



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: **Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 27. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására**

Az SZMSZ szerint ZÁRTAN tárgyalandó

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: DR. GUTH CSONGOR IRODAVEZETŐ SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:

Böndök Billa
Czukkerné Dr. Pintér Erzsébet
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

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 27. szám alatti 36655/0/A/6** helyrajzi számú, tulajdoni lapon 47 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda helyiség megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 44 db albetét található, amelyből 3 db önkormányzati tulajdonú, 2 db lakás és 1 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 magába foglaló épület HVT III. területre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízőrás helyiségre vonatkozóan 21.584,- Ft/hó.

Az ingatlan a Bródy Sándor utca és a Mária utca sarkán lévő társasház földszintjén, közvetlenül a kapualj mellett található. Az ingatlan két bejáratú, mindkettő a Bródy Sándor utca felől önállóan közelíthető meg. Az iroda két nagyobb helyiségből, valamint wc-zuhanyzó helyiségekből áll, melyek belmagassága 4,60 méter. A nagyobb helyiség felett egy 13 m²-es, laminált padlóval borított galéria is kiépített, amely alatt a belmagassága 2 m, felette 2,20 m. Az ingatlan egész belső terében laminált parketta látható, a vizesblokkokban kerámia lapburkolat van. A falak festettek, amelyet a vizes helyiségekben csempe egészít ki. A falazat a talajmenti vizesedés miatt felújítandó állapotú. Az albetét a használati melegvíz előállítását és fűtését bélelt kéményre kötött, kombi gázkazán biztosítja, amely a

GP 1

galérián került kiépítésre. Az ingatlan felújítása 10 éve történt a bérlő által. Az irodahelyiség albetéten belüli víz-, villany- és gázórával rendelkezik. Az ingatlan összességében jó műszaki állapotban van.

Az Önkormányzat Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága az 1647/2010. (IX.22.) számú határozatában döntött arról, hogy a fenti helyiséget bérbe adja a **ProDomis Kft.** (székhely: 1088 Budapest, Bródy Sándor utca 27.; cégjegyzék szám: 01 09 732928; adószám: 13392671-2-42; képviseli: Sánta Mónika ügyvezető) részére, 2015. december 31. napjáig, **iroda céljára**. A bérleti szerződés 2010. szeptember 30. napján került aláírásra. Bérlő a helyiség birtokába pályázaton kívül jutott. A bérleti szerződés eddig egy alkalommal került meghosszabbításra, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 29. §-a alapján 2015. december 14. napján. A bérlőnek 2020. október 31. napjáig 3,-Ft tartozása mutatkozik. A bérlő jelenlegi bérleti díj előírása **66.314,- Ft/hó + ÁFA**.

Bérlő 2020. szeptember 30. napján kérelmezte a szerződés meghosszabbítását határozatlan időre, **iroda céljára**. A kérelmező **66.314,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett**.

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2020. szeptember 9. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2020. szeptember 15. napján jóváhagyott, értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 25.020.000,- Ft (532.262,- Ft/m²)**. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a Képviselő-testület határozatában nevesített **irodai tevékenységhez** kapcsolódó 6%-os szorzóval **számítva havi nettó 125.100,- Ft**.

A Rendelet 29-a alapján: „Határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejáró bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. *Ettől eltérő esetben a bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.*”

A bérleti idő meghosszabbítása nem minősül új szerződésnek, hiszen a bérleti idő meghosszabbítása a létező szerződés egyik feltételét változtatja meg, közös megegyezésen alapuló szerződés módosítás. A bérleti szerződés létezését a szerződés ilyen módosítása nem érinti. A szerződés időtartamként meghatározott határidő meghosszabbítása a vagyon olyan további ideig tartó hasznosítása, amikor a hasznosításkor eredetileg létrejött jogviszony meghatározott feltételek kivételével nem változik. Tekintettel arra, hogy az eredeti bérleti szerződés a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény hatálybalépése előtt keletkezett, és a törvény 11. § (10) bekezdésében meghatározott határidő [a hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható] még nem telt le, a szerződés hosszabbítása nem minősül új bérbeadásnak.

