

Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.	
Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 27. szám alatti utcai bejárátú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására	
Az SZMSZ szerint ZÁRTAN tárgyalandó:	<u>IGEN/NEM</u>
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS SK.	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: <i>igényelt</i>	
JOGI KONTROLL: <i>1 M R</i>	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	<i>[Signature]</i>
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET JEGYZŐ	
A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:	
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság	
Az SZMSZ szerint véleményezi: -	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 27. szám alatti 35416/0/A/3** helyrajzi számú tulajdoni lapon, 32 m² alapterületű, üres, utcai bejárátú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **egyéb helyiség** megnevezéssel szerepel.

A fenti helyiség 2015. március 17. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 6.050,- Ft/hó.

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 46 db albetét található. Ebből önkormányzati tulajdonú 3 db lakás és 4 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magában foglaló épület HVT II.-HVT V., HVT VI. területre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Váradi Ádám egyéni vállalkozó (székhely: 1086 Budapest, Dobozi 27. : nyilvántartási szám: 54977873; adószám: 56339282-1-42) 2020. augusztus 10. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre vonatkozóan **műhely (sportszer és játékgyártás)** céljára. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett 30.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben bérbeszámítási kérelemmel kiegészítve. Ajánlatát 2021. január 22. napján **10.000,- Ft/hó + ÁFA** összegre - bérbeszámítási kérelme **visszavonása** mellett - módosította.

A Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat-és hatáskörét gyakorolva Pikó András polgármester **137/2021. (III. 11.) számú határozatában** úgy döntött, hogy **nem járult hozzá a fenti helyiség bérbeadásához 10.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén. Ezzel egyidejűleg **hozzájárult** a fenti helyiség bérbeadását Váradi Ádám egyéni vállalkozó (székhely: 1086 Budapest, Dobozi 27. nyilvántartási szám: 54977873; adószám: 56339282-1-42) részére műhely (sportszer és játékgyártás) **céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **33.825,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

Váradi Ádám egyéni vállalkozó 2021. március 18. napján bérbevételi kérelmét módosította 25.000,- Ft/hó + ÁFA összegre.

A Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat-és hatáskörét gyakorolva Pikó András polgármester **216/2021. (IV. 22.) számú határozatában** úgy döntött, hogy **nem járult hozzá a fenti helyiség bérbeadásához 25.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén. Ezzel egyidejűleg **hozzájárult** a fenti helyiség bérbeadását Váradi Ádám egyéni vállalkozó (székhely: 1086 Budapest, Dobozi 27. : nyilvántartási szám: 54977873; adószám: 56339282-1-42) részére műhely (sportszer és játékgyártás) **céljára**.

Váradi Ádám egyéni vállalkozó 2021. április 23. napján ismét bérbevételi kérelmet nyújtott be, melyben tájékoztatót, hogy a **137/2021. (III. 11.) számú határozatában tett ajánlatot elfogadja**, azonban a **216/2021. (IV. 22.) számú határozat** alapján a szerződés már nem köthető meg a kérelmezővel.

A CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. szeptember 23. napján készített, Bártfai László független szakértő által szeptember 29. napján jóváhagyott, majd 2021. március 30. napján aktualizált értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 12.700.000,- Ft** (396.875, Ft/m²). A **műhely (sportszer és játékgyártás)** tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva a havi nettó bérleti díj **63.500,- Ft/hó + ÁFA**.

A 248/2013. (VI.19.) Kt. határozat 8. a) pontja alapján az üres, **legalább 24 hónapja nem hasznosított** nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a Kt. határozatban meghatározott szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 50%-ának figyelembevételével a **műhely (sportszer és játékgyártás)** tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval **számítva havi 31.750,- Ft/hó + ÁFA**.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Váradi Ádám egyéni vállalkozó** (székhely: 1086 Budapest, Dobozi 27. nyilvántartási szám: 54977873; adószám: 56339282-1-42) részére **műhely (sportszer és játékgyártás) céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **33.825,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett. Azért javasoljuk az ingatlan bérbeadását a 33.825,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, mert a kérelmező az utolsó kérelmében erre a bérleti díjra tett ajánlatot, továbbá a helyiség több mint 6 éve üresen áll, a bérbeadására magasabb összegben reális lehetőség nem mutatkozik.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a tisztelt Képviselő-testület 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 bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel. A kedvezményes bérleti díj megállapításával az Önkormányzat közvetett támogatást ad, amelynek éves mértéke nettó 356.100,-Ft.

