



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: **Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter utca 34. fsz. 8. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára, valamint bérbeszámítási megállapodás megkötésére**

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: *Handwritten signature*

JOGI KONTROLL: *Handwritten signature*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Handwritten signature
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEJYZÓ

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 Práter utca 34. fsz. 8. szám alatti 35709/0/A/7 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 32 m² alapterületű utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban egyéb helyiség megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 25 db albetét található, amelyből 4 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2020. szeptember 7. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 10.787,-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.

Az albetét két bejáratlal is rendelkezik, megközelíthető a belső udvaron keresztül és a Nagytemplom utca felől is. Az ingatlan a természetben két helyiségből áll. A műhely megjelölésű helyiség parketta, míg a szoba megjelölésű raktár cementlap burkolatú. A bérleményben víz és villany közmű mérőórával kiépített.

Handwritten signature

A **Petshop Trade Bt.** (székhely: 1181 Budapest, Havanna utca 6. 9/26.; cégjegyzékszám: 01-06-794675; adószáma: 26761152-2-43; képviseli: Felföldi Tímea) 2021. május 7. napján **bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre internetes kereskedelmi tevékenység (kisállat felszerelés) céljára, 5 év határozott időre. A kérelmező 58.000,- Ft/hó + ÁFA összegben bérleti díj ajánlatot tett. A kérelmező egyben bérbeszámítási kérelmet is előterjesztett, bruttó 2.054.121,- Ft összegben.**

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda a beadott árajánlat alapján **bruttó 1.524.836,- Ft** összeg bérbeadóra tartozó munkák elszámolására tett javaslatot az alábbi részletezés szerint:

Bérbeadóra tartozó munkák	anyag + munkadíj
1. fa válaszfal bontása, gipszkarton fal építése	139.250,- Ft
2. bejárati ajtó+ felülvilágító cseréje	268.000,- Ft
3. salétromos vakolat bontása, vakolás gipszkarton előtétfal építése	170.800,- Ft
4. galéria megerősítése, burkolása	60.450,- Ft
5. előtérben aljzat kiegyenlítése, hidegburkolás	137.908,- Ft
6. villanyszerelési munkálatok szerelvényezéssel	350.000,- Ft
7. <u>anyag és sittszállítás</u>	74.250,- Ft
	1.200.658,- Ft
<u>ÁFA 27%</u>	<u>324.178,-Ft</u>
Bérbeszámítási javaslat összesen:	1.524.836,-Ft

A **CPR Vagyoneértékelő Kft.** (Lakatos Ferenc) által 2019. augusztus 30. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2021. május 18. napján aktualizált, értékbecsülés szerint a helyiség **forgalmi értéke 16.390.000,-Ft** (512.188,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a kereskedelmi tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számított havi **nettó bérleti díj 81.950,- Ft.**

Javasoljuk, hogy a tisztelt Képviselő-testület járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület Práter utca 34. fsz. 8. szám alatti 35709/0/A/7 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 32 m² alapterületű utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Petshop Trade Bt. (székhely: 1181 Budapest, Havanna utca 6. 9/26.; cégjegyzékszám: 01-06-794675; adószáma: 26761152-2-43; képviseli: Felföldi Tímea) részére határozott időre (5 évre) 30 napos felmondási idő kikötésével internetes kereskedelmi tevékenység céljára a számított 81.950,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.

Javasoljuk, hogy a tisztelt Képviselő-testület járuljon hozzá az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt összegből, a bérbeadót terhelő bruttó 1.524.836,- Ft (nettó: 1.200.658 Ft + 324.178.-Ft ÁFA) felújítási költség bérleti díjba 36 hónap alatt történő beszámításához, és a bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez Petshop Trade Bt -vel (székhely: 1181 Budapest, Havanna utca 6. 9/26.; cégjegyzékszám: 01-06-794675; adószáma: 26761152-2-43; képviseli: Felföldi Tímea) amennyiben a kérelmező a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat elvégzi és a benyújtott számlák alapján az Ingatlanszolgáltatási Iroda leigazolja a teljesítést.

A bérbeszámítási megállapodás 36 hónapra történő megkötésével 35 hónapig 33.351,- Ft/hó + ÁFA, a 36. hónapban 33.373,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség.

II. A betérjesztés indoka

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

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

IV. Jogszabályi környezet

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

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

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

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

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

- a) a bérbeadói jogkör gyakorlója jóváhagyásával a bérbeadó szervezet és a bérlő közötti írásbeli megállapodás megkötése a munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, és a munkálatok elvégzésének határidejéről,
- b) a bérbeadó szervezet az elvégzett munkákat jegyzőkönyvben leigazolja,

- c) a bérlő a bérleményben elvégzett munkálatok összegéről a bérbeadó szervezet igazolását követő 15 napon belül számlát nyújt be a bérbeadó szervezethez;
- d) a bérlő által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges,
- e) számla kiállítására nem jogosult bérlő esetén az engedélyezett felújítási munkákhoz szükséges vásárolt anyagokról és szolgáltatásokról az Önkormányzat nevére szóló számlákat nyújt be az elszámoláshoz,
- f) számla kiállítására jogosult bérlő esetén a bérlő továbbszámolja az elvégzett és a leigazolt munkáról az összeget az Önkormányzat részére,
- g) a benyújtott számláknak a számviteli és adójogszabályoknak meg kell felelniük.

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

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

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

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

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

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

Fentiek alapján javaslom a határozat meghozatalát.