Továbbá, amennyiben versenyeztetés útján kerül a helyiség bérbeadásra, úgy fennáll annak a veszélye, hogy az eljárás eredménytelenül zárul, amely miatt az Önkormányzat elesik a helyiség után fizetendő bérleti díjtól. Ezen felül az Önkormányzatot terhelne a közös költség fizetési kötelezettség is, amely plusz kiadást jelentene. Amennyiben a szerződés meghosszabbításra kerül az Önkormányzat bevétele folyamatos lesz. Fentiekre tekintettel a versenyeztetés nem javasolt.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 27. szám alatti 36655/0/A/6 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 47 m² nagyságú utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását a ProDomis Kft.-vel (székhely: 1088 Budapest, Bródy Sándor utca 27.; cégjegyzék szám: 01 09 732928; adószám: 13392671-2-42; képviseli: Sánta Mónika ügyvezető) 2025. december 31-ig szóló határozott időre, **irodai tevékenységre, az általa ajánlott **66.314,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén. Azért javasoljuk a kérelmező által tett ajánlaton történő bérbeadást, mivel így a bérleti díj fizetése folyamatos lesz, mindezen felül a bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös**

költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A bérlő kérelmével egyidejűleg előadta, a helyiséget saját erejéből újította fel, ezért indokolt a bérleti díjat alacsonyabban tartani.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a tisztelt Polgármester úr jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérleti szerződés meghosszabbításából befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene.

A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Kt. határozat) alapján számított bérleti díj meghaladja a piacon elérhető bérleti díjat, az azon történő bérbeadás nem valószínű. A bérlő által ajánlott bérleti díj viszont attól elmarad, a kettő közötti bérleti díjon történő bérbeadás mindkét fél számára kielégítő mértéket jelent. A forgalmi érték mértéke a bérlő bérbeadó által meg nem térített folyamatos karbantartásának köszönhető.

Amennyiben a helyiségbérleti szerződés nem kerül meghosszabbításra, az Önkormányzatot kiadásként közös költség fizetési kötelezettség terhelné, valamint a helyiség állaga romolhat.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2021. évi bérleti díj bevételét. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

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

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.

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 döntés meghozatala ugyan nem új bérleti szerződés megkötésére irányul, hanem a bérleti jogviszony meghosszabbítására, ugyanakkor a Rendelet 14. § (1) bekezdése a bérleti díj meghatározásának szempontjából irányadó.

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

A Rendelet 29. §-a alapján határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyongazdálkodással, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejáró bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony

időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. Ettől eltérő esetben a bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 11. § (10) bekezdése szerint a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbító abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződés szerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

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

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, műhely tevékenység esetén a bérleti díj szorzó 6 %.

A Képviselő-testület és Szerveit Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet IV. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világiárvány (a továbbiakban: koronavírus világiárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdet ki.

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

Fentiek alapján kérem a határozati javaslat elfogadását.

Melléklet: értébecslés

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének/2020. (XI.....) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 27. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításáról

A képviselő-testület

1. hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 27. szám alatti 36655/0/A/6** helyrajzi számú, tulajdoni lapon 47 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához a **ProDomis Kft.**-vel (székhely: 1088 Budapest, Bródy Sándor utca 27.; cégjegyzék szám: 01 09 732928; adószám: 13392671-2-42; képviseli: Sánta Mónika ügyvezető) 2025. december 31-ig szóló határozott időre, **irodai** tevékenység céljára, **66.314,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben.

2. felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében 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. § (7) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő. A bérleti szerződés megkötésének feltétele továbbá, hogy a bérlőnek ne legyen a szerződés megkötésekor fennálló tartozása.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2020. december 31.

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

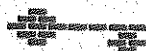
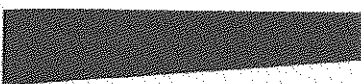
Budapest, 2020. november 10.

Tisztelettel:

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök



R



CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjksz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-591

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1088 Budapest, Bródy Sándor utca 27. fsz. 6.



szám alatti

36655/0/A/6 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2020. szeptember

Független | Megbízható | Értékmérő

SP

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-591
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1088 Budapest, Bródy Sándor utca 27. fsz. 6.
Helyrajzi száma	: 36655/0/A/6
Ingatlan megnevezése	: iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: iroda
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 47 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 47 m ² Fajlagos m ² ár: 532 262 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1124 m ²
Eszmei hányad	: 152 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **25 020 000 Ft**
azaz **Huszonötmillió-húszezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **4 780 000 Ft**
azaz **Négymillió-hétszáznyolcvanezer- 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.

