



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: **Javaslat a Budapest VIII. kerület, Vajda Péter u. 7-13. földszint 4. alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára**

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *előre bér*

JOGI KONTROLL: *IMR*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

[Signature]
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET

JEGYZŐ *u.*

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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Vajda Péter utca 7-13. földszint 4. szám alatti, 38793/7/A/142 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 29 m² alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.**

A fenti helyiség 2019. március 8. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 8.040,- Ft/hó.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 152 db albetét található, amelyből 8 db önkormányzati tulajdonú, ebből 3 db lakás és 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

[Handwritten signature]

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.

Az albetét kiépített víz, közcsonna, és elektromos közműhálózatokkal rendelkezik. Az egyetlen utcafronti bejárati ajtó 218 cm bejárati magasságú, 118 cm széles, fém tok-és szárnyszerkezettel készült, előtte oldalra nyíló fém ráccsal, biztonságtechnikailag megfelelő. Az eredetileg egy légtérrel rendelkező üzlethelyiséget gipszkarton rendszerű helyiséghatároló falazattal három részre tagolták.

A **WEST TEAM ABLAK Kft** (székhely: 1157 Budapest, Zsókavár utca 52. 8/32; cégjegyzékszám:01-09-329483; adószáma: 26511232-2-42; képviseli: Ji Yu Mo ügyvezető) 2021. május 19. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre, szeszmentes kereskedelmi tevékenység (fűtéstechnikai szaküzlet) céljára határozatlan időre. A **kérelmező 65.000,- Ft/hó + ÁFA összegben bérleti díj ajánlatot tett.**

A **CPR Vagyonértékelő Kft.** (Lakatos Ferenc) által 2019. május 21. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2019. június 4. napján jóváhagyott, majd 2021. június 1. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 12.230.000,- Ft** (421.724,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a kereskedelmi tevékenységhez kapcsolódó **6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj 61.150,- Ft.**

Javasoljuk, hogy a tisztelt Képviselő-testület járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Vajda Péter utca 7-13. földszint 4. szám alatti 38793/7/A/142 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 29 m² alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a WEST TEAM ABLAK Kft (székhely: 1157 Budapest, Zsókavár utca 52. 8/32; cégjegyzékszám:01-09-329483; adószáma: 26511232-2-42; képviseli: Ji Yu Mo ügyvezető) részére határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével kereskedelmi tevékenység céljára az általa ajánlott **65.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.**

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodik a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga tovább romlik.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2021. évi bérleti díj bevételét. 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

Ki. 2

szolgáltató 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 és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú kormányrendelet 1. § 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 hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét 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.

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

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

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a kereskedelmi tevékenységhez kapcsolódó a bérleti díj szorzó 6%.

Fentiek alapján javaslom a határozat meghozatalát.

Melléklet:

1. sz. melléklet: értékbecslés
2. sz. melléklet: értékbecslés aktualizálása

Határozati javaslat

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

a Budapest VIII. kerület, Vajda Péter u. 7-13. földszint 4. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozataláról

Vh³

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Vajda Péter utca 7-13. földszint 4. szám alatti 38793/7/A/142 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 29 m² alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a WEST TEAM ABLAK Kft (székhely: 1157 Budapest, Zsókavár utca 52. 8/32; cégjegyzékszám:01-09-329483; adószáma: 26511232-2-42; képviseli: Ji Yu Mo ügyvezető) részére határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével kereskedelmi tevékenység céljára az általa ajánlott **65.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2.) pont esetében 2021. augusztus 31.

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

Budapest, 2021. június 7.

Tisztelettel:

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök

4
Vh

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjksz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-281

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Vajda Péter utca 7-13. földszint

4.



szám alatti

38793/7/A/142 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2019. május

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-281
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Tisztviselőtelep
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Vajda Péter utca 7-13. földszint 4.
Helyrajzi száma	: 38793/7/A/142
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 29 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 29 m ² Fajlagos m2 ár: 421 789 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 6864 m ²
Eszmei hányad	: 655 / 100000
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **12 230 000 Ft**
 azaz **Tizenkettőmillió-kettőszázharmincezer- Ft.**
 melyből a telek eszmei értéke: **7 190 000 Ft**
 azaz **Hétmillió-egyszázkilencvenezer- Ft.**
 likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*: **9 170 000 Ft**
 azaz **Kilencmillió-egyszázhetvenezer- 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.

*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 75%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. május 16.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. május 21.