Melléklet:

- 1. sz. melléklet: értébecslés
- 2. sz. melléklet: értébecslés aktualizálása

Határozati javaslat

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

a Budapest VIII. kerület, Práter utca 34. fsz. 8. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozataláról, valamint bérbeszámítási megállapodás megkötésére vonatkozó döntés meghozataláról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Práter utca 34. fsz. 8. szám alatti 35709/0/A/7 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 32 m² alapterületű utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Petshop Trade Bt. (székhely: 1181 Budapest, Havanna utca 6. 9/26.; cégjegyzékszám: 01-06-794675; adószáma: 26761152-2-43; képviseli: Felföldi Tímea) részére határozott időre (5 évre) 30 napos felmondási idő kikötésével internetes kereskedelmi**



tevékenység céljára a számított 81.950,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és költszolgáltatási díjak összegén.

- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Práter utca 34. fsz. 8. szám alatti 35709/0/A/7 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 32 m² alapterületű utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlo általi felújításához** (fa válaszfal bontása, gipszkarton fal építése bejáratú ajtó+ felülvilágító cseréje salétromos vakolat bontása, vakolás gipszkarton előtétfal építése, galéria megerősítése, burkolása, előtérben aljzat kiegyenlítése, hidegburkolás, villanszerelési munkálatok szerelvényezéssel, anyag és síttszállítás tekintetében) és a bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez, valamint a fenti bérbeadóra tartozó felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításához 36 hónap alatt nettó 1.200.658,- Ft + 324.178,- Ft ÁFA összegben. A bérbeszámítási megállapodás 36 hónapra történő megkötésével 35 hónapon keresztül 33.351,- Ft + ÁFA, a 36. hónapban 33.373,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség.
- 3.) **felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlo.**
- 4.) **felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti bérbeszámítási megállapodás megkötésére. Az elszámolás feltétele, hogy a bérlo a felújítási munkákat elvégezze és a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási irodája leigazolja a teljesítést.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

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

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

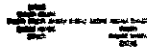
Budapest, 2021. június 7.

Tisztelettel:

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök

1. melléklet

R

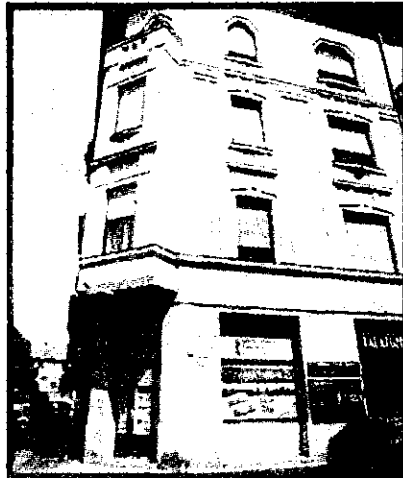


CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-353

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1083 Budapest, Práter u. 34. (Nagytemplom u. 10.)
fsz. 8.



sám alatti

35709/0/A/7 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

Budapest, 2019. augusztus

Független | Megbízható | Értékmérő

Vh⁶

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-353
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter u. 34. (Nagytemplom u. 10.) fsz. 8.
Helyrajzi száma	: 35709/0/A/7
Ingatlan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: műhely/raktár
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 32 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 32 m ² Fajlagos m2 ár: 512 277 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 595 m ²
Eszmei hányad	: 215 / 10000
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: vegyes
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: **16 390 000 Ft**
azaz **Tizenhatmillió-háromszázkilencvenezer- Ft.**
melyből a telek eszmei értéke: **3 580 000 Ft**
azaz **Hárommillió-ötszáznyolcvanezer- Ft.**

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

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

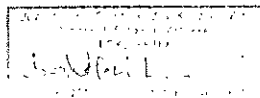
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. augusztus 30.

2019. SZEPTEMBER 03.



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

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-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 ingatlan 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 u. 34. (Nagytemplom u. 10.) fsz. 8.
Tulajdoni lap szerinti területe:	32,0 m ²
Helyrajzi száma:	35709/0/A/7
Ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	műhely/raktár
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel.

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 negyed kerületrészében található. Határait a József körút – Baross utca – Horváth Mihály tér északi oldala – Baross utca – Leonardo da Vinci utca – Práter utca – Szigony utca – Üllői út képezi. Az értékelésbe vont ingatlan a Futó utca és a Leonardo da Vinci utca közötti részen fekszik, a Práter utcában.

2013 óta, 22 hektárnyi területre kiterjedő területen zajlik Közép-Európa legnagyobb belváros-megújítási programja. A beépített területen található a főváros legnagyobb irodai és kereskedelmi ingatlanfejlesztése, amelyben különleges módon ötvöződnek a nyitott és fedett bevásárló, szórakozási, szabadidős, sport és étkezési lehetőségek.

A több újjépítésű társasház mellett régi bérházak is megtalálhatóak, melyek műszaki állapota többnyire felújítandó. A tömegközlekedés a kerületrészben kiváló.

Tömegközlekedési eszközök:

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

Vh

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant magába foglaló lakóház építésének időpontjáról nincsenek információk, feltehetően az 1900-as évek fordulóján épült. Kialakítását tekintve téglá hosszfófalas pince + földszint + 3 emelet, melynek homlokzata átlagos, jó állapotú. Az épület saroktelken fekszik, a Práter utca és Nagytemplom utca találkozásánál. Az albetét két bejáratl is rendelkezik, megközelíthető a belső udvaron keresztül is és a Nagytemplom utca felől is.

Az albetét tulajdoni lap és TAO szerint 32 m²-es egyéb helyiség megnevezésű ingatlan, amely a természetben két helyiségből áll. A műhely megjelölésű helyiség parketta, míg a szoba megjelölésű raktár cementlap burkolatú. Az ingatlan belmagassága 4 m, a bejárat nyílás 2,4 m. Az utcafronti rész hullámos vasredőnnel védett. 3-4 éve részben felújításra került a belső tér, melynek során villanyszerelési munkákat végeztek és a villanyóra cseréje történt meg.

