29/A. 2. em. 4.; adószám: 24931988-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 190066;**



képviseli: Deák Zsolt ügyvezető) 2025. december 31-ig szóló határozott időre, élelmiszer kiskereskedelem szeszárusítással tevékenység céljára az általa megajánlott **80.000.-Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

- 3.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Práter u. 30-32. szám alatti 35696/0/A/50 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 41 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához a Práter Globál Kft. (székhely: 1083 Budapest, Práter u. 29/A. 2. em. 4.; adószám: 24931988-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 190066; képviseli: Deák Zsolt ügyvezető) 2025. december 31-ig szóló határozott időre, élelmiszer kiskereskedelem szeszárusítással tevékenység céljára a veszélyhelyzet megszűnésétől számított 90 napig 69.782,- Ft/hó + ÁFA összegén, a veszélyhelyzet megszűnését követő 91. naptól 140.000,- Ft/hó + ÁFA összegén, a veszélyhelyzet megszűnésétől számított 90. nap lejártát követő egy év elteltét követő hónap első napjától 180.000,- Ft/hó + ÁFA összegén, majd további egy év eltelte után 224.000,-Ft/hó ÁFA valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
- 4.) **felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 3.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (7) bekezdése alapján a 140.000,- Ft/hó bérleti díjhoz kapcsolódó, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő. A bérleti szerződés megkötésének feltétele továbbá, hogy a bérlőnek ne legyen a szerződés megkötésekor fennálló tartozása. A bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy az inflációs emelés először az azt követő év januárjában kerül előírásra, amikor a bérleti díj 224.000,-Ft/hó + ÁFA összegre emelkedik. Rögzíteni kell továbbá, hogy a bérlő a végleges kiköltözése esetén az eredeti elválasztó fal helyreállításáról gondoskodni köteles.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 4.) pont esetében 2021. február 28.

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

Budapest, 2021. január 18.

Tisztelettel:

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök

5

R



2020. november 10.
CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József körút 69. fsz. 1.
Tel: (70) 941-64-93
E-mail: info@ertekbecselek.com

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjssz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-607

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1083 Budapest, Práter utca 30-32, fsz. Ü2.



sám alatti

35696/0/A/50 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2020. november

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-607
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 30-32, fsz. Ü2.
Helyrajzi száma	: 35696/0/A/50
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: üzlethelyiség
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 41 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 41 m ² Fajlagos m ² ár: 655 803 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 613 m ²
Eszmei hányad	: 128 / 10000
Belső műszaki állapot	: újszerű
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **26 890 000 Ft**
 azaz **Huszonhatmillió-nyolcszázkilencvenezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **2 200 000 Ft**
 azaz **Kettőmillió-kettőszázezer- Ft .**

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

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

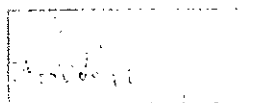
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
 Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. október 27.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. november 10.

2020 NOV 12.



CPR Ingatlanértékelő Kft.
 1083 Budapest, Práter utca 30-32, fsz. Ü2.

Lakatos Ferenc

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

A helyszíni szemle során a szóban forgó 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):	1083 Budapest, Práter utca 30-32, fsz. Ü2.
Tulajdoni lap szerinti területe:	41,0 m ²
Helyrajzi száma:	35696/0/A/50
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	üzlethelyiség
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
------------------	---------------------------------

III. rész:

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Corvin negyedének megújuló részének közelében, a Nagykörútra merőleges egyirányú utcában elhelyezkedő, zártosított beépítésű társasház első udvari földszinti részén található.

Az épület környezetében jellemzően 2-6 szintes társasházi épületek találhatók. A környék infrastrukturális ellátottsága kiváló, a parkolás a közterületen fizetős, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök megállóhelyei a környéken 50-300 méterre találhatók. Környezetében jellemzően hasonló korú és kialakítású, belső udvaros társasházak helyezkednek el.