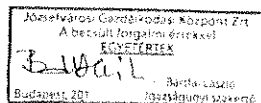
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. szeptember 2.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. szeptember 9.

2020 SZEPT 15.



CPR-Vagyonértékelő Kft.
1088 Budapest József krt. 69
Adószám 22771393-2-42
www.ertekbecslesek.com

Lakatos Ferenc

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

A helyszíni szemle során a szóban forgó 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: Bériő, 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):	1088 Budapest, Bródy Sándor utca 27. fsz. 6.
Tulajdoni lap szerinti területe:	47,0 m ²
Helyrajzi száma:	36655/0/A/6
Ingatlan megnevezése:	iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	iroda
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

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 értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Palotanegyed elnevezésű városrészben, a Bródy Sándor utca és a Mária utca sarkán lévő társasház földszintjén található. Környezetében társasház és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az egyirányú utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül átlagos, 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 checked="" type="checkbox"/> Trolibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	---	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant magába foglaló lakóház építésének időpontjáról nincsenek információk, feltehetően az 1900-as évek fordulóján épült, tervezőjéről, építőjéről és építettségéről semmilyen pontos információ nincs. A pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg födémrel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült.

Az értékelt ingatlan a Bródy Sándor utca és a Mária utca sarkán lévő társasház földszintjén, közvetlenül a kapualj mellett található. Az ingatlan két bejáratú, mindkettő a Bródy Sándor utca felől önállóan közelíthető meg. A bejáratú ajtók és a nagy üvegfelülettel rendelkező kirakati portál hagyományos fa szerkezet, melyek ráccsal védettek. Az iroda kettő nagyobb helyiségből, wc és zuhanyzóhelyiségből áll, melyek belmagassága 4,60 m. A nagyobb helyiség felett egy 13,1 m²-es, laminált padlóval borított galéria is kiépített, amely alatt a belmagasság 2 m, felette 2,20 m. Az ingatlan egész belső terében laminált parketta látható, a vizesblokkokban kerámia lapburkolat van. A falak festettek, amelyet a vizes helyiségekben csempe egészít ki. A falazat, a talajmenti vizesedés miatt felújítandó állapotú. Az albetét használati melegvíz előállítását és fűtését bélelt kéményre kötött, kombi gázkazán biztosítja, amely a galérián került kiépítésre. Az ingatlan felújítása 10 éve volt - bérlő által -, mely tartalmazta a gázkazán kiépítését, a zuhanyzó és szaniterek cseréjét, a villanszerelést, a vízszelést, a laminált parkettázást, valamint a galérián lévő teakonyha kialakítást. Az irodahelyiség albetétben belüli víz- villany- és gázórával rendelkezik.

A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz.

A vizsgált ingatlan összességében jó műszaki állapotban van.

Épület:

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

Értékelt helyiségcsoport: iroda

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámia, laminált parketta	közepes
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	jó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek, ráccsal védve	közepes
Átlagos belmagassága:	4,60 m	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	közepes
Fűtési rendszer:	kombi cirkó	jó
Melegvíz biztosítása:	kombi cirkó	jó
Meglévő közmű-kiállások:	víz-villany-gáz-csatorna	jó
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra (2 db), gázóra, villanyóra	jó
Felújítás éve:	2010	
Felújítás tárgya:	szövegben részletezve	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

Megjegyzés:

A szemle során az ingatlant a Prodois Kft. hasznosította.

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 külső homlokzata átlagos állapotú, kisebb vakolathullás látható a lábazat feletti részen, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigetelés miatt alakult ki. Ezenkívül az ereszcatorna körül nagyobb terjedelemben látható vakolathullás, amely vízvezetési hibákra vezethető vissza.

Albetét:

A lábazati rész felőli felázás látható, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigetelés következtében alakulhatott ki. A falazat több helyen sérült, vakolathiányos, legfőképp a radiátor körül és a galéria lépcsője alatt.