IV. Jogszabályi környezet

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

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

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Melléklet:

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

Határozati javaslat

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

a Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 27. szám alatti utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

A képviselő-testület

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 27. szám alatti, 35416/0/A/3 helyrajzi számú 32 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Váradi Ádám egyéni vállalkozó (székhely: 1086 Budapest, Dobozi 27. nyilvántartási szám: 54977873; adószám: 56339282-1-42) részére műhely (sportszer és játékgépjáratás) céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, 33.825,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
- 2.) **felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró 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 megfizetése, 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. június 30.

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

Budapest, 2021. május 10.

Tisztelettel:

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök

1. melléklet

R

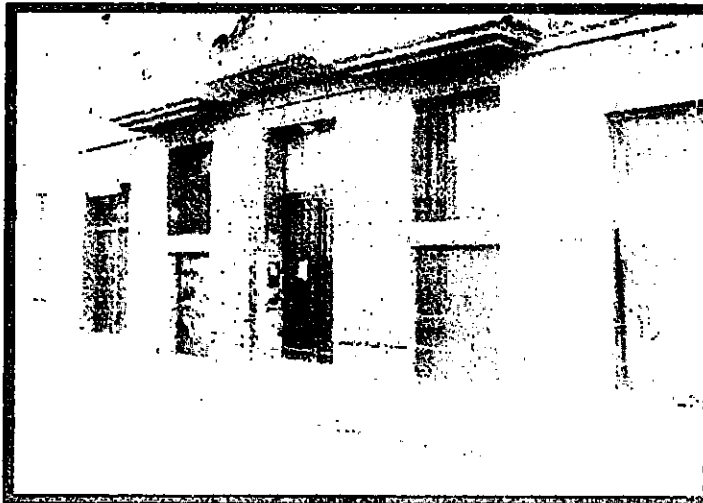
CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.

www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-594

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Dobozi utca 27. földszint.



szám alatti

35416/0/A/3 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

Budapest, 2020. szeptember

Független | Megbízható | Értékmérő

S 4

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-594
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Dobozi utca 27. földszint.
Helyrajzi száma	: 35416/0/A/3
Ingtalan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 32 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 32 m ² Fajlagos m ² ar: 422 905 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1066 m ²
Eszmei hanyad (a tároló teljes területe)	: 121 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke:	13 530 000 Ft
	azaz Tizenhárommillió-ötszázharmincezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	2 840 000 Ft
	azaz Kettőmillió-nyolcszáznegyvenezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*:	10 150 000 Ft
	azaz Tízmillió-egyszázötvenezer- Ft .

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

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

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	: 2020. szeptember 15.	
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap	
Forgalomképesség értéke	: forgalomképes	

Készült: 1 db. eredeti nyomatott példányban.

Budapest, 2020. szeptember 23.

2020. Szept. 29.

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

A helyszíni szemle során a szóban forgó 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): 1086 Budapest, Dobozi utca 27. földszint.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 32,0 m²
 Helyrajzi száma: 35416/0/A/3
 Ingatlan megnevezése: egyéb helyiség
 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 Magdolnanegyed kerületresz keleti szélén, a Flumei úttal párhuzamosan futó, szilárd burkolattal ellátott utcában található, utcafronti zártosuló beépítésű társasház földszintjének utcafronti részén helyezkedik el. A parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

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
--	--	------------------------------------	---	--------------------------------

Handwritten signature

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az észak-keleti utcafronti tájolású, közbenső telken elhelyezkedő, utcafronti zárt sorú beépítésű társasház az 1900-as évek első harmadában épült, téglá hosszfófalas, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az utcafronti homlokzat a lábazati részen mintegy 3 méteres magasságban terméskő burkolattal borított, az emeleti szinteken kőporos vakolattal ellátott, amely jelentős – felszíni csapadék okozta - felületi hiányosságokkal, hibákkal rendelkezik, az erkélyek fémszerkezeti elemei rozsdásodottak, ugyanakkor aládúcolástól mentesek. Az ereszcsonna egységes, megfelelő állapotú, biztosítja a felszíni vízvezetést. A belső homlokzat szemrevételezésére nem volt lehetőség.