Tömegközlekedési eszközök:

☒ Villamos	☒ Autóbusz	☐ Trolibusz	☒ Metro/Földalatti	☐ Vasút
--	--	------------------------------------	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A telekterületen 2 épületszárnnyal rendelkező, földszint + 5 emelet szintkialakítású, 32 lakásos társasház található. Az épület 2008-ban épült vasbeton vázszerkezettel, monolit vasbeton födémmel, a vasbeton szerkezetű összetett, részben lapos- részben magas tető fémlemezzel borított, a homlokzat dísz klinkertégla burkolattal ellátott, szerkezeti és esztétikai hibáktól mentes. A földszinten üzlethelyiségek kerültek kialakításra, az emeleti szinteken zárt lépcsőházból megközelíthető lakások.

Közműrendszerek közül a gáz kivételével (csak HK kazánig) az összes kiépített albetétben belül, az elfogyasztott villamos energia és víz hitelesített mérőórával mért. A fűtést és a melegvíz-ellátást házközponti kazán biztosítja radiátorokkal, egyedi mérés mellett, hitelesített közműmérők közül villanyóra, vízórák, valamint a fűtési hőmennyiségmérő megtalálható. Továbbá az ingatlanban klíma is kiépített. A homlokzati nyílászárók fémszerkezetűek, a bejárati ajtó 235 cm magasságú, hőszigetelő üvegezéssel ellátott. Az ingatlan minden helyisége gresslap burkolattal borított. Esztétikai, illetve szerkezeti hibák nem láthatók, az ingatlan újszerű állapotú.

Összességében az ingatlan újszerű műszaki állapotú, amely üzletként, irodaként egyaránt hasznosítható.

Épület:

Épület építési éve:	2008	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 5 emelet	
Alapozás, szigetelés:	monolit vasbeton alap, többrétegű bitumenes	újszerű
Függőleges teherhordó szerkezet:	monolit vasbeton váz, kitöltő falazat	újszerű
Vízszintes teherhordó szerkezet:	monolit vasbeton födém	újszerű
Tetőszerkezete:	vasbeton szerkezetű összetett tetőszerkezet	újszerű
Épület homlokzata:	mázás dísz burkolattal ellátott	újszerű

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	vakolt, festett, részben csempével burkolt	újszerű
Belső terek burkolata:	gresslap	újszerű
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett, festett	újszerű
Vizes helyiség(ek) burkolata:	gresslap	újszerű
Külső nyílászárók:	fém szerkezetű bejárati ajtó, fém szerkezetű ablak	újszerű
Bejárati nyílás magassága:	235 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	278 cm	átlagos
Belső nyílászárók:	laminált felületű MDF alapú beltéri ajtók	újszerű
Fűtési rendszer:	házközponti kazán biztosítja egyedi méréssel	újszerű
Melegvíz biztosítása:	házközponti kazán biztosítja	újszerű
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, közcsonna	újszerű
Meglévő közmű mérőórák:	vízórák, villanyóra, hőmennyiségmérő	újszerű
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		újszerű

Megjegyzés:

Az ingatlan össze van nyitva a mellette lévő 51-es albetéttel (melyet szintén a jelenlegi bérlő használ). A válaszfalat a bérlő elbontotta, melyet ha a bérleti szerződése megszűnik, köteles eredeti állapotába visszaállítani.

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 korának megfelelő állapotban van, műszaki és esztétikai hibák nem láthatók sem a lábazati részen, sem a felsőbb, mázas dísz klinkertégla burkolattal ellátott területeken.

Albetét:

A gresslap egy-két helyen törött, melyet mechanikai sérülés okozott. Ettől eltekintve az albetét karbantartott, újszerű állapotú, statikai hibákat, penészedést nem tapasztaltunk.

Bérlői megjegyzés:

A belső átalakításokat a bérlő végezte, saját pénzeszköz bevonásával, valamint az ingatlanban látható berendezés a tulajdonosé.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
üzlettér	gresslap	festett	30,94 m ²	100%	30,94 m ²
raktár	gresslap	festett	6,47 m ²	100%	6,47 m ²
wc	gresslap	festett+csempe	2,10 m ²	100%	2,10 m ²
kézmósó	gresslap	festett+csempe	1,70 m ²	100%	1,70 m ²
mérési korrekció			-0,21 m ²	100%	-0,21 m ²
<i>Összesen:</i>			41,00 m ²		41,00 m ²
Összesen, kerekítve:			41 m²		41 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az 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 költség alapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatók.