A bérleményben víz és villany közmű mérőórával kiépített, a többi közmű nem látható, nincs kiépítve. Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal.

Összességében jó helven lévő, átlagos műszaki állapotú ingatlan.
Épület:

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

Értékelt helyiségcsoport: egyéb helyiség

Belső terek felülete:	festett	átlagos
Belső terek burkolata:	parketta, cementlap	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs vizeshelyiség	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs vizeshelyiség	
Külső nyílászárók:	hullámos vasredőny, fa szerkezetű bejárat ajtó	felújítandó
Bejárat nyílás magassága:	2,4 m	átlagos
Átlagos belmagassága:	4 m	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	víz-villany	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra és villanyóra	átlagos
Felújítás éve:	2016	
Felújítás tárgya:	villanyszerelés és villanyóra cseréje	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

Megjegyzés:

Az ingatlan a Práter utca frekvenciált részén, a Corvin Plaza szomszédságában található.

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 tető ép, kémények rendben, a ház ereszcatornája kiépített. A lábazati részen a vakolat helyenként hiányos, ez feltehetően inkább mechanikai eredetű. A belső udvar és a lépcsőház rendezett, a függőfolyosók jó állapotúak.

Albetét:

A belső térben a bejárati ajtó mögötti sarokban felázás nyomai láthatóak, több helyen vakolathullással, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigetelés következtében alakulhatott ki.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan karbantartásáról a bérlő gondoskodik.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
szoba (raktár)	cementlap	festett	12,90 m ²	100%	12,90 m ²
műhely	parketta	festett	19,58 m ²	100%	19,58 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
Összesen:			32,48 m ²		32,48 m ²
Összesen, kerekítve:			32 m ²		32 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 értékebecslések 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 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 értékebecslésénél 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 tisza 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.
 $2,5\%+1,0\text{-}4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,0\text{-}7,0\%, \text{ egyéb: } 7,0\text{-}9,5\%. (2019. \text{ I. n.év})$
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Vh

Költség alapú számítási módszere

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

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

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos 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 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:	595 m ²
Eszmei hányad:	215 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	12,79 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	3 580 000 Ft , Hárommillió-ötszáznyolcvanezer- 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 u. 34. (Nagytemplom u. 10.) fsz. 8	VIII. ker., II. János Pál pápa környéke	VIII. ker., Magdolna utca 25	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., József körút	VIII. ker., Szerdahelyi utca
megnevezése:	egyéb helyiség	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	32	31	27	23	19	26
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		14 900 000	13 900 000	14 500 000	14 990 000	19 500 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		456 613	489 074	598 913	749 500	712 500
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	-1%	-2%	-3%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	5%	-3%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	0%	-5%	-15%	-15%
eltérő felszereltség (vízes helyiség)		0%	0%	0%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
kiépített galéria		0%	0%	-5%	-5%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	-5%	0%	-10%
Összes korrekció:		5%	4%	-12%	-31%	-26%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		478 530	508 637	528 241	520 153	525 825
Fajlagos átlagár:		512 277 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		16 392 864 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		16 390 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, jelenleg fodrászatnak berendezett, átlagos/jó állapotú üzlethelyiség, ingatlan.com/27802262
- adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó állapotú, jelentősen vízesedő üzlet, kiépített vízes helyiséggel, ingatlan.com/28499870
- adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, átlagos állapotú, galériázott üzlet, kiépített vízes helyiséggel, ingatlan.com/28428479
- adat: Palotanegyed, utcafronti bejáratos, felújított állapotú, galériázott üzlet, kiépített vízes helyiséggel, ingatlan.com/29266385
- adat: Magdolnanegyed, földszinti bejáratos, 3,5 m-es üveg portállal rendelkező, újszerű állapotú üzlethelyiség, ingatlan.com/29775911

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

16 390 000 Ft

azaz Tizenhatmillió-háromszázkilencvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter u. 34. (Nagytemplom u.)	VIII. ker., Népszínház utca	VIII. ker., Práter utca	VIII. ker., Százados út 26.
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	32	25	27	32
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		80 000	76 000	135 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 040	2 674	4 008
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-1%	-1%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		3%	0%	-15%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		2%	-1%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:		3 110 Ft/m ² /hó	2 661 Ft/m ² /hó	3 407 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 059 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, utcafronti, közepes/átlagos állapotú üzlet, kiépített vizes blokkal, galériával, ingatlan.com/29482088
2. adat: Corvinnegyed, földszinti, utcafronti üzlet, vendéglátóipari egységként hasznosítva, ingatlan.com/29805503
3. adat: Századosnegyed, új építésű társasház utcafronti részén elhelyezkedő, kiváló állapotú üzlethelyiség, vizesblokkal, ingatlan.com/29847293

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek:		3 059 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 057 190 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	31 716 Ft
Igazgatási költségek:	2%	21 144 Ft
Egyéb költségek:	5%	52 860 Ft
Költségek összesen:		105 719 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		951 471 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		13 590 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

13 590 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-ötszázkilencvenezer- 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 hozamalappon 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:	16 390 000 Ft	100%	16 390 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	13 590 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	16 390 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

16 390 000 Ft

azaz, Tizenhatmillió-háromszázkilencvenezer- 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 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.

VK

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingyatlan címe: 1083 Budapest, Práter u. 34. (Nagytemplom u. 10.) fsz. 8.

Ingyatlan piaci forgalmi értéke: 16 390 000 Ft
azaz Tizenhatmillió-háromszázkilencvenezer- Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. augusztus 16.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. augusztus 30.

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)
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)
Adásvételi szerződés
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép
Fényképfelvételek



Vh

Nem hitéles rólaidoni bar

Vermeulen, J. A. J. (1997). *Vermeulen, J. A. J.*

(*continued*)

Revised: 11/11/2014 14:26:23

519.08 24.