Az értékelt ingatlan közvetlen utcafronti bejárattal rendelkezik, a 245 cm bejárati magasságú, 95 cm széles, fa tok- és szárnyszerkezettel készített, üvegezés nélküli ajtó előtt fémszerkezetű, oldalra nyíló rács található, melyek együttesen biztonságtechnikailag megfelelőnek mondhatók. Az ajtón belépve a 450 cm magas előtérből, lépcsősoron érhető el a 310 cm belmagasságú belső tér (a pince belmagassága miatt megemelve). Az albetét kiépített víz, közcsonna és elektromos közműhálózatokkal rendelkezik, villanyóra megtalálható, fotózva. Víztételi lehetőség a bejárattal szemben, egyszerű, könnyűszerkezetes falazattal leválasztott vizes blokkban lehetséges, itt kapott helyet a WC is. A falszerkezet jelentős része csempeburkolattal ellátott. Az alatta található szerkezeti elemek állapota nem behatárolható, a bejárat mellett a csempeburkolat elvált a függőleges teherhordó szerkezettől. Vizesedésre utaló nyomok nem tapasztalhatók, a padozat linóleum borítása felújítandó.

Épület:

Épület építési éve:	1900-20 között	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszüveg földem	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű nyeregtető, cserépfedéssel	közepes
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: egyéb helyiség

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	linóleum	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, részben csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	linóleum	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű bejárati ajtó és ablak, fém ráccsa.	közepes
Bejárati nyílás magassága:	245 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	310/450 cm	magas
Belső nyílászárók:	nincs	
Fűtési rendszer:	nincs kiépített hálózat	
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépített hálózat	
Meglévő közmű kiállások:	villany víz, közcsonna	felújítandó
Meglévő közmű mérőorak:	villanyóra	felújítandó
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összeségében:		felújítandó

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület utcafronti homlokzata a lábazati részen terméskövel borított, talaj menti ázási nyomok nem láthatók, az emeleti szintek köporos vakolata erőteljesen amortizált állapotban van, jelentős a felszíni csapadék okozta vakolathiány.

Albetét:

Az albetét belső felületein nem tapasztalható vízesedésre utaló nyom. A falszerkezet jelentős része csempeburkolattal ellátott, a padozat ipari linóleumborítással rendelkezik. Az utcafronti ablak és bejárati ajtó előtt fém rács található, amely biztonságtechnikailag megfelelő. Összességben felújítandó műszaki és esztétikai állapotban van.

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
egyéb helyiség	linóleum	festett + csempe	31,62 m ²	100%	31,62 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			0,38 m ²	100%	0,38 m ²
Összesen:			32,00 m²		32,00 m²
Összesen, kerekítve:			32 m²		32 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlása (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 közötti 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 becsertek. Olyan ingatlanok értékesítésénél 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 adásvételei/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépesei 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 tőkesítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,5-7,5%, egyéb: 7,5-9,5%. (2020. III. 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.

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 Költségbebecslési Segédlet (ÉKS) 2019. 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:	Magdolna negyed	
Társasház telek területe:	1066 m ²	
Eszmei hányad:	121	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	12,90 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	2 840 000 Ft	, Kettőmillió-nyolcszáznegyvenezer- Ft .