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások; 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2020. IV. 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 módszer általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazható.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 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:	Corvin negyed
Társasház telek területe:	613 m ²
Eszmei hányad:	128 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	7,85 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	2 200 000 Ft , Kettőmillió-kettőszázezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 30-32, fsz. Ü2.	VIII. ker., Mátyás tér	VIII. ker., Víg utca	VIII. ker., Üllői út 52.	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. Bp., Futó
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet/iroda	üzlet
alapterület (m ²):	41	44	33	69	32	37
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		28 000 000	19 400 000	41 400 000	29 990 000	29 000 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		572 727	529 091	540 000	843 469	705 405
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	-2%	6%	-2%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		10%	0%	5%	-5%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	5%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	-5%	0%	-5%	0%
ház műszaki állapota		5%	10%	5%	0%	-5%
Összes korrekció:		16%	18%	16%	-17%	-6%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		662 073	626 444	624 240	701 766	664 492
Fajlagos átlagár:		655 803 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		26 887 923 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		26 890 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- | | |
|----------|---|
| 1. adat: | Csarnoknegyed, nagy belmagasságú, utcafronti bejáratos, földszinti üzlet, felújítandó belső térrel, cserélt nyílászárókkal, ingatlan.com/30728383 |
| 2. adat: | Csarnoknegyed, földszinti utcai, felújított üzlethelyiség, 2016-ban cirkófűtés, galéria, wc, zuhanyzó. Ingatlan.com/26902704 |
| 3. adat: | Corvinnegyed, földszinti, utcafronti bejáratos üzlethelyiség, korábban irodaként hasznosítva, jó állapotú épületben, ingatlan.com/30338087 |
| 4. adat: | Népszínháznegyed, felújított állapotú, teljesen galériázott üzlethelyiség/iroda, vizes blokkal, ingatlan.com/29766089 |
| 5. adat: | Corvinnegyed, újszerű házban lévő, földszinti, utcafronti bejárattal rendelkező üzlethelyiség, vizesblokkal. Ingatlan.com/30792838 |

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

26 890 000 Ft

azaz Huszonhatmillió-nyolcszázkilencvenezer- Ft .

13

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 30-32, fsz. Ü2.	VIII. ker., Krúdy utca 4.	VIII. ker., Német utca	VIII. ker., Üllői út
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	41	42	31	48
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		300 000	100 000	350 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		6 429	2 903	6 563
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	-1%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	0%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		-10%	0%	0%
Összes korrekció:		-10%	9%	-9%
Korrigált fajlagos alapár:		5 792 Ft/m ² /hó	3 165 Ft/m ² /hó	5 952 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		4 970 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		4 970 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		80%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 956 192 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	58 686 Ft
Igazgatási költségek:	2%	39 124 Ft
Egyéb költségek:	5%	97 810 Ft
Költségek összesen:		195 619 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 760 573 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		25 150 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

25 150 000 Ft

azaz Huszonötmillió-egyszázötvenezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	26 890 000 Ft	100%	26 890 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	25 150 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	26 890 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

26 890 000 Ft

azaz, Huszonhatmillió-nyolcszázkilencvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingotlan címe: 1083 Budapest, Práter utca 30-32, fsz. Ü2.

Ingotlan piaci forgalmi értéke: 26 890 000 Ft
azaz Huszonhatmillió-nyolcszázkilencvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. október 27.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. november 10.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingotlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingotlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdoni alapító okirat
Budapest, VIII. kerület Práter u. 30-32.

I. Nyilatkozat társasház alapításáról

Az alapító II-OKT Kft. a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület 35696 hrsz-ú, természetben a Budapest, VIII. kerület Práter u. 30-32. szám alatti ingatlanon a mellékelt alaprajzok és műleírás alapján építendő épületet előzetesen társasházzá alakítja.

A társasház öröklakásai, illetve egyes nem lakás céljára szolgáló helyiségei jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, ill. helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával a mindenkor tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek azzal, hogy a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv., jelen Alapító Okirat és a Szervezeti-Működési Szabályzat rendelkezései szabályozzák.

Alapító

Rev. II OKT Ingatlanfejlesztési és Építő Kft-től Fellelossegi Társaság
Székhely: 1095 Budapest, Hídépítő u. 1-12
Cégjegyzékszám: Cg. 01 09 872446:3
Adószám: 13774202-2-43
Statistikai törzsszám: 13774202-7012-113-91

A Társasházközösség közös neve:

„Práter u. 30-32.” Társasház
(Budapest, VIII. kerület Práter u. 30-32.)