Bérlői megjegyzés:

A belső felújításokat a bérlő végezte, saját pénzeszköz bevonásával.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
iroda	laminált p.	festett	22,70 m ²	100%	22,70 m ²
iroda	laminált p.	festett	20,50 m ²	100%	20,50 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	1,35 m ²	100%	1,35 m ²
zuhanyzó	kerámia	festett+csempe	1,80 m ²	100%	1,80 m ²
galéria	laminált p.	festett	13,10 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció			0,65 m ²	100%	0,65 m ²
Összesen:			60,10 m ²		47,00 m ²
Összesen, kerekítve:			60 m ²		47 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület meghatározását, a helyszíni mérések figyelembe vételével alakítottuk ki.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
 2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
 3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $2,5\%+1,5-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,5-7,5\%, \text{ egyéb: } 7,5-9,5\%. (2020. III. n.év)$
 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-kinálat 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 Költségbeadási Segédlet (ÉKS) 2019. évi egységei alapján számolhatjuk.

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

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek 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:	Palotanegyed	
Társasház telek területe:	1124 m ²	
Eszmei hányad:	152	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	17,08 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belüli:	280 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	4 780 000 Ft	, Négymillió-hétszáznyolcvanezer- 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:	1088 Budapest, Bródy Sándor utca 27. fsz. 6.	VIII. ker., Mátyás tér	VIII. ker., Vig utca	VIII. ker., Csarnoknegyed	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., II. János Pál pápa tér
megnevezése:	iroda	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet/iroda	üzlet/vendég látóhely
alapterület (m ²):	47	44	33	59	32	59
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		28 000 000	19 400 000	26 900 000	29 990 000	32 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		572 727	529 091	410 339	843 469	501 864
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-1%	-3%	2%	-3%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	10%	10%	-10%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	10%	0%	0%
általános műszaki állapot		5%	-5%	-5%	-10%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		-5%	-5%	0%	-5%	0%
galéria		5%	0%	5%	0%	5%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	-5%	0%
Összes korrekció:		-6%	-3%	22%	-33%	7%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		540 655	514 276	502 255	565 124	539 002
Fajlagos átlagár:		532 262 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		25 016 314 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		25 020 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, nagy belmagasságú, utcafronti bejáratos, földszinti üzlet, felújítandó belső térrel, cserélt nyílászárókkal, ingatlan.com/30728383
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti utcai, felújított üzlethelyiség, 2016-ban cirkófűtés, galéria, wc, zuhanyzó. Ingatlan.com/26902704
3. adat: Csarnoknegyed, teljes felújításon átesett, jelenleg iroda és raktár, félszuterén. ingatlan.com/31608619
4. adat: Népszínháznegyed, felújított állapotú, galériázott üzlethelyiség/iroda, vizes blokkal, ingatlan.com/29766089
5. adat: Csarnoknegyed, utcafronti és udvari bejárattal is rendelkező, jelenleg vendéglátóhelyként üzemelő helyiség, ingatlan.com/30228296

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

25 020 000 Ft

azaz Huszonötmillió-húszezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1088 Budapest, Bródy Sándor utca 27. fsz. 6.	VIII. ker., József krt.	VIII. ker., Somogyi Béla utca	VIII. ker., Üllői út 1.
ingatlan megnevezése:	iroda	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	47	49	30	48
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		180 000	150 000	350 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 306	4 500	6 563
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	-2%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-5%	-12%	-20%
Korrigált fajlagos alapár:		3 147 Ft/m ² /hó	3 974 Ft/m ² /hó	5 257 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		4 126 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, jó műszaki állapotú, galériázott üzlethelyiség, ingatlan.com/31499083
2. adat: Palotanegyed, nagy kirakatos, cirkó fűtéssel ellátott, utcai üzlet, felújított házban, galériával, ingatlan.com/29712899
3. adat: Corvinnegyed, jelenleg fagyizóként, kávézóként üzemelő, utcafronti bejáratos, klímás üzlet, berendezési tárgyakkal, ingatlan.com/30702553

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	4 126 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	85%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 978 004 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 98 900 Ft
Igazgatási költségek:	2% 39 560 Ft
Egyéb költségek:	5% 98 900 Ft
Költségek összesen:	237 361 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 740 644 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. oíd.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	24 870 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

24 870 000 Ft

azaz Huszonnégymillió-nyolcszázhetvenezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	25 020 000 Ft	100%	25 020 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	24 870 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			25 020 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

25 020 000 Ft

azaz, Huszonötmillió-húszezer- 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 értékbecsítő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek 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.

80 15

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingotlan címe: **1088 Budapest, Bródy Sándor utca 27. fsz. 6.**

Ingotlan piaci forgalmi értéke: **25 020 000 Ft**
 azaz **Huszonötmillió-húszezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. szeptember 2.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképes

Budapest, 2020. szeptember 9.