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

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

6
 2. oldal

VH

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.), 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 ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: 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): 1089 Budapest, Vajda Péter utca 7-13. földszint 4.
Tulajdoni lap szerinti területe: 29,0 m²
Helyrajzi száma: 38793/7/A/142
Ingatlan megnevezése: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nem hasznosított
Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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 Tisztviselőtelep kerületrészében, a Könyves Kálmán körutat az Orczy úttal összekötő utcában elhelyezkedő, 4 lépcsőházzal rendelkező épület 9-es lépcsőháza melletti bal oldalon érhető el. Az utca szilárd burkolattal ellátott, két oldalán fizetős parkolóhelyekkel. Környezetében jellemzően hasonló, kis lakásszámú társasházak találhatók.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az utcafronti zártsorú beépítésű, pince + fsz + 5 emelet szintkialakítású, 4 lépcsőházzal rendelkező társasház a Fővárosi Közigyelés 1998/47 (X.15) határozata értelmében városkép szempontjából kiemelt területen helyezkedik el. Az épület az 1920-as évek környékén épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás födémmel, fa ácshozsalakozott, cseréppel héjalt összetett magas tetővel. Az értékelt ingatlan az épület 9-es számú lépcsőháza mellett, bal oldalon helyezkedik el, közvetlen utcafronti bejárattal.

Az épület utcafronti lábazata mintegy 2 méter magasságig terméskő burkolattal ellátott, felette egységes, kőporos vakolat található, amely az elmúlt évtizedekben nem részesült felújításban, ugyanakkor jelentősebb szerkezeti/esztétikai hiba nem látható, a lábazati részen talaj menti vizesedésből adódó vakolathibák nem látszanak a tetőszervezet és az ereszcsonna biztosítja a felszíni vízelvezetést.

Az albetét kiépített víz, közcsatorna és elektromos közműhálózatokkal rendelkezik, vízóra fellelhető, villanyóra leszerelve, vezeték gáz közmű épületen belül elérhető. Az egyetlen utcafronti bejárati ajtó, 218 cm bejárati magasságú, 118 cm széles, fém tok- és szárny szerkezettel készült, előtte oldalra nyíló fém ráccsal, biztonságtechnikailag megfelelő. A falszerkezet egésze impregnált gipszkarton lapokkal fedett, az alatta található falszerkezet állapotáról nincs információ. Fűtési rendszer nem kiépített, a fali infrapaneleket eltávolították, a meleg-víz ellátás „LEOV” típusú, felső szerelésű helyi vízmelegítővel megoldott. Az egyetlen beltéri ajtó fa tok- és szárny szerkezetű, préselt pozdorja borítással. Az eredetileg egy légtérrel rendelkező üzlethelyiséget gipszkarton rendszerű helyiséghatároló falazattal 3 részre tagolták, az alaprajzi kialakítás miatt közelítő adatokat tüntettünk fel a terület kimutatásban, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett alapterülettel számoltunk.

Épület:

Épület építési éve:	~1920	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 5 emelet	
Alapozás, szigetelés:	táglasávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla falszerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás födém	átlagos
Tetőszervezete:	fa ácshozsalakozott magas tető, cserép fedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, terméskő lábazat	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	átlagos
Belső terek burkolata:	kerámialap	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempeburkolat + festett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	átlagos
Külső nyílászárók:	fém szerkezetű bejárati ajtó, mellette fém ablak ráccsal ellátva	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	218 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	294 cm	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű beltéri ajtó	jó
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	„LEOV” típusú felső szerelésű helyi vízmelegítő	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, közcsatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra	átlagos
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

Megjegyzés:

VH

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

A társasház homlokzata nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben, ugyanakkor jelentősebb esztétikai és szerkezeti hibáktól mentes. A homlokzat kőporos vakolattal ellátott, a lábazati részen terméskő burkolattal ellátott, talaj menti felázásból adódó esztétikai hibák nem láthatók.

Albetét:

Az albetét falszerkezete teljes egészében én jelentős szerkezeti hibára utaló jel nem, a váróban kisebb lokális mennyezeti vakolatomlás látható. A falszerkezeten jelenős szerkezeti hibára utaló jelek nem tapasztalhatóak. Műszakilag és esztétikailag összességében közepes állapotban van.

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
üzlet	kerámialap	festett	19,00 m ²	100%	19,00 m ²
előtér	kerámialap	festett	8,00 m ²	100%	8,00 m ²
wc	kerámialap	festett, részben csempézett	2,00 m ²	100%	2,00 m ²
<i>Összesen:</i>			29,00 m ²		29,00 m ²
Összesen, kerekítve:			29 m ²		29 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 cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,0-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (2019. II. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2018. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Tisztviselőtelep
Társasház telek területe:	6864 m ²
Eszmei hányad:	655 / 100000
Albetétre jutó telek terület:	44,96 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	160 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	7 190 000 Ft , Hétmillió-egyszázkilencvenezer- 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:	1089 Budapest, Vajda Péter utca 7-13. földszint 4.	VIII. ker., Kis Salétrom utca	VIII. ker., Bérkocsis utca	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., Práter utca	VIII. ker., Vajdahunyad utca 27.
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	29	25	23	31	28	26
kinálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft):		13 500 000	11 500 000	13 900 000	14 000 000	12 500 000
kinálat /adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		486 000	450 000	403 548	450 000	432 692
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-2%	-3%	1%	-1%	-2%
kerületen belüli elhelyezkedés		-6%	-3%	5%	-3%	-3%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
ingatlan kora, általános műszaki állapota		-5%	0%	-3%	0%	0%
eltérő felszereltség		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
homlokzati nyílászárók állapota		0%	0%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-13%	-6%	3%	-4%	-5%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		422 820	423 000	415 655	434 250	413 221
Fajlagos átlagár:		421 789 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		12 231 881 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		12 230 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Palotanegyed, földszinti, utcafronti üzlethelyiség, teljes berendezéssel, ingatlan.com/27487083
- adat: Csarnoknegyed, földszinti, utcafronti 23 m²-es alapterületű ingatlant 23m²-es galériával közepes állapotban. ingatlan.com/25055348
- adat: Magdolnanegyed, földszinti, utcafronti bejáratos, jelenleg fodrászatnak berendezett, iroda minősítésű üzlethelyiség, ingatlan.com/27959165
- adat: Corvinnegyed, új építésű társasház földszinti szerkezetkész üzlethelyisége hkp-i fűtéssel, ingatlan.com/26576758
- adat: Csarnoknegyed, földszinti, utcafronti bejáratos, átlagos állapotú, galériázott üzlethelyiség, vizesblokkal, ingatlan.com/29414882