II. Közös és külön tulajdon

A közös tulajdon tárgyat képező ingatlanrész a külön tulajdonba tartozó lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség alkotórészét képezi, azzal együtt minosül önálló ingatlanulajdonnak.

A közös tulajdonra vonatkozó, a egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra, a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

Közös tulajdonba tartozik az az épületrész, épület-berendezés, nem lakás célú helyiség, melyet jelen Alapító Okirat külön tulajdonként nem jelöl meg.

Az épület tartószerkezetét, azok részét, az épület biztonságát (allekonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

A.
Közös tulajdon

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában marad a telek, és mellékelt tervrajzokon feltüntetett, I XLVII. romai számmal jelölt alábbi építményrészek, berendezések és felszerelések.

- I. Telek 1218 m²
- II. alapok, szigetelések.
- III. függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak, lakasválasztó és határoló falak
- IV. a közbső födémek és a záródém, egyéb szerkezetek koszorúk, kiváltók, stb.
- V. lépcsők szerkezetei és korlátja,
- VI. lapos tete szerkezetek a hozzátartozó héjazattal.
- VII. bádgos szerkezetek, kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, kémények szellőzők,
- VIII. külső homlokzati vakolat, labazat, homlokzatdiszok, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, bejárati kapu
- IX. közös tulajdonú helyiségek vakolatai, burkolatai, asztalos és lakatos szerkezetek felszerelése, berendezése,
- X. közös tetőkeret.
- XI. elektromos kapcsoló berendezés az elektromos hvezeték a külön tulajdonú illetőségek fogyasztásmérő méjáig, valamint közös tulajdonú helyiségek vezetékei, szerelvényei.
- XII. víz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdonú illetőségek ágvezetékeig, valamint a közös tulajdonú helyiségek alap- és ágvezetékei, szerelvényei, valamint az épület közös víztoraja.
- XIII. csatorna alap- és ejtővezeték a telekhatártól a külön tulajdonú illetőségek ágvezetékeig, valamint a közös tulajdonú helyiségek alap- és ejtővezetékei,
- XIV. gáz alap- és felszálló vezetékek, a központi fűtés kazán és a központi fűtés berendezése a külön tulajdonú illetőségek ágvezetékeig.
- XV. egyenáramú hálózatok védőcsövözése (kábeltelevé, telefon, hasztalatorzat).
- XVI. lift és gépészete 4,29 m²
- XVII. udvar, kert növényei és burkolatai.