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"/>

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 8000004/33 7690/20 20

2020. 08. 29

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület: 36655/0/A/6 helyrajzi szám

1088 BUDAPEST VIII KER. Bródy Sándor utca 27. földszint "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai	terület	szobák száma	eszmény hányad	tulajdoni forma
megnevezés	m ²	egész/fél		
iroda	47	0 0	152/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999996/1999/				

2. bejegyző határozat: 144795/1993/1993 05 27

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbiakban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
jogcím: eredeti felvétel 144795/1993/1993 05 27
jogcím: 1990 évi LXXV. tv.
jogallás: tulajdonos
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII KER. Baross utca 65-67.

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest VIII. ker. Bródy S. u. 27.
Társasház
alapító okirata

Teljes másolat

E-...

2001-APR 11

I. Általános rendelkezések

A Budapest, VIII. kerületi 1943 számú tulajdoni lapon 36655 hrsz. alatt felvett, a természetben Budapest VIII., Bródy S. u. 27. szám alatti a Budapest Főv. Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házingatart, a 32/1969. (IX.30.) Korm. sz. rendelet. 2.§ (2) bekezdése alapján az 1.sz. alatt mellékelt tervrajz, valamint a 2.sz.alatt mellékelt műszaki leírás alapján társasházzá alakítja át.

A társasház örököségi a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint örökösök és a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a 32/1969. (IX.30.) Korm. sz. rendelet, a 15/1991. sz. Főv. Közgyűlés Rendelete és a 17/1992. sz. Főv. Józsefvárosi Önkormányzat rendelete alapján értékesítve - a vevő személyi tulajdonába kerülnek, azzal, hogy mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

VIII. Közös és külön tulajdon

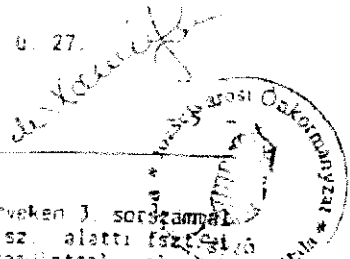
A/ Közös tulajdon

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. szám alatti terveken I-XXXIII. feltüntetett és a 2.szám alatt mellékelt műszaki leírásban körülírt telek és építményrészek, berendezések és felszerelések, (az 1. és 2. sz. melléklet a földhivatali szerkesztési munkához szükséges).

A közös tulajdonba kerülő vagyónrészek leírása

- I. Telek(a lakóházzal és udvarokkal) 1124 m²
- II. Alap- és felmenő falak, válaszfalak, kémények, szellőzők,
- III. Pince, - köztansó és záróföldén
- IV. Tetőszarokozat a bejáratokig tartóig
- V. Teraszok, - kémények, - szellőzők, fűtővezeték

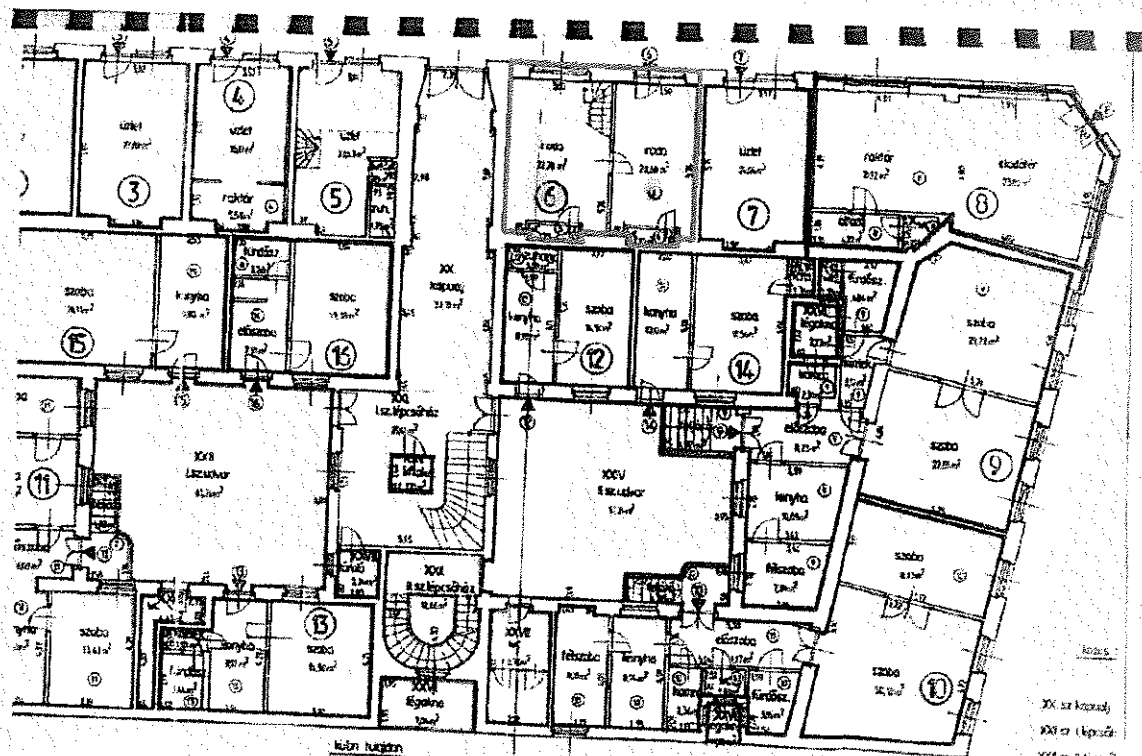
Budapest VIII. ker. Bródy S. u. 27.
Társasház
alapsító okirata