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

12 230 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-kettőszázharmincezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Vajda Péter utca 7-13. földszint 4.	VIII. ker., Vajdahunyad utca	VIII. ker., József krt	VIII. ker., Csarnoknegyed
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	29	17	15	35
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		79 000	75 000	150 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		4 182	4 500	3 857
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-6%	-7%	3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-3%	-3%	-3%
kerületen belüli elhelyezkedés		-6%	-6%	-6%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-15%	-16%	-6%
Korrigált fajlagos alapár:		3 555 Ft/m ² /hó	3 780 Ft/m ² /hó	3 626 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 654 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, utcafronti bejáratos, földszinti, vizes helyiséggel rendelkező ingatlan, ingatlan.com/28744547
2. adat: Palotanegyed, udvari bejáratos, földszinti, átlagos állapotú, üzlet. ingatlan.com/28467413
3. adat: Csarnoknegyed, földszinti, utcafronti bejáratos, jó állapotú helyiség, vizesblokkal, 6 m² galériával, ingatlan.com/29163938

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	3 654 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	80%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 017 274 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 50 864 Ft
Igazgatási költségek:	2% 20 345 Ft
Egyéb költségek:	5% 50 864 Ft
Költségek összesen:	122 073 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	895 201 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	11 190 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

11 190 000 Ft

azaz Tizenegymillió-egyszázkilencvenezer- Ft .

vk

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 bérbé adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	12 230 000 Ft	100%	12 230 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	11 190 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			12 230 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

12 230 000 Ft

azaz, Tizenkettőmillió-kettőszázharmincezer- 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 tényezőkre (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szembe esetenként 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: 1089 Budapest, Vajda Péter utca 7-13. földszint 4.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 12 230 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-kettőszázharmincezer- Ft .

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

Szaktelemény fordulónapja : 2019. május 16.

Szaktelemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. május 21.

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"/> |

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI. Budafoki út 59 1519 Budapest, F/415

Cikkszám: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Méghirdetés szám: 800004/202335/2019

2019. 04. 26

BUDAPEST VIII. KER.

Deltérület 38793/7/A/342 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Vajda Péter utca 7-13. földészart a/1b/4. "Emlékeztető" I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egysz./Eéi	személyi hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	29	0 0	335/100000	állami
Bejegyző határozat: 999893/1999/				torló határozat: 185762/1/1997/97 11.10
üzlethelyiség	29	0 0	335/100000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 185762/1/1997/1997.11.10				

2. bejegyző határozat: 88775/1992/1992.04.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 torló határozat: 185762/1/1997/97 11.10

bejegyző határozat, érkezési idő: 88775/1992/1992.04.01

torló határozat: 185762/1/1997/97 11.10

jogcím: eredeti felvételi 9/1969. Korm.r. 1600/1965/

jogcím: eredeti felvételi 88775/1992/1992.04.01

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/1 torló határozat: 185762/1/1997/97 11.10

bejegyző határozat, érkezési idő: 10005/1974/1974.01.15

torló határozat: 185762/1/1997/97 11.10

jogcím:

jogállás: kezelő

név: VIII. KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1082 BUDAPEST, VIII. KER. Kazalóczy utca 10

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 185762/1/1997/97 11.10

jogcím: 1991. évi LXXVIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1002 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