Pincészínti közös tulajdonba kerülő vagyonrészek

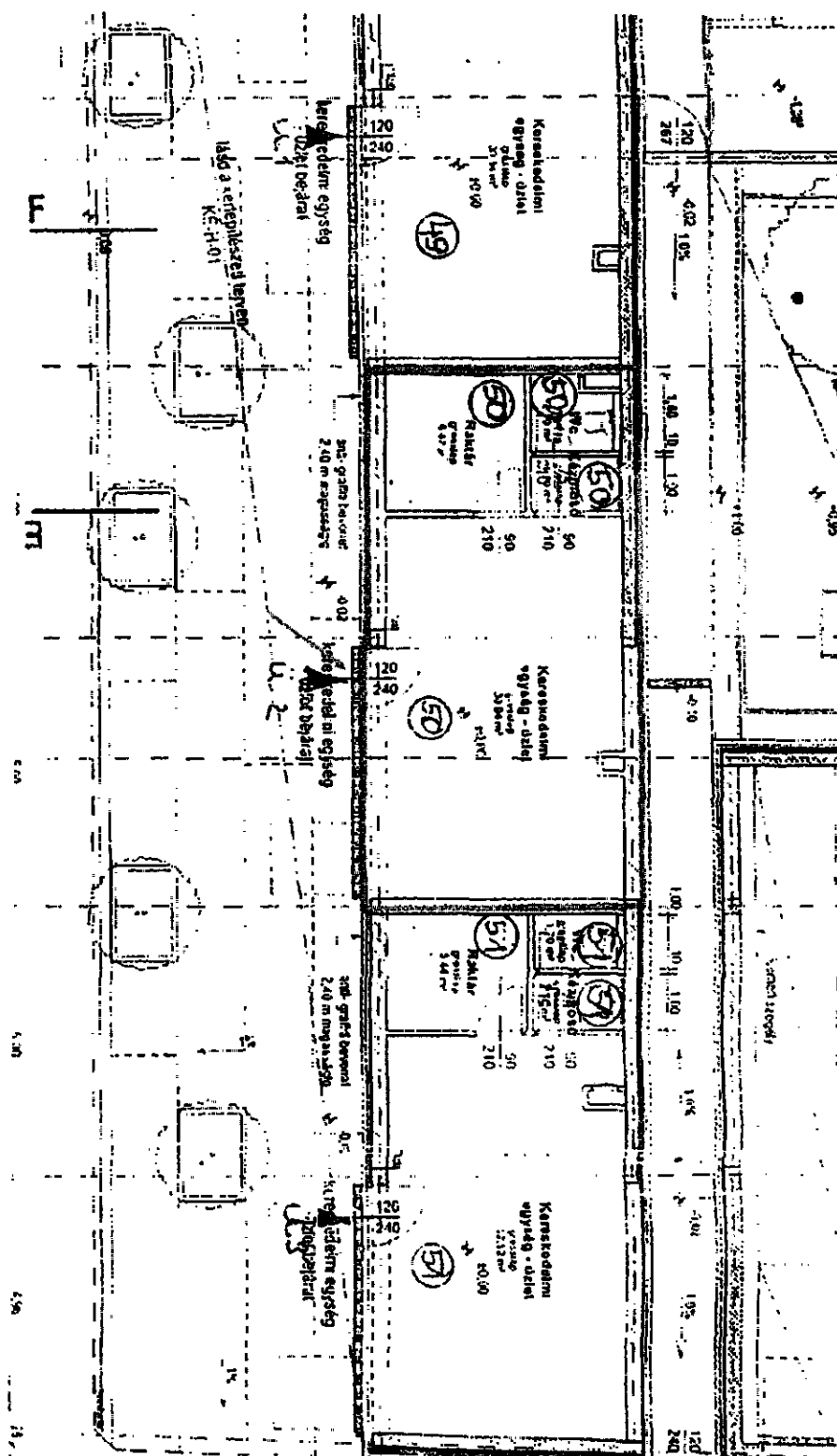
XVIII.	Gázmérő	7,70 m ²
XIX.	Kazánház	20,78 m ²
XX.	Közfűtőkö	16,47 m ²
XXI.	Takarító eszköz tároló	2,85 m ²
XXII.	Közfűtőkö	4,44 m ²
XXIII.	Elektromos kapcsoló helyiség	12,09 m ²
XXIV.	Lépcsőtér	10,10 m ²
XXV.	Lift előtér	4,06 m ²