10 

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:	1086 Budapest, Dobozi utca 27. földszint.	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., Úllői út	VIII. ker., Csarnoknegyed	VIII. ker., Vig utca	VIII. ker., Futó utca
megnevezése:	egyéb helyiség	vendéglátó	iroda/üzlet	üzlet	üzlet	iroda/üzlet
alapterület (m ²):	32	59	34	59	33	37
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		32 900 000	20 400 000	26 900 000	19 400 000	28 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		501 864	540 000	410 339	529 091	681 081
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		5%	0%	5%	0%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-20%	-5%	-5%	-20%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	10%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	0%	-10%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
kiépített galéria, galériazhatóság		0%	0%	0%	5%	0%
ház kora és műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	-10%
Összes korrekció:		-15%	-20%	0%	-20%	-39%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		428 592	434 160	411 980	424 331	415 459
Fajlagos átlagár:		422 905 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		13 532 960 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		13 530 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat:	Csarnoknegyed, utcafronti és udvari bejárattal is rendelkező, jelenleg vendéglátóhelyként üzemelő helyiség, ingatlan.com/30228296
2. adat:	Corvinnegyed, utcai bejárattal rendelkező, jelenleg irodaként funkcionáló, közepes alapterületű, szociális blokkal, ingatlan.com/31759747
3. adat:	Csarnoknegyed, teljes felújításon átessett, jelenleg iroda és raktár, felszuterén, ingatlan.com/31608619
4. adat:	Csarnoknegyed, földszinti utcai, felújított üzlethelyiség 20°C hőmérsékletű fűtés, galéria, wc, zuhanyzó, ingatlan.com/26902704
5. adat:	Corvinnegyed, vízes blokkal rendelkező utcafronti bejárattal rendelkező helyiség, újszoba alaprajzú, földszintjén, ingatlan.com/31751328

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

13 530 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-ötszázharmincezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Dobozi utca 27. földszint.	VIII. ker., Üllői út	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Baross utca 47.
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	32	38	47	25
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		130 000	150 000	130 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 079	2 872	4 680
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		3%	8%	-4%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%
Összes korrekció:		-7%	3%	-24%
Korrigált fajlagos alapár:		2 863 Ft/m ² /hó	2 944 Ft/m ² /hó	3 580 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 129 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, elektromos fűtéses, földszinti üzlethelyiség, vízes blokkal, ingatlan.com/31700159
2. adat: Népszínháznegyed, szuterénszinten elhelyezkedő, részben felújított helyiség, saját víz és villanyórával, ingatlan.com/31627548
3. adat: Corvinnegyed, felújított, utcafronti bejáratos, belső kétszintes üzlethelyiség, ingatlan.com/31316896

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek:	3 129 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	80%
Figyelembe vehető éves bevétel:	961 229 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 48 061 Ft
Igazgatási költségek:	2% 19 225 Ft
Egyéb költségek:	5% 48 061 Ft
Költségek összesen:	115 347 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	845 881 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	12 080 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel megítározott értéke (kerekítve):

12 080 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-nyolcvanezer- 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 bére 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:	13 530 000 Ft	100%	13 530 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	12 080 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			13 530 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

13 530 000 Ft

azaz, Tizenhárommillió-ötszázharmincezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az Ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő 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 (közüemi díjak, stb.) nem áll fenn.
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépeszeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kelő 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 meglete miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értéket, korlátozhatják használhatóságát azonban az értékelés fordulóján nem álltak rendelkezésre és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingotlan címe: 1086 Budapest, Dobozi utca 27. földszint.

Ingotlan piaci forgalmi értéke: 13 530 000 Ft
azaz Tizenhárommillió-ötszázharmincezer Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. szeptember 15.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. szeptember 23.

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"/>
Ingotlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingotlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

3

1. sz. melléklet

XXI.	Építési költség	11,32 m2
XXII.	Építési költség	11,32 m2
XXIII.	Építési költség	11,32 m2
XXIV.	Építési költség	11,32 m2

2. sz. melléklet

XXV.	Építési költség	11,32 m2
XXVI.	Építési költség	11,32 m2
XXVII.	Építési költség	11,32 m2
XXVIII.	Építési költség	11,32 m2
XXIX.	Építési költség	11,32 m2
XXX.	Építési költség	11,32 m2
XXXI.	Építési költség	11,32 m2
XXXII.	Építési költség	11,32 m2