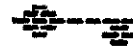
16

Vh

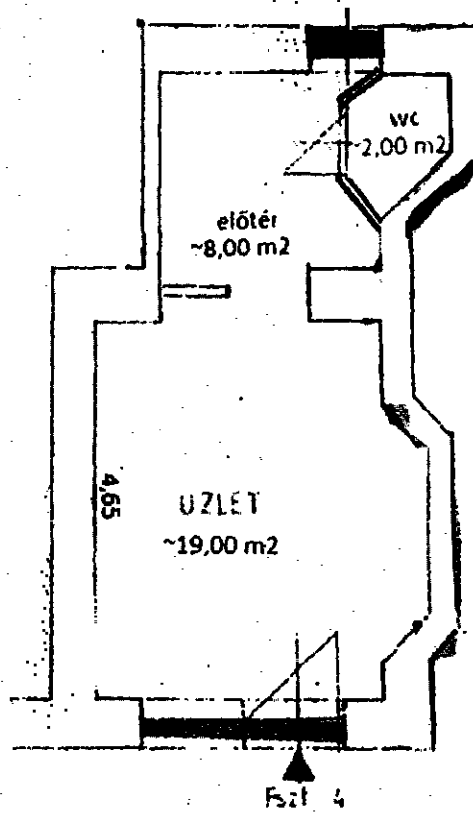
ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1089 Budapest, Vajda Péter 7-13. földszint 4.

HRSZ: 38793/7/A/142



CPB-VAGYONERTEKELŐ KFT.
TÜZELÉS, VILÁGÍTÁS SZAKVITTE



17
Vh

TÁRSASÁGTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

Alulírott Fővárosi VIII. ker. Ingatlankezelő Vállalat /Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67./ mint Budapest, VIII. ker. 2349 sz. tulajdoni lapon 38793/7 hrsz. alatt felvevett, természetben a Budapest, VIII. ker. Vajda Péter u. 7-13. sz. alatt: 6864 m² területű, a Magyar Állam kizárólagos tulajdonát képező ingatlant a módosított 32/1969. Korm. sz. r. 2 § /2/ bek. alapján a fent körülírt ingatlant az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései szerint a mellékelt alaprajznak megfelelően

t á r s a s h á z z á

alakítja.

A Magyar Állam a társasházban lévő és tulajdonát képező lakásokat, valamint egyéb helyiségeket a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelő - természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó épületrészek közös használatának jogával együtt - a vevő személyi tulajdonába kívánja adni.

Üzletek

Vajda Péter u. 7.

138./ 2349/138 sz. társasházi különlapon, 38793/7/Ü/138. hrsz. alatti, fszt. 2. ajtószámú, a tervrajzon 138. számmal jelölt üzlet, előtér, WC helyiségekből álló 25 m2 területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkól 295/100.000-ed, azaz: Kettőszázkilencvenöt-százszázad eszmei tulajdonból áll.

139./ 2349/139 sz. társasházi különlapon 38793/7/Ü/139. hrsz. alatti, fszt. 1. ajtószámú, a tervrajzon 139. számmal jelölt iroda, előadóter, könyha, előtér, WC helyiségekből álló, 66 m2 területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkól 708/100.000-ed, azaz: Hétszáznyolc-százszázad eszmei tulajdonból áll.

Vajda Péter u. 9.

140./ 2349/140. sz. társasházi különlapon, 38793/7/Ü/140 hrsz. alatti, fszt. 2. ajtószámú, a tervrajzon 140. számmal jelölt, üzlet, öltöző, előtér, WC helyiségekből álló 33 m2 területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkól 379/100.000-ed azaz: Háromszázhetvenkilenc-százszázad eszmei tulajdonból áll.

141./ 2349/141. sz. társasházi különlapon, 38793/7/Ü/141. hrsz. alatti, fszt. 3. ajtószámú, a tervrajzon 141 számmal jelölt 1 db. üzlethelyiségből álló 27 m2 nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkól 315/100.000-ed, azaz: Háromszázötvenöt-százszázad eszmei tulajdonból áll.

VK

142./ 2349/142 sz. társasházi különlapon 28793/7/Ü/142 hrsz. alatti, fszt. 4. ajtószámú, a tervrajzon 142 számmal jelölt 1 db üzlethelyiségből álló 29 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkból 335/100.000-ed, azaz: Háromszáz harmincböt-százszázad eszmei tulajdonból áll.

143./ 2349/143. sz. társasházi különlapon, 38793/7/Ü/143. hrsz. alatti, fszt. 1 ajtószámú, a tervrajzon 143 számmal jelölt 1 db. üzlethelyiségből álló, 26 m² területű, nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkból 307/100.000-ed, azaz: Háromszázhet-százszázad eszmei tulajdonból áll.