3. A VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 3. sorszámmal jelölt Budapest VIII., Bródy S. u. 27. sz. alatti fszt-i üzlet 22,89 m² (kerekítve: 23 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 75/10.000 hányadrész,
4. A VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 4. sorszámmal jelölt Budapest VIII., Bródy S. u. 27. sz. alatti fszt-i üzlet üzlet, raktár helyiségekből álló üzlet 20,74 m² (kerekítve: 21 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 68/10.000 hányadrész,
5. A VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 5. sorszámmal jelölt Budapest VIII., Bródy S. u. 27. sz. alatti fszt-i üzlet üzlet, zuhanyzó, WC helyiségekből álló üzlet 23,20 m² (kerekítve: 23 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 75/10.000 hányadrész,
6. A VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 6. sorszámmal jelölt Budapest VIII., Bródy S. u. 27. sz. alatti fszt-i iroda 2 db iroda, 2 db WC helyiségekből álló iroda 46,92m² (kerekítve: 47 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 152/10.000 hányadrész,
7. A VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 7. sorszámmal jelölt Budapest VIII., Bródy S. u. 27. sz. alatti fszt-i üzlet 24,04 m² (kerekítve: 24 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 78/10.000 hányadrész,
8. A VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 8. sorszámmal jelölt Budapest VIII., Bródy S. u. 27. sz. alatti fszt-i üzlet elődtér, raktár, öltöző, WC helyiségekből álló üzlet 50,14 m² (kerekítve: 50 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 162/10.000 hányadrész,
9. A VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 9. sorszámmal jelölt Budapest VIII., Bródy S. u. 27. sz. alatti fszt. i. sz. lakás: 2,5 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, közlekedő helyiségekből álló összlakás 94,11 m² (kerekítve: 94 m²) alapterülettel, feljáró 10,80 m² (kerekítve: 10,80 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 314/10.000 hányadrész