SUBJ: VIETNAM

Releasé el 25779/5/A/7 bajo la ley de exención

1567 10/10/56 10/11/56 10/12/56 10/13/56 10/14/56 10/15/56 10/16/56 10/17/56 10/18/56 10/19/56 10/20/56 10/21/56 10/22/56 10/23/56 10/24/56 10/25/56 10/26/56 10/27/56 10/28/56 10/29/56 10/30/56 10/31/56 11/1/56 11/2/56 11/3/56 11/4/56 11/5/56 11/6/56 11/7/56 11/8/56 11/9/56 11/10/56 11/11/56 11/12/56 11/13/56 11/14/56 11/15/56 11/16/56 11/17/56 11/18/56 11/19/56 11/20/56 11/21/56 11/22/56 11/23/56 11/24/56 11/25/56 11/26/56 11/27/56 11/28/56 11/29/56 11/30/56 12/1/56 12/2/56 12/3/56 12/4/56 12/5/56 12/6/56 12/7/56 12/8/56 12/9/56 12/10/56 12/11/56 12/12/56 12/13/56 12/14/56 12/15/56 12/16/56 12/17/56 12/18/56 12/19/56 12/20/56 12/21/56 12/22/56 12/23/56 12/24/56 12/25/56 12/26/56 12/27/56 12/28/56 12/29/56 12/30/56 12/31/56 1957 1/1/57 1/2/57 1/3/57 1/4/57 1/5/57 1/6/57 1/7/57 1/8/57 1/9/57 1/10/57 1/11/57 1/12/57 1/13/57 1/14/57 1/15/57 1/16/57 1/17/57 1/18/57 1/19/57 1/20/57 1/21/57 1/22/57 1/23/57 1/24/57 1/25/57 1/26/57 1/27/57 1/28/57 1/29/57 1/30/57 1/31/57 2/1/57 2/2/57 2/3/57 2/4/57 2/5/57 2/6/57 2/7/57 2/8/57 2/9/57 2/10/57 2/11/57 2/12/57 2/13/57 2/14/57 2/15/57 2/16/57 2/17/57 2/18/57 2/19/57 2/20/57 2/21/57 2/22/57 2/23/57 2/24/57 2/25/57 2/26/57 2/27/57 2/28/57 2/29/57 2/30/57 3/1/57 3/2/57 3/3/57 3/4/57 3/5/57 3/6/57 3/7/57 3/8/57 3/9/57 3/10/57 3/11/57 3/12/57 3/13/57 3/14/57 3/15/57 3/16/57 3/17/57 3/18/57 3/19/57 3/20/57 3/21/57 3/22/57 3/23/57 3/24/57 3/25/57 3/26/57 3/27/57 3/28/57 3/29/57 3/30/57 3/31/57 4/1/57 4/2/57 4/3/57 4/4/57 4/5/57 4/6/57 4/7/57 4/8/57 4/9/57 4/10/57 4/11/57 4/12/57 4/13/57 4/14/57 4/15/57 4/16/57 4/17/57 4/18/57 4/19/57 4/20/57 4/21/57 4/22/57 4/23/57 4/24/57 4/25/57 4/26/57 4/27/57 4/28/57 4/29/57 4/30/57 5/1/57 5/2/57 5/3/57 5/4/57 5/5/57 5/6/57 5/7/57 5/8/57 5/9/57 5/10/57 5/11/57 5/12/57 5/13/57 5/14/57 5/15/57 5/16/57 5/17/57 5/18/57 5/19/57 5/20/57 5/21/57 5/22/57 5/23/57 5/24/57 5/25/57 5/26/57 5/27/57 5/28/57 5/29/57 5/30/57 5/31/57 6/1/57 6/2/57 6/3/57 6/4/57 6/5/57 6/6/57 6/7/57 6/8/57 6/9/57 6/10/57 6/11/57 6/12/57 6/13/57 6/14/57 6/15/57 6/16/57 6/17/57 6/18/57 6/19/57 6/20/57 6/21/57 6/22/57 6/23/57 6/24/57 6/25/57 6/26/57 6/27/57 6/28/57 6/29/57 6/30/57 7/1/57 7/2/57 7/3/57 7/4/57 7/5/57 7/6/57 7/7/57 7/8/57 7/9/57 7/10/57 7/11/57 7/12/57 7/13/57 7/14/57 7/15/57 7/16/57 7/17/57 7/18/57 7/19/57 7/20/57 7/21/57 7/22/57 7/23/57 7/24/57 7/25/57 7/26/57 7/27/57 7/28/57 7/29/57 7/30/57 7/31/57 8/1/57 8/2/57 8/3/57 8/4/57 8/5/57 8/6/57 8/7/57 8/8/57 8/9/57 8/10/57 8/11/57 8/12/57 8/13/57 8/14/57 8/15/57 8/16/57 8/17/57 8/18/57 8/19/57 8/20/57 8/21/57 8/22/57 8/23/57 8/24/57 8/25/57 8/26/57 8/27/57 8/28/57 8/29/57 8/30/57 8/31/57 9/1/57 9/2/57 9/3/57 9/4/57 9/5/57 9/6/57 9/7/57 9/8/57 9/9/57 9/10/57 9/11/57 9/12/57 9/13/57 9/14/57 9/15/57 9/16/57 9/17/57 9/18/57 9/19/57 9/20/57 9/21/57 9/22/57 9/23/57 9/24/57 9/25/57 9/26/57 9/27/57 9/28/57 9/29/57 9/30/57 10/1/57 10/2/57 10/3/57 10/4/57 10/5/57 10/6/57 10/7/57 10/8/57 10/9/57 10/10/57 10/11/57 10/12/57 10/13/57 10/14/57 10/15/57 10/16/57 10/17/57 10/18/57 10/19/57 10/20/57 10/21/57 10/22/57 10/23/57 10/24/57 10/25/57 10/26/57 10/27/57 10/28/57 10/29/57 10/30/57 10/31/57 11/1/57 11/2/57 11/3/57 11/4/57 11/5/57 11/6/57 11/7/57 11/8/57 11/9/57 11/10/57 11/11/57 11/12/57 11/13/57 11/14/57 11/15/57 11/16/57 11/17/57 11/18/57 11/19/57 11/20/57 11/21/57 11/22/57 11/23/57 11/24/57 11/25/57 11/26/57 11/27/57 11/28/57 11/29/57 11/30/57 12/1/57 12/2/57 12/3/57 12/4/57 12/5/57 12/6/57 12/7/57 12/8/57 12/9/57 12/10/57 12/11/57 12/12/57 12/13/57 12/14/57 12/15/57 12/16/57 12/17/57 12/18/57 12/19/57 12/20/57 12/21/57 12/22/57 12/23/57 12/24/57 12/25/57 12/26/57 12/27/57 12/28/57 12/29/57 12/30/57 12/31/57 1958 1/1/58 1/2/58 1/3/58 1/4/58 1/5/58 1/6/58 1/7/58 1/8/58 1/9/58 1/10/58 1/11/58 1/12/58 1/13/58 1/14/58 1/15/58 1/16/58 1/17/58 1/18/58 1/19/58 1/20/58 1/21/58 1/22/58 1/23/58 1/24/58 1/25/58 1/26/58 1/27/58 1/28/58 1/29/58 1/30/58 1/31/58 2/1/58 2/2/58 2/3/58 2/4/58 2/5/58 2/6/58 2/7/58 2/8/58 2/9/58 2/10/58 2/11/58 2/12/58 2/13/58 2/14/58 2/15/58 2/16/58 2/17/58 2/18/58 2/19/58 2/20/58 2/21/58 2/22/58 2/23/58 2/24/58 2/25/58