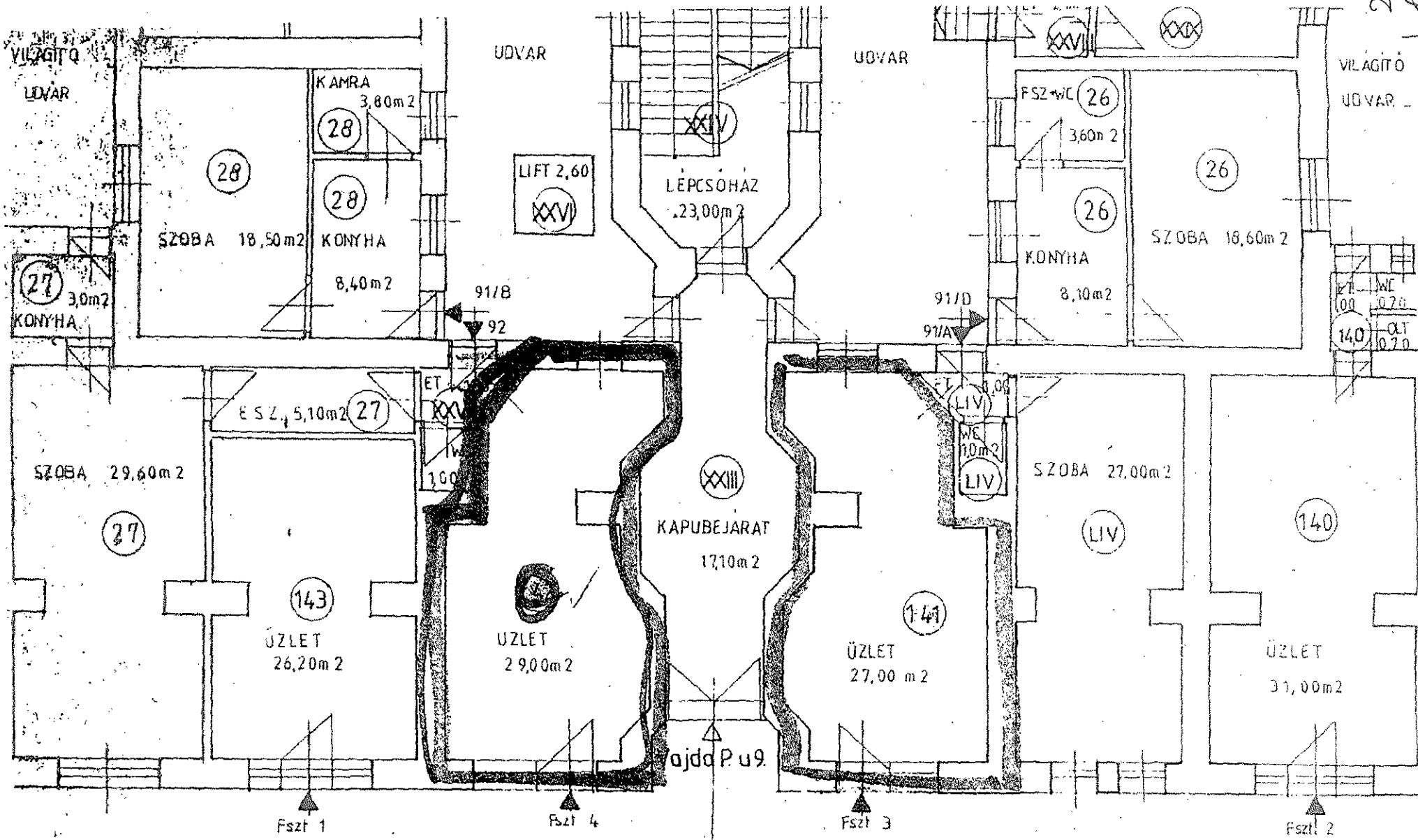
Vajda Péter u. 11.

144./ 2349/144. sz. társasházi különlapon, 38793/7/Ü/144. hrsz. alatti, fszt. 4. ajtószámú a tervrajzon 144. számmal jelölt, 1 db. üzlethelyiségből álló 28 m² területű, nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelési és berendezési tárgyakkból 325/100.000-ed, azaz: Háromszázhuszonöt-százszázad eszmei tulajdonból áll.

145./ 2349/145. sz. társasházi különlapon, 38793/7/Ü/145 hrsz. alatti, fszt. 3. ajtószámú, a tervrajzon 145. számmal jelölt 1 db. üzlethelyiségből álló, 24 m² területű, nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelési és berendezési tárgyakkból 295/100.000-ed, azaz: Kettőszáznyolcvanöt-százszázad eszmei tulajdonból áll.

146./ 2349/146 sz. társasházi különlapon 38793/7/Ü/146 hrsz. alatti, fszt. 2. ajtószámú, a tervrajzon 146 számmal jelölt műhely, előtér, WC helyiségekből álló 25 m² területű

20
VH



[Handwritten signature]
 Főv. VIII. ker. Ingatlankezelő Vállalat
 Budapest VIII., Baross u. 65-67.

VIII. VAJDA P. U. 9.
 FSZT. + PINCE ALAPRAJZ
 M=1:100 RAJZSZÁM: 8.

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala NY Központi Hivatala
Budapest, XI. Budaörsi út 59 1519 Budapest, Fő 415

Címlet: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 80C0094/202335/2019

2019.04.26

BUDAPEST VIII. KER.