Földszínti közös tulajdonba kerülő vagyonrészek

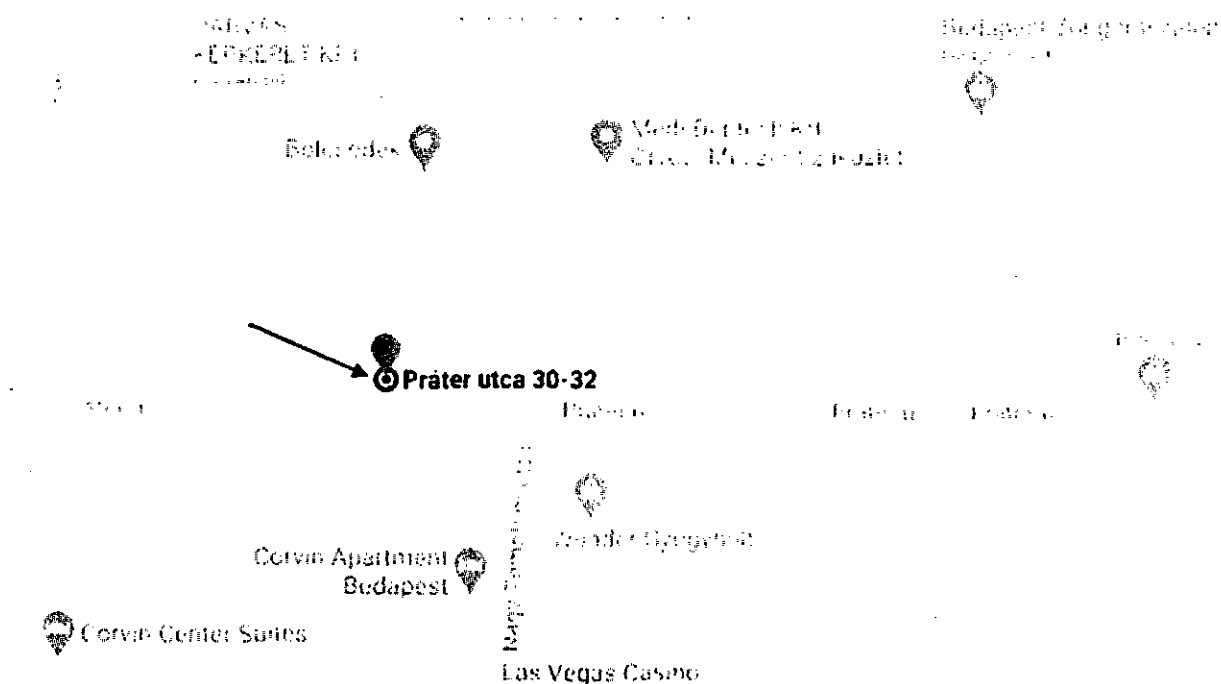
XXVI.	Közfűtőkö	40,98 m ²
XXVII.	Közfűtőkö	49,97 m ²
XXVIII.	Előtér	13,68 m ²
XXIX.	Kukutároló	7,97 m ²

42. Az alapító H-OKT Kft. tulajdonost illeti a tervrajzon 42. számmal jelölt, Budapest VIII. 35696/0/A/42 hrsz-ú, természetben a Budapest VIII. kerület Práter u. 30-32. V. emelet 5.4. szám alatti, 56 m² alapterületű, 1 és fél szoba, konyha, előter, kamra, WC, fürdő, gardrób helyiségekből álló lakásingatlan, a hozzá tartozó 174/10000-red közös tulajdoni hányaddal.
43. Az alapító H-OKT Kft. tulajdonost illeti a tervrajzon 43. számmal jelölt, Budapest VIII. 35696/0/A/43 hrsz-ú, természetben a Budapest VIII. kerület Práter u. 30-32. V. emelet 5.5. szám alatti, 77 m² alapterületű, 1 szoba, konyha, fürdő helyiségekből álló lakásingatlan, a hozzá tartozó 84/10000-red közös tulajdoni hányaddal.
44. Az alapító H-OKT Kft. tulajdonost illeti a tervrajzon 44. számmal jelölt, Budapest VIII. 35696/0/A/44 hrsz-ú, természetben a Budapest VIII. kerület Práter u. 30-32. V. emelet 5.6. szám alatti, 27 m² alapterületű, 1 szoba, konyha, fürdő helyiségekből álló lakásingatlan, a hozzá tartozó 84/10000-red közös tulajdoni hányaddal.
45. Az alapító H-OKT Kft. tulajdonost illeti a tervrajzon 45. számmal jelölt, Budapest VIII. 35696/0/A/45 hrsz-ú, természetben a Budapest VIII. kerület Práter u. 30-32. V. emelet 5.7. szám alatti, 50 m² alapterületű, 2 és fél szoba, konyha, fürdő helyiségekből álló lakásingatlan, a hozzá tartozó 155/10000-red közös tulajdoni hányaddal.
46. Az alapító H-OKT Kft. tulajdonost illeti a tervrajzon 46. számmal jelölt, Budapest VIII. 35696/0/A/46 hrsz-ú, természetben a Budapest VIII. kerület Práter u. 30-32. V. emelet 5.8. szám alatti, 39 m² alapterületű, 1 és fél szoba, konyha, fürdő helyiségekből álló lakásingatlan, a hozzá tartozó 121/10000-red közös tulajdoni hányaddal.
47. Az alapító H-OKT Kft. tulajdonost illeti a tervrajzon 47. számmal jelölt, Budapest VIII. 35696/0/A/47 hrsz-ú, természetben a Budapest VIII. kerület Práter u. 30-32. VI. emelet 6.1. szám alatti, 83 m² alapterületű, 7 szoba, konyha, előter, fürdő, kamra, valamint galéria és tusoló helyiségekből álló lakásingatlan, a hozzá tartozó 258/10000-red közös tulajdoni hányaddal.
48. Az alapító H-OKT Kft. tulajdonost illeti a tervrajzon 48. számmal jelölt, Budapest VIII. 35696/0/A/48 hrsz-ú, természetben a Budapest VIII. kerület Práter u. 30-32. VI. emelet 6.2. szám alatti, 76 m² alapterületű, 1 szoba és 2 felszoba, közlekedő, fürdő, gardrób, kamra, WC, előter, konyha helyiségekből álló lakásingatlan, a hozzá tartozó 236/10000-red közös tulajdoni hányaddal.
49. Az alapító H-OKT Kft. tulajdonost illeti a tervrajzon 49. számmal jelölt, Budapest VIII. 35696/0/A/49 hrsz-ú, természetben a Budapest VIII. kerület Práter u. 30-32. földszint 0.1. szám alatti, 41 m² alapterületű iktató, WC, kézmosó, üzlet helyiségekből álló üzlethelyiség, a hozzá tartozó 128/10000-red közös tulajdoni hányaddal.
50. Az alapító H-OKT Kft. tulajdonost illeti a tervrajzon 50. számmal jelölt, Budapest VIII. 35696/0/A/50 hrsz-ú, természetben a Budapest VIII. kerület Práter u. 30-32. földszint 0.2. szám alatti, 41 m² alapterületű iktató, WC, kézmosó, üzlet helyiségekből álló üzlethelyiség, a hozzá tartozó 128/10000-red közös tulajdoni hányaddal.
51. Az alapító H-OKT Kft. tulajdonost illeti a tervrajzon 51. számmal jelölt, Budapest VIII. 35696/0/A/51 hrsz-ú, természetben a Budapest VIII. kerület Práter u. 30-32. földszint 0.3. szám alatti, 42 m² alapterületű iktató, WC, kézmosó, üzlet helyiségekből álló üzlethelyiség, a hozzá tartozó 131/10000-red közös tulajdoni hányaddal.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