3. sz. melléklet

XXXIII.	Építési költség	11,32 m2
XXXIV.	Építési költség	11,32 m2

4. sz. melléklet

XXXV. Építési költség, felújítás, karbantartás

- XXXV.1. Építési költség
- XXXV.2. Építési költség, felújítás, karbantartás
- XXXV.3. Építési költség
- XXXV.4. Építési költség
- XXXV.5. Építési költség
- XXXV.6. Építési költség
- XXXV.7. Építési költség
- XXXV.8. Építési költség
- XXXV.9. Építési költség
- XXXV.10. Építési költség
- XXXV.11. Építési költség
- XXXV.12. Építési költség
- XXXV.13. Építési költség
- XXXV.14. Építési költség
- XXXV.15. Építési költség
- XXXV.16. Építési költség
- XXXV.17. Építési költség
- XXXV.18. Építési költség
- XXXV.19. Építési költség
- XXXV.20. Építési költség

18

1. Az ingatlan jogviszonya: **Összevett tulajdon**

2. Az ingatlan jogviszonya: **Összevett tulajdon**

3. Az ingatlan jogviszonya: **Összevett tulajdon**

4. Az ingatlan jogviszonya: **Összevett tulajdon**

B.

NYILVÁNOS TUDATOSÍTÁS

A jelen nyilvántartásba vételi kérelem benyújtásával az ingatlan tulajdonosai kijelentik, hogy az ingatlan jogviszonya megfelel a jogszabályok előírásainak, és az ingatlan jogviszonya az ingatlan jogviszonya.

BEVEZETÉS

A jelen nyilvántartásba vételi kérelem benyújtásával az ingatlan tulajdonosai kijelentik, hogy az ingatlan jogviszonya megfelel a jogszabályok előírásainak, és az ingatlan jogviszonya az ingatlan jogviszonya.

NYILVÁNOS TUDATOSÍTÁS

A jelen nyilvántartásba vételi kérelem benyújtásával az ingatlan tulajdonosai kijelentik, hogy az ingatlan jogviszonya megfelel a jogszabályok előírásainak, és az ingatlan jogviszonya az ingatlan jogviszonya.

19

POLIMAZIN

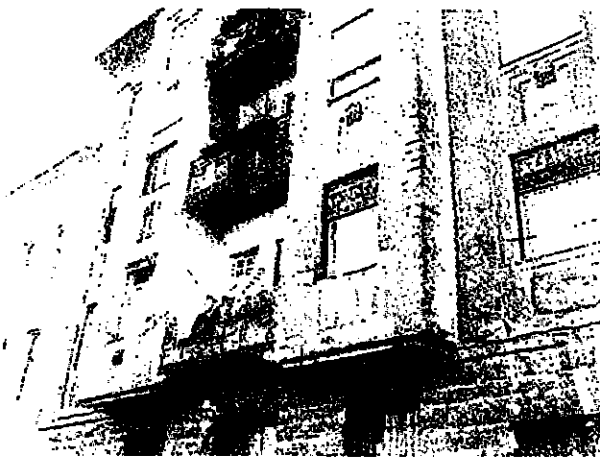
1. A 1086 Budapest, Dobozi utca 27. földszintén létező 33 m² alapterületű lakóhelyiség felújítását tartalmazó, az alapítványi költségvetésből finanszírozott felújítási munkákra a felújítás 4. szakaszát jelölt Bp. VIII. kerületi 27. szám alatti ingatlan felújításának keretében, 31 m² alapterületű lakóhelyiségre vonatkozóan, nem lakás céljára szolgáló helyiség, melyhez a felújítás során megvalósított 121/10.000 m² tiszta telephelyi illetőség tartozik.
2. A 1086 Budapest, Dobozi utca 27. földszintén létező 46 m² alapterületű lakóhelyiség felújítását tartalmazó, az alapítványi költségvetésből finanszírozott felújítási munkákra a felújítás 4. szakaszát jelölt Bp. VIII. kerületi 27. szám alatti ingatlan felújításának keretében, az azonos című 31 m² alapterületű lakóhelyiségre vonatkozóan, nem lakás céljára szolgáló helyiség, melyhez a felújítás során megvalósított 118/10.000 m² tiszta telephelyi illetőség tartozik.
3. A 1086 Budapest, Dobozi utca 27. földszintén létező 29 m² alapterületű lakóhelyiség felújítását tartalmazó, az alapítványi költségvetésből finanszírozott felújítási munkákra a felújítás 5. szakaszát jelölt Bp. VIII. kerületi 27. szám alatti ingatlan felújításának keretében, az azonos című 46 m² alapterületű lakóhelyiségre vonatkozóan, nem lakás céljára szolgáló helyiség, melyhez a felújítás során megvalósított 107/10.000 m² tiszta telephelyi illetőség tartozik.
4. A 1086 Budapest, Dobozi utca 27. földszintén létező 29 m² alapterületű lakóhelyiség felújítását tartalmazó, az alapítványi költségvetésből finanszírozott felújítási munkákra a felújítás 5. szakaszát jelölt Bp. VIII. kerületi 27. szám alatti ingatlan felújításának keretében, az azonos című 46 m² alapterületű lakóhelyiségre vonatkozóan, nem lakás céljára szolgáló helyiség, melyhez a felújítás során megvalósított 110/10.000 m² tiszta telephelyi illetőség tartozik.
5. A 1086 Budapest, Dobozi utca 27. földszintén létező 46 m² alapterületű lakóhelyiség felújítását tartalmazó, az alapítványi költségvetésből finanszírozott felújítási munkákra a felújítás 5. szakaszát jelölt Bp. VIII. kerületi 27. szám alatti ingatlan felújításának keretében, az azonos című 29 m² alapterületű lakóhelyiségre vonatkozóan, nem lakás céljára szolgáló helyiség, melyhez a felújítás során megvalósított 174/10.000 m² tiszta telephelyi illetőség tartozik.