Déltérület 38793/7/A/142 helyrajzi szám

1009 BUDAPEST VIII. KER. Vajda Péter utca 7-13 földrajzi a)torló "Földhasználati Állat"
I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	személyi hányad	területi hányad	állami
Üzlethelyiség	29	0 0	335/100000	állami	
Bejegyző határozat: 999993/1999/				torló határozat: 185762/1/1997/97.11.10	
Üzlethelyiség	29	0 0	335/100000	önkormányzati	
Bejegyző határozat: 185762/1/1997/1997.11.10					

2. bejegyző határozat: 80775/1992/1992.04.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi táblázatban meghatározott helyiségek

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 torló határozat: 185762/1/1997/97.11.10

bejegyző határozat, érkezési idő: 80775/1992/1992.04.01

torló határozat: 185762/1/1997/97.11.10

jogcím: eredeti felvétel 9/1969. Korm.r. 16001/1965/

jogcím: eredeti felvétel 80775/1992/1992.04.01

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/1 torló határozat: 185762/1/1997/97.11.10

bejegyző határozat, érkezési idő: 10005/1974/1974.01.10

torló határozat: 185762/1/1997/97.11.10

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: VIII. KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1002 BUDAPEST, VIII. KER. Kassa utca 19

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 185762/1/1997/97.11.10

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1002 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

III. RÉSZ

NYM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

22
VH

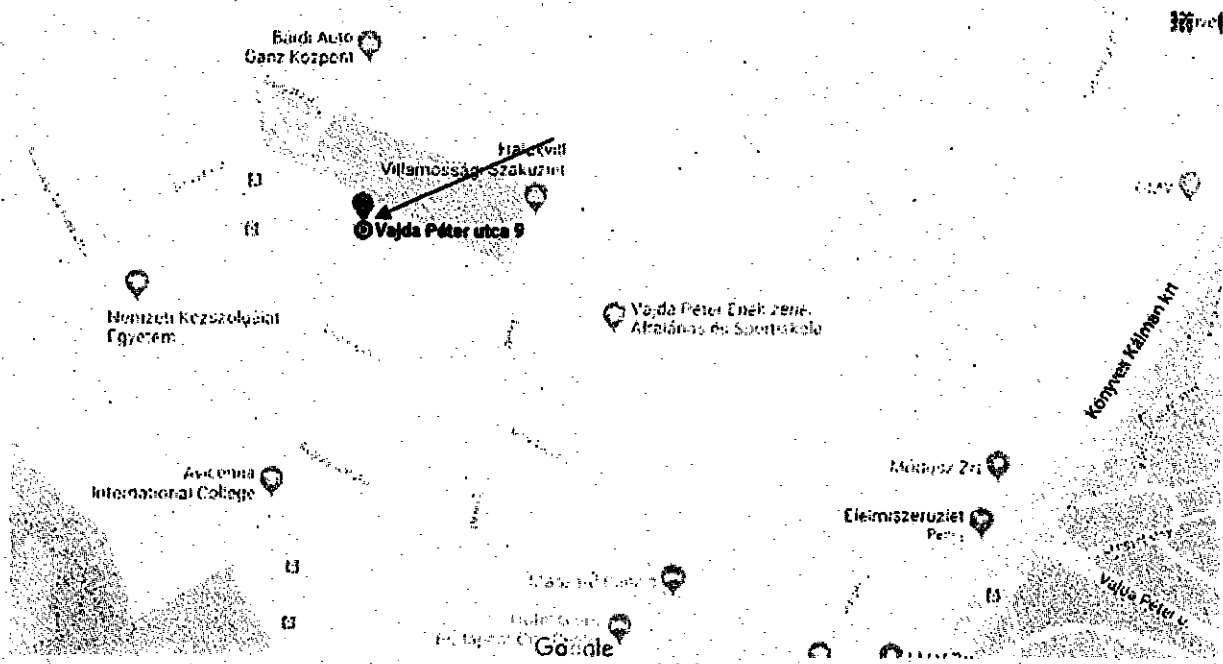
FOTÓMELLÉKLET:

1089 Budapest, Vajda Péter 7-13. földszint 4.

HRSZ: 38793/7/A/142



CPR-VAGYONHIRTAKELŐ KFT.
TÜZESZEMÉLYVÉDELMI ÉS ÉRTÉKELÉSI



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. homlokzat



05. homlokzat

FOTÓMELLÉKLET:

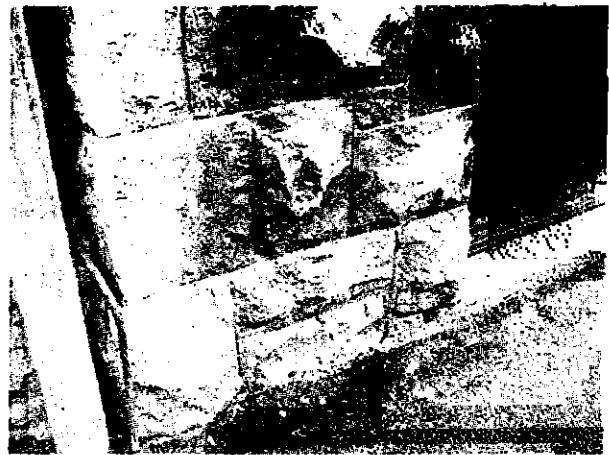
1089 Budapest, Vajda Péter 7-13. földszint 4.