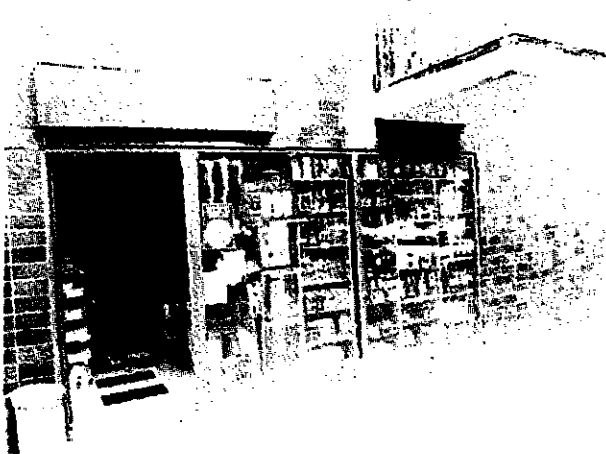
01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. utcafront



05. 50 és 51-es albetét határa

20



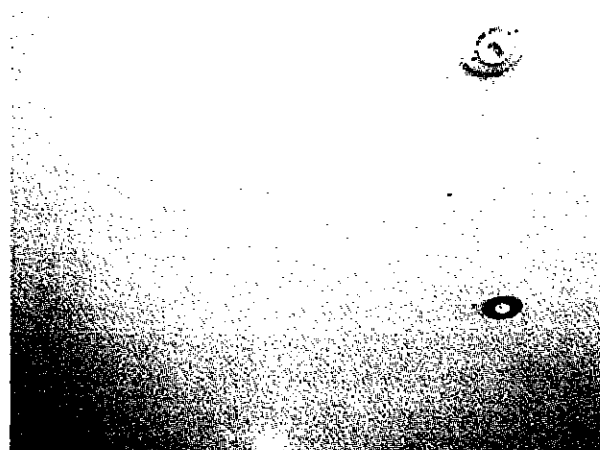
06. eladótér



07. bejárat



08. eladótér



09. tűzjelző



10. klíma



11. mosdó



12. wc



13. hőmennyiségmérők



14. villanyóra



15. raktár



16. elektromos kapcsolószekrény



17. radiátor