INDEX

1. 2. egyenlő erővel ingatják, az első

the following: tasulet ezobak adira eezme kanyuu luigmona form

m^2 $\rho \alpha^2 \beta \gamma / \tilde{z} \tilde{e} \tilde{j}$

5 days before	32	0	0	215-10000	on hold until:
---------------	----	---	---	-----------	----------------

Exhibits Catalogue# 43041/1/1997/1997 CL 29

1. 2018. 1.20 határozat: 43041.1/1797... 04 15

Tafel 8

2 bepruigd hetelooft: 9304) 1.1. 1977 57 57 15

Az alapító okirat szerint hivatkozó mal'aknelvisezőkkel

11 25 5 2

2. szárazanyag hányad: 1.

bejegyző határozat, érkezési idő: 93.04.21/1997/97 04.15

program: eredeti felvétel.

розалин; туляк-о:

040 7111 F21 304 MAR/1967

1002 BUDSFEST VILL WER. SARDON W/24 51-67

W F F S S

• 1999: 761,300, 85,800, 523

TILADONT, J. F. VILF

Narratives and Ideology

Nem hiites tulajdomi lap

Neonatal jaundice

Verhies bijdragen

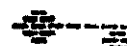
Nem hiteles tulajdoni lap

17

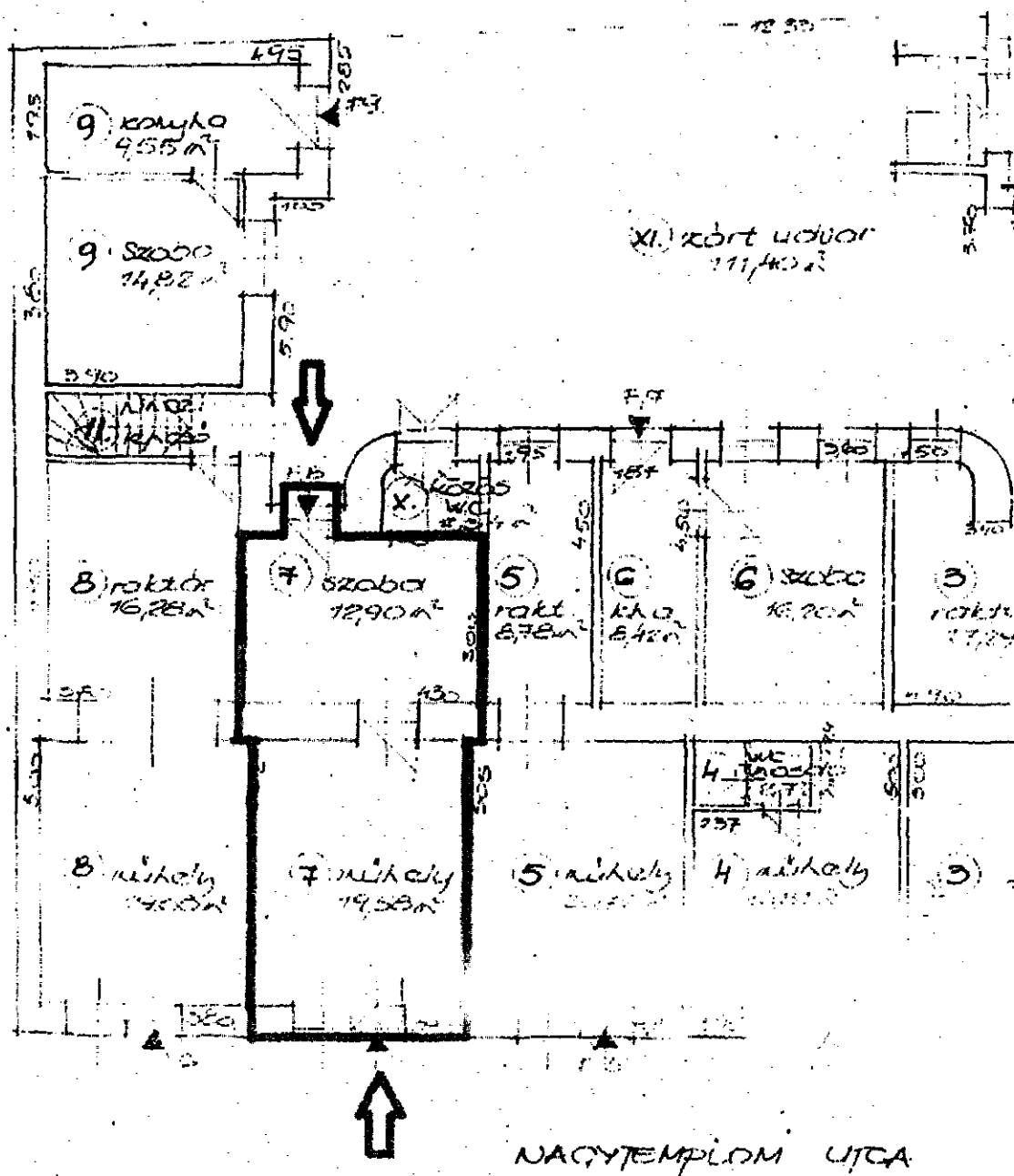
V

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1083 Budapest, Práter utca 34. - Nagytemplom u. 10. fsz. 8. Hrsz: 35709/0/A/7



CPB-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
NYUGATOSI VILÁG-ÉRTÉKELŐ



18
Vh



TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 1106 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 35709 hrsz-u 595 m² alapterületű - természetben Bp. VIII. Práter u. 34.- Nagytemplom u. 10. szám alatti házasingatlant - annak a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 51. §-a szerinti elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

társasházzá

alakítja.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977.évi 11.sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek - természetben megosztva a közös tulajdonban maradó telekrészek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a vevők magán tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak az ingatlannak mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

19
Vh

2./ Közös tulajdoni illetőség

I.	Telek	595,00 m2
----	-------	-----------

Pince:

II.	Pincei lépcső	5,17 m2
III.	Raktár	63,84 m2
IV.	Mosókonyha	11,31 m2
V.	Szárító	11,19 m2
VI.	Közlekedők	88,94 m2
VII.	Tárolók	70,60 m2

Összesen:		251,05 m2
-----------	--	-----------

Földszint:

VIII.	Bejárat	10,20 m2
IX.	Lépcsőház	17,92 m2
X.	Közös Wc	2,34 m2
XI.	Zárt udvar	111,40 m2
XII.	Légudvar	1,21 m2

Összesen:		143,07 m2
-----------	--	-----------

I. Emelet:

IX.	Lépcsőház	17,92 m2
XIII.	Légudvar	0,96 m2
XIV.	Légudvar	0,90 m2
XV.	Légudvar	1,22 m2
XVI.	Függőfolyosó	21,50 m2

Összesen:		42,50 m2
-----------	--	----------

II. Emelet:

IX.	Lépcsőház	17,92 m2
XVII.	Függőfolyosó	21,50 m2

Összesen:		39,42 m2
-----------	--	----------

III. Emelet:

IX.	Lépcsőház	17,92 m2
XVIII.	Függőfolyosó	21,50 m2

Összesen:		39,42 m2
-----------	--	----------

20
Vh

Padlás:

IX.	Lépcsőház	17,92 m ²
XIX.	Padlástér	376,40 m ²

összesen:		394,32 m ²

b/ További közös tulajdonban maradó vagyontárgyak:

- XX. Alap és felmenő falak, kéménypillérek. A közösségben maradó helyiségek, külső falak vakolattal és burkolattal.
- XXI. Födémek burkolat nélkül, pince és padlásfödém burkolattal.
- XXII. Fedélszék, héjalás, kéményseprő járdák.
- XXIII. Külső és belső lépcsők burkolattal, korlátokkal, függőfolyosók burkolattal, korláttal.
- XXIV. Épületlakatos és bádogos szerkezetek, berendezések, párkányok, fallefedések, csatornák, kéménnyiszegélyek, postaládák.
- XXV. Községben maradó helyiségek burkolatai, nyílászárói.
- XXVI. Víz nyomó alap- és felszálló vezetékek a központi mérőórától a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig vagy a külön tulajdoni illetőségek mellékvízmérőjéig. Szennyvízcsatorna az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ejtővezetékéig.
- XXVII. Elektromos vezetékek a főbiztosítéktól a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő bekötéséig. Gáz alap- és felszálló vezetékek a főelzárótól a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő bekötéséig.

A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz tízezer / tízezred tulajdoni hányadból áll.

Vh²¹

B.

KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórészei az I - XXVII. szám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyonrészek használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes építmények, azok tartozékai és felszerelései az alábbiak szerint:

FÖLDSZINT

1./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 1. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt Bp. VIII. Práter u. 34. - Nagytemplom u.10. fsz.1. szám alatt található 38 m² alapterületű műhelyből, Wc-ből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 255/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

2./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 2. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt Bp. VIII. Práter u. 34. - Nagytemplom u.10. fsz.2. szám alatt található 44 m² alapterületű 2 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba Wc helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 296/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

PINCESZINT-FÖLDSZINT

3./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 3. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt Bp. VIII. Práter u. 34. - Nagytemplom u. 10. fsz.3. szám alatt található /a kaputól balra eső második utcai bejáratú/ 165 m² alapterületű a pinceszinten 2 raktárból, a földszinten fogyasztó téréből, raktárból, közlekedőből, 2 Wc-mosdóból, Wc-ből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 860/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik. A tulajdoni hányad számításnál a pincei raktárak 0,5-ös szorzóval lettek figyelembe véve.