HRSZ: 38793/7/A/142

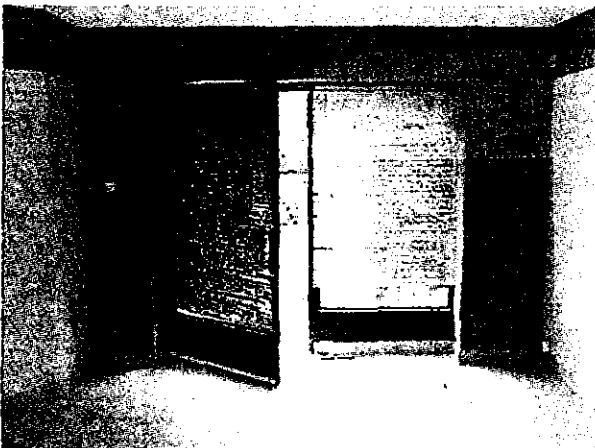

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
REGISZTRÁLT VEGYÜZEMÉNY



06. albetét utcafronti bejárata



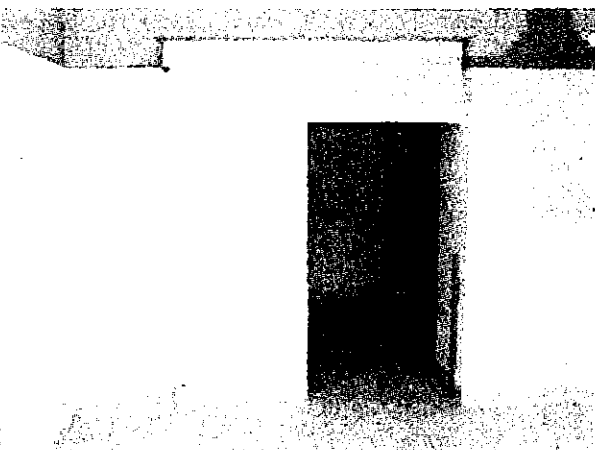
07. bejárat környéke, lábazat



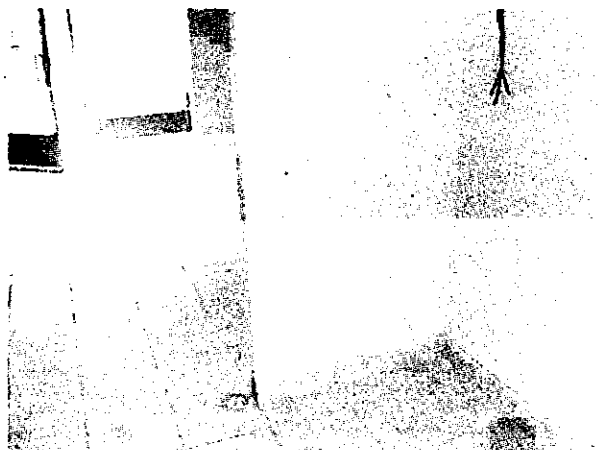
08. üzlethelyiség



09. üzlethelyiség



10. üzlethelyiség



11. előtér

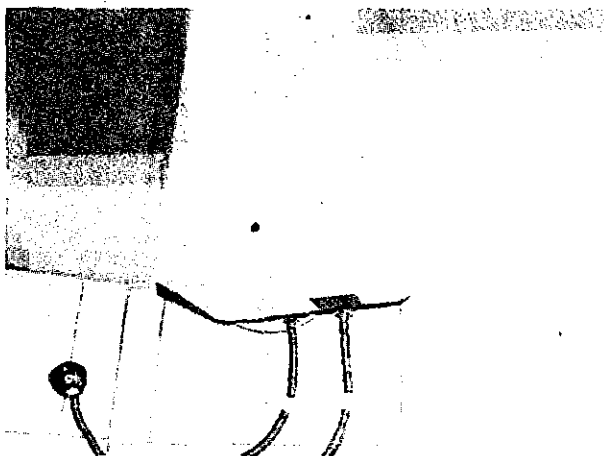
24
Vh

FOTÓMELLÉKLET:

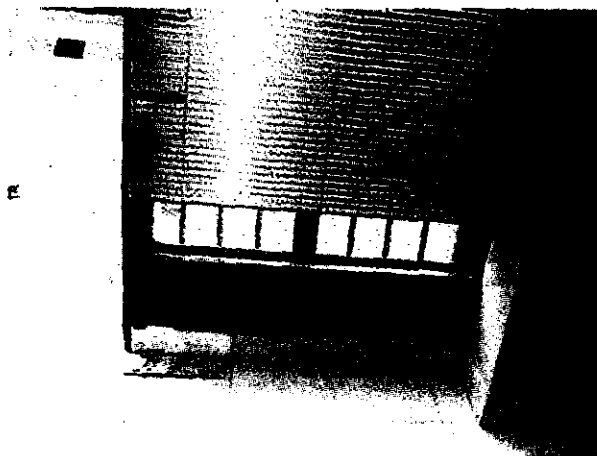
1089 Budapest, Vajda Péter 7-13. földszint 4.