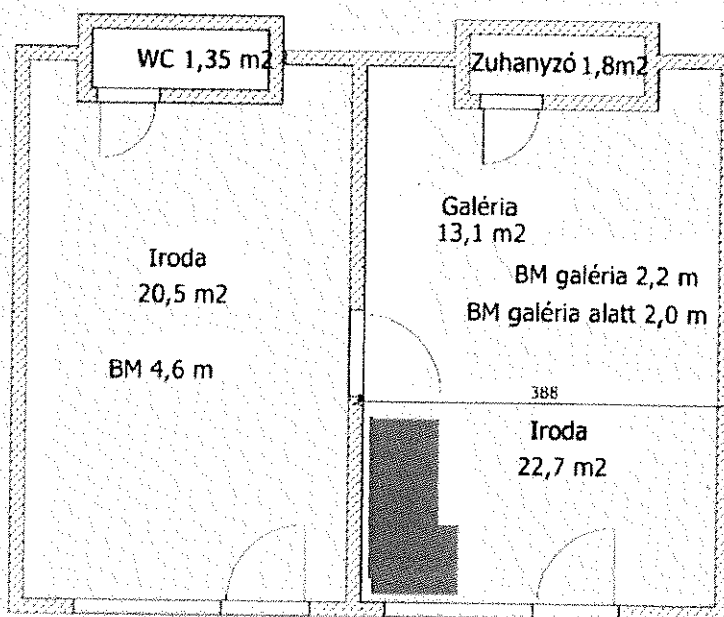
EVETEXT KFT

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



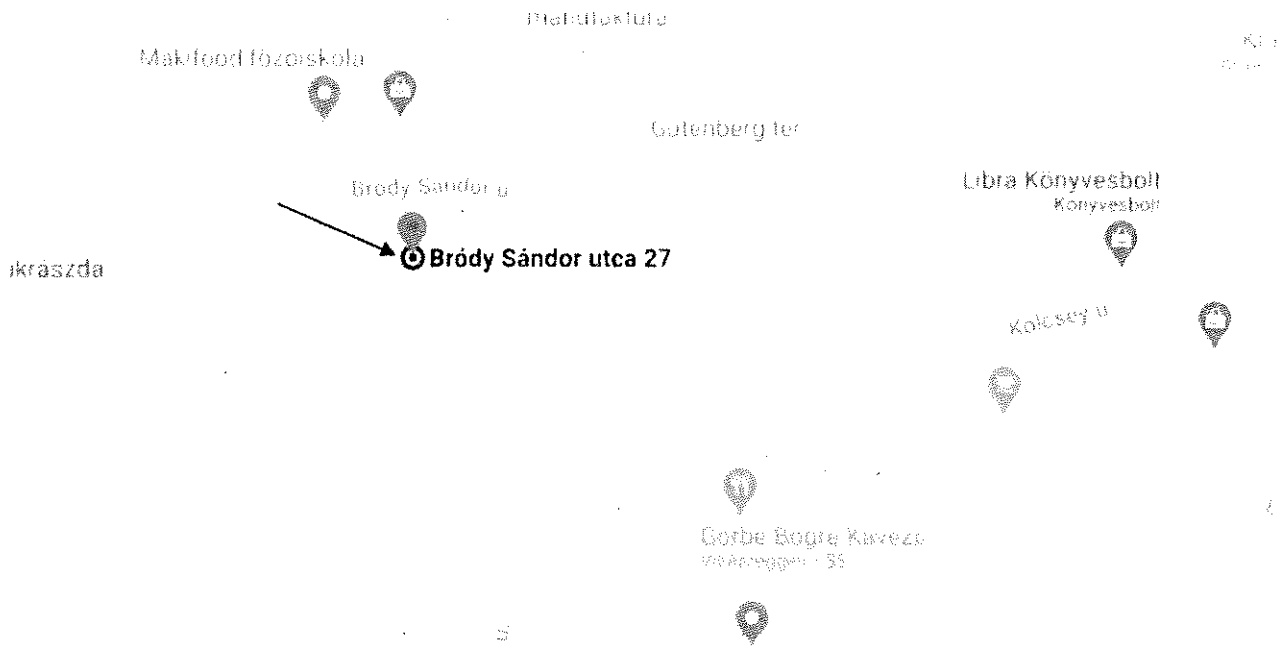
XX sz. korlát
 XXI sz. üvegajtó
 XXII sz. ajtó
 XXIII sz. ajtó
 XXIV sz. ajtó

ALAPRAJZ



20

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcakép



04. homlokzat



05. ingatlan bejárata



06. villanyóra és elektromos biztosítéktábla



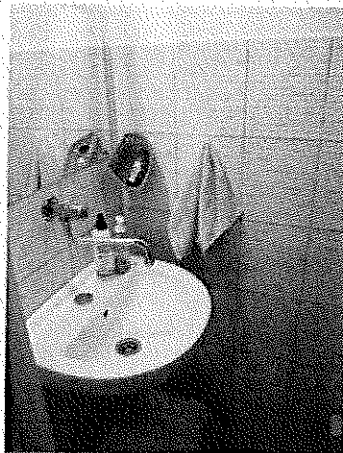
07. vízóra 2.



08. vízóra 1.



09. gázóra



10. mosdó



11. wc



12. iroda



13. acéllemez radiátor



14. galéria feljárata



15. mosdó



16. zuhanyzó



17. vakolathullás



18. galéria



19. galéria



20. teakonyha



21. kéményre kötött kombi cirkó



22. bejárati ajtó



23. galéria lépcsője alatti vakolathullás