22
Vh

- 4./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 4. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 4. számmal jelölt Bp. VIII. Práter u. 34. - Nagytemplom u. 10. fsz. 4. szám alatt található /Nagytemplom u. felőli bejáratú/ 20 m² alapterületű műhelyből, WC-mosdóból álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 134/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 5./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 5. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 5. számmal jelölt Bp. VIII. Práter u. 34. - Nagytemplom u. 10. fsz. 5. szám alatt található /Nagytemplom u. felőli bejáratú/ 30 m² alapterületű műhelyből, raktárból álló nem lakás célját szolgáló helyiség, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő X. sz. WC használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 201/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 6./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 6. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 6. számmal jelölt Bp. VIII. Práter u. 34. - Nagytemplom u. 10. fsz. 7. szám alatt található 25 m² alapterületű szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő X. sz. WC használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 168/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 7./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 7. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 7. számmal jelölt Bp. VIII. Práter u. 34. - Nagytemplom u. 10. fsz. 8. szám alatt található 32 m² alapterületű szobából, műhelyből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő X. sz. WC használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 215/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 8./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 8. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 8. számmal jelölt Bp. VIII. Práter u. 34. - Nagytemplom u. 10. fsz. 6. szám alatt található 35 m² alapterületű műhely, raktár helyiségekből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő X. sz. WC használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 235/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

23
Vh

9./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 9. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 9. számmal jelölt Bp.VIII. Práter u. 34. - Nagytemplom u. 10. fsz. 9. szám alatt található 24 m² alapterületű szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő X. sz. WC használatával, melyhez a közösségben maradó vagyონrészekből 161/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

I. EMELET

10./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 10. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 10. számmal jelölt Bp.VIII. Práter u. 34. - Nagytemplom u. 10. I.em. 1. szám alatt található 99 m² alapterületű 3 szoba, előszoba, kamra, konyha, étkező, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 665/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

11./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 11. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 11. számmal jelölt Bp.VIII. Práter u. 34. - Nagytemplom u. 10. I. em. 2. szám alatt található 100 m² alapterületű 3 szoba, félszoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC és erkély helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 672/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik. A tulajdoni hányad számításnál az erkély 0,2-es szorzóval lett figyelembevéve.

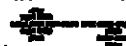
12./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 12. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 12. számmal jelölt Bp.VIII. Práter u. 34. - Nagytemplom u. 10. I. em. 3. szám alatt található 71 m² alapterületű 2 szoba, félszoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 477/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

13./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 13. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 13. számmal jelölt Bp. VIII. Práter u. 34. - Nagytemplom u. 10. I. em. 4. szám alatt található 64 m² alapterületű 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC és erkély helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 430/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik. A tulajdoni hányad számításnál az erkély 0,2-es szorzóval lett figyelembevéve.

Vh²⁴

FOTÓMELLÉKLET:

1083 Budapest, Práter utca 34. - Nagytemplom u. 10. fsz. 8. Hrsz: 35709/0/A/7



CPH-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
TÜZÉRTÉKELÉS VÉDELMI SZOLGÁLTATÁSOK

Utcafronti bejárat



Práter utca 34

01. térkép



03. Práter utcai utcafront

02. utcakép



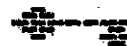
04. homlokzat



05. Práter utcai utcafront

FOTÓMELLÉKLET:

1083 Budapest, Práter utca 34. - Nagytemplom u. 10. fsz. 8. Hrsz: 35709/0/A/7



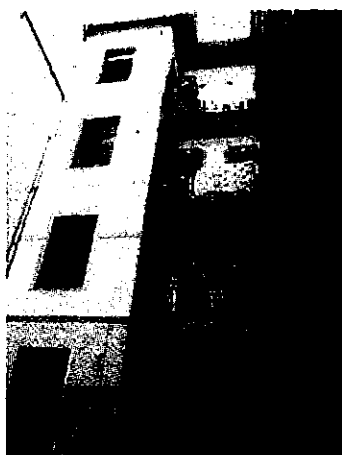
OPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
TÜZVÉDELMI - VÉDELMI ÉRTÉKELÉSI SZOLGÁLTATÁS



07. Nagytemplom utcai utcakép



08. Nagytemplom utcai utcafront



09. belső udvar



10. bejárat



11. villanyóra

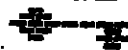


12. bejárat

26
Vh

FOTÓMELLÉKLET:

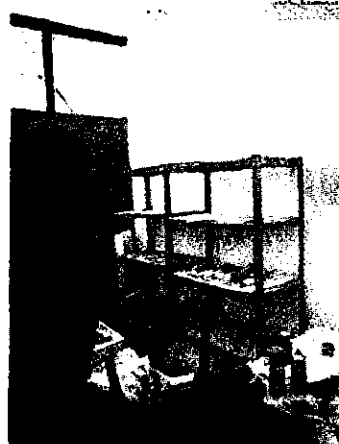
1083 Budapest, Práter utca 34. - Nagytemplom u. 10. fsz. 8. Hrsz: 35709/0/A/7