HRSZ: 38793/7/A/142

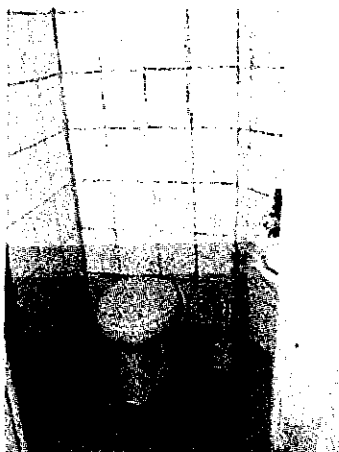
CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐLEGES VÉDELMI SZOLGÁLTATÁS



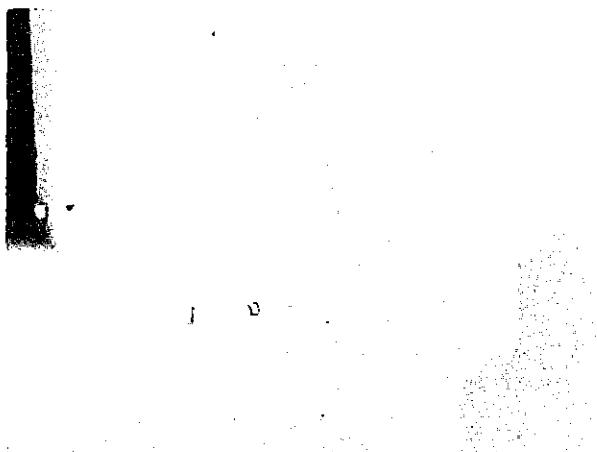
12. felső szerelésű villanybojler



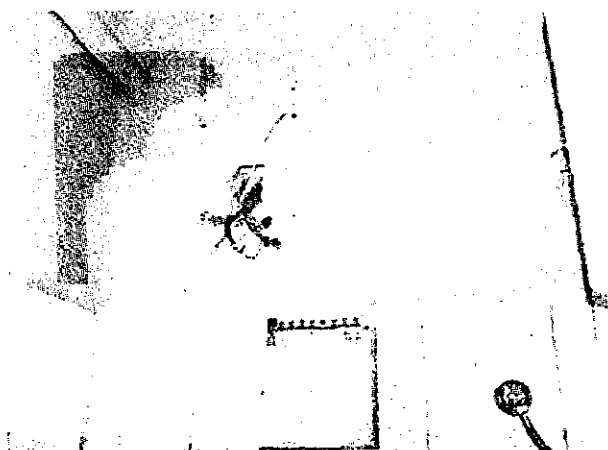
13. ablakszerkezet



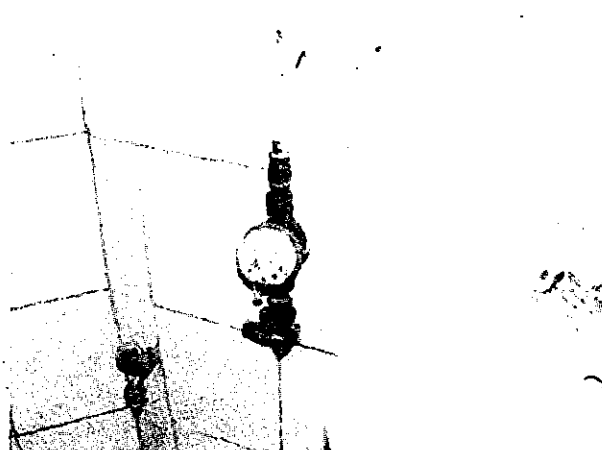
14. wc



15. falszerkezet



16. villanyóra helye



17. vízóra

25
Vh



Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. –Helyiséggazdálkodási Iroda
--

Értékelt ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
--------------------------------	---------------

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
------------	-------------------------

Utca, házszám, emelet, ajtó:	Vajda Péter utca 7-13. földszint 4. 29 m2
------------------------------	---

HRSZ:	38793/7/A/142
-------	---------------

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR-Vagyonértékelő Kft.
-------------	-------------------------

Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
--------------	----------------

Fajlagos forgalmi érték:	421.789,-Ft/m ²
--------------------------	----------------------------

Az ingatlan forgalmi értéke:	12.230.000 Ft
------------------------------	---------------

Dátuma:	2019. május 21.
---------	-----------------

Utolsó aktualizálás adatai:

Fajlagos forgalmi érték:	
--------------------------	--

Az ingatlan forgalmi értéke:	
------------------------------	--

Dátuma:	
---------	--

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
-------------	---------------------------

Bérlő:	
--------	--

Értékelési forma:	Tulajdonjog forgalmi érték
-------------------	----------------------------

Aktualizálás érvényessége:	6 hónap
----------------------------	---------

*Aktualizálás:

--	--

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	421.789,-	Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	12.230.000,-	Ft

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

Budapest 2021. 2021 JUN 01

Bárfai László
Bárfai László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

26
Vh