ALAPRAJZ

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



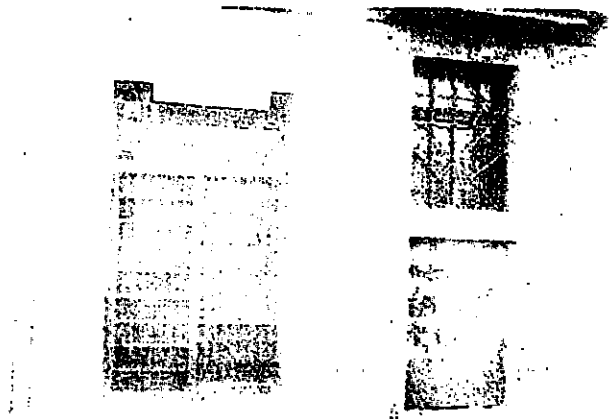
01. utcafronti homlokzat



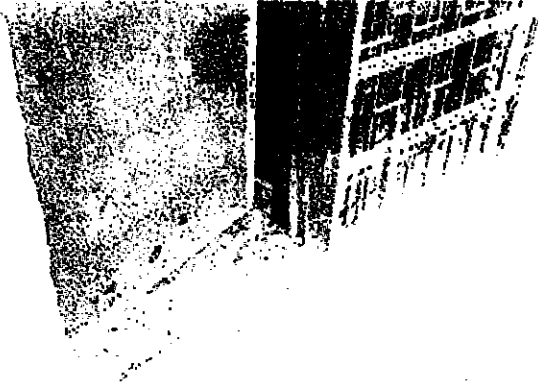
03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti lábázat