OR- VAGYONTEREKLŐK
TÁRSASÁG VEGYÉSI-OR- VAGYONTEREKLŐK



13. vízóra



14. belső tér



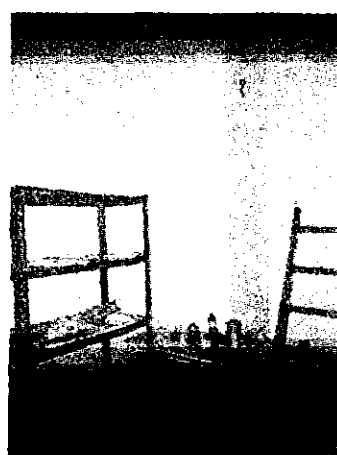
15. belső tér



16. belső tér



17. belső tér

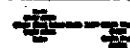


18. belső tér

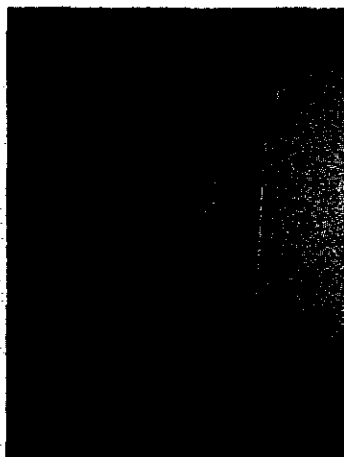
22
Vh

FOTÓMELLÉKLET:

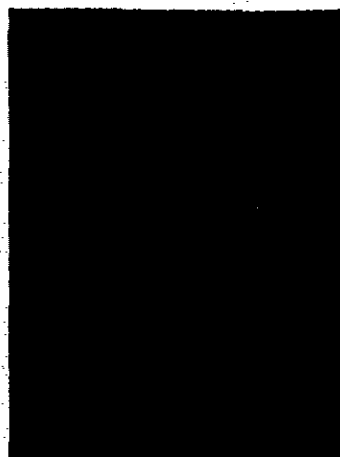
1083 Budapest, Práter utca 34. - Nagytemplom u. 10. fsz. 8. Hrsz: 35709/0/A/7



CPR-VAGYONTEKELŐ KFT.
TÁRGYELKÉP VÉDELÉSI SZOLGÁLTATÁS



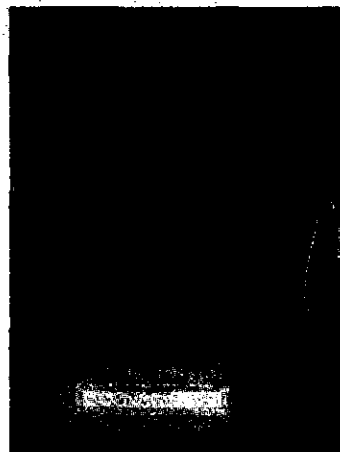
19. lecserélt nyílászáró



20. belső tér



21. felázás



22. felázás



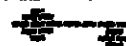
23. vakolathullás



24. belső tér

FOTÓMELLÉKLET:

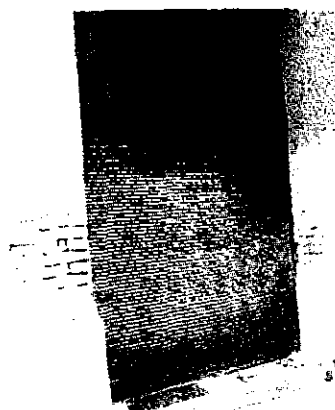
1083 Budapest, Práter utca 34. - Nagytemplom u. 10. fsz. 8. Hrsz: 35709/0/A/7



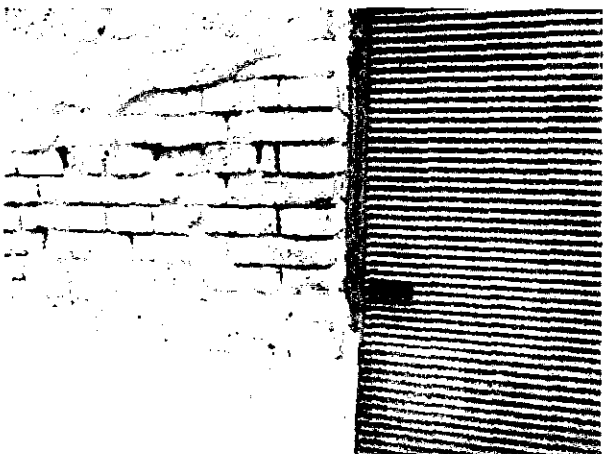
CPA-VAGYONTÉKINTŐ KFT.
REGISZTRÁLT VECSEHATÁSÚ LEVELEZŐ



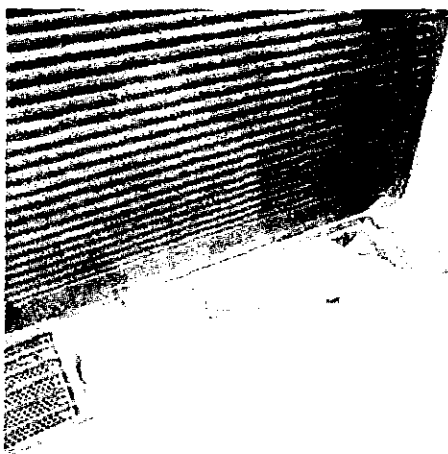
25. mennyezet



26. Nagytemplom utcai bejárat



27. vakolathullás



28. lépcsőzet

29
Vh

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. –Helyiséggazdálkodási Iroda
--

Értékelt ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség
--------------------------------	----------------

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Práter u. 34. fsz.8. (Nagytemplom u. 10.) 32 m ²
HRSZ:	35709/0/A/7

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR-Vagyonértékelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	512.277,-Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	16.390.000 Ft
Dátuma:	2019. augusztus 30.

Utolsó aktualizálás adatai:

Fajlagos forgalmi érték:	
Az ingatlan forgalmi értéke:	
Dátuma:	

Tulajdonviszonyok és bérlo adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlo:	

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

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

*Aktualizálás:

--

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	512.277,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	16.390.000,- Ft

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

2021 MÁJ 18.

Budapest 2021.....

Bárfai László
Bárfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

30

Vh