05. ingatlan bejárata az utcafronton



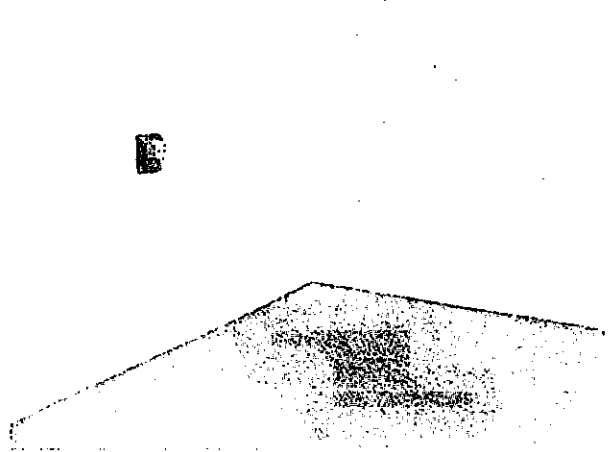
06. ingatlan bejáratának környéke



07. ingatlan bejáratának környéke



08. bejáratú ajtó



09. falszerkezet, padozat



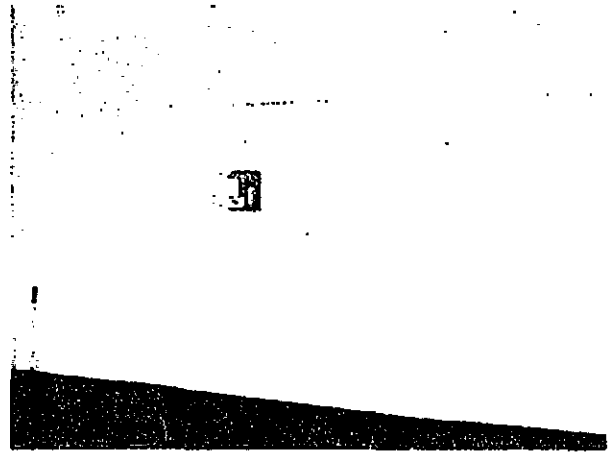
10. falszerkezet



11. levalasztott vizes biokl.



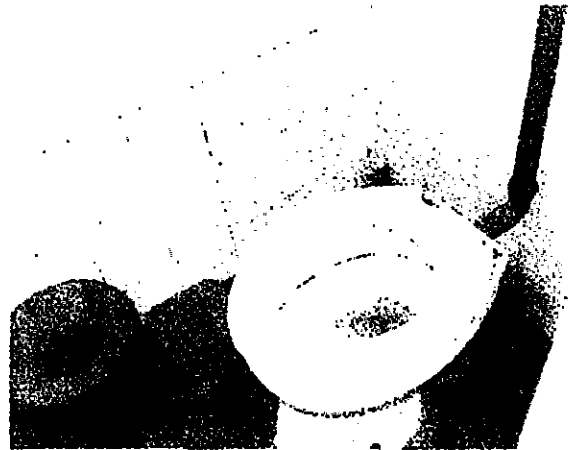
12. falszerkezet



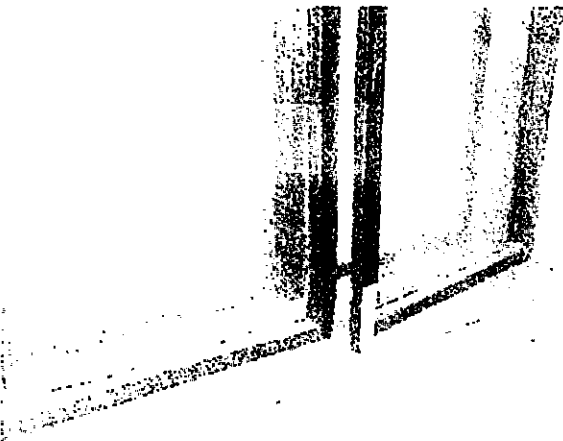
13. falszerkezet, padozat



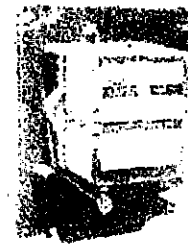
14. mosdó



15. WC



16. ablakszerkezet



17. villanyóra

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:

Doboz utca 27. földszint 32 m²

HRSZ:

35416/0/A/3

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

Értékbecslő:

Lakatos Ferenc

Fajlagos forgalmi érték:

422.905,- Ft/m²

Az ingatlan forgalmi értéke:

13.530.000 Ft

Dátuma:

2020. szeptember 23.

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:

0%

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:

..... 296.163..... Ft/m²

Az ingatlan forgalmi értéke:

..... 12.100.000..... 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 MAREC 30.

Bártfai László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

25/2

