

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

1.10.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2022. március 23-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Sárkány utca 1. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értébecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület Sárkány utca 1.** szám alatti 35999 hrsz.-ú, 65 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban kivett lakóház udvar megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 25 db Önkormányzati albetét található, amelyből 23 db lakás, 1 db házfelügyelői lakás és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A fenti helyiség 2009. június 2. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre.

Az Önkormányzat átlagos üzemeltetési-költség kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 22.498,- Ft/hó.

A helyiség két részből áll, egy földszinti és egy pincésinti helyiségből. A földszinti rész az ingatlan sarkán lévő bejáraton keresztül lehetséges megközelíteni. Bejárata kétszárnyú faszerkezetes ajtó, amely hullámos vasredőnnyel van felszerelve, de törött, funkcióját nem tölti be. A belső tér teljesen elhanyagolt, a padozat beton. A nyílászárók gyenge műszaki állapotúak. A pincébe az utcafront felől lehet lejutni. Ez a helyiség is leromlott műszaki állapotú, elhanyagolt. Az ablakok utcafrontiak, üvegezés hiányzik belőlük. Összességében gyenge műszaki állapotú ingatlan.

Rácz Miklós egyéni vállalkozó (székhely: 1101 Budapest, Csilla utca 2. A. lépcs.1/5.; nyilvántartási szám: 50552942; adószám: 6765211-1-42) 2022. január 3. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre, irodai tevékenység céljára. A kérelmező **40.000 Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.**

A CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2022. január 13. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2022. január 27. napján jóváhagyott, értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 13.730.000,- Ft** (pincésint: 92.111,- Ft/m², földszint: 329.790,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az irodai tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 68.650,- Ft.**

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: 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 érvényesítendőök azzal, hogy a bérleti díj



1

önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett bérleti díj összege 34.325.-Ft/hó.

Javasoljuk, hogy a Bizottság a járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület Sárkány utca 1. szám alatti 35999 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 65 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Rácz Miklós egyéni vállalkozó (székhely: 1101 Budapest, Csilla utca 2. A. lépcs.1/5.; nyilvántartási szám: 50552942; adószám: 6765211-1-42) részére határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével irodai tevékenység céljára az általa ajánlott 40.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

II.A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

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

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2022. 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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságát jogosítja fel.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

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

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

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, irodai tevékenység céljára igénybe venni kívánt helyiségre a bérleti díj szorzó 6 %.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.



2

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság/2022. (III.23.) számú határozata

Budapest VIII. kerület, Sárkány utca 1. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozataláról

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Sárkány utca 1. szám alatti 35999 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 65 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Rácz Miklós egyéni vállalkozó** (székhely: 1101 Budapest, Csilla utca 2. A. lépcs.1/5.; nyilvántartási szám: 50552942; adószám: 6765211-1-42) **részére** határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **irodai tevékenység céljára az általa ajánlott 40.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
- 2.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 2.) pont esetében 2022. április 30.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2022. március 18.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

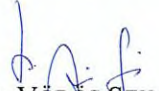
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAITOS CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR 
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

 3

HG/12/2022

R



CPR-Vagyoneértékelő Kft.



Józsefvárosi Ciszéltárolási Iktató Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2022 JAN 31	iktatószám: HG/12-2/2022
ügyintéző	
melléklet	

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjssz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-805

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Sárkány utca 1.



sám alatti

35999 hrsz-ú

önkormányzati tulajdonú házban lévő egyéb helyiség ingatlanról

Budapest, 2022. január

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-805
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Sárkány utca 1.
Helyrajzi száma	: 35999
Ingatlan megnevezése	: kivett lakóház, udvar
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: önkormányzati tulajdonú házban lévő egyéb helyiség
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 705 m ²
Vizsgált pince hasznos alapterülete	: 32 m ² Fajlagos m2 ár: 92 111 Ft/m ²
Vizsgált földszint hasznos alapterülete	: 33 m ² Fajlagos m2 ár: 329 790 Ft/m ²
Belső műszaki állapot	: gyenge
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: **13 730 000 Ft**
azaz **Tizenhárommillió-hétszázharmincezer- Ft .**

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

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

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

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: n.a. , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2022. január 11.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes Önkormányzati határozat alapján

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2022. január 13.

2022 JAN 27.



CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69
Adószám: 22771393-2-42
cpr-ertekelosek.com

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 ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1089 Budapest, Sárkány utca 1.
Tulajdoni lap szerinti területe:	705,0 m ²
Helyrajzi száma:	35999
Ingatlan megnevezése:	kivett lakóház, udvar
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	önkormányzati tulajdonú házban lévő egyéb helyiség
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat:

- VezetékJog 6 m² területre. Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
- VezetékJog 22 m² területre. Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Orczy negyed kerületrészében, a Diószegi Sámuel utca és az Orczy út között fekszik, a Sárkány utcában. Az utcában új aszfaltréteg került beépítésre és mindkét oldalon új járda épült, valamint a parkolóhelyek is megújultak. A környék megújuló, ebben az utcában elmondható, hogy több az új építésű társasház, mint a századelejen épült lakóház.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület a Diószegi és Sárkány utca sarkán fekszik, belső udvaros, lakóház, udvarként nyilvántartott. A lakóház az 1900-as években épült, téglá hosszfőfalas pince, földszint + 1 emelet kialakítással, homlokzata felújítandó, nagyon rossz állapotú. A vizsgált helyiség két részből áll, egy földszinti és egy pincésinti helyiségből.

A földszinti rész az ingatlan sarkán lévő bejáraton keresztül lehetséges megközelíteni. Bejárata kétszárnyú faszerkezetes ajtó, amely hullámos vasredőnnyel van felszerelve. A redőny törött, funkcióját nem tölti be. A belső tér teljesen elhanyagolt, a padozat beton, a belső válaszfalak 2,20 m - 2,40 m magasságig kerültek kiépítésre, szilárd falazott (tégla) anyagból. Az ingatlan villany közművel rendelkezik, amely hitelesített villanyórával rendelkezik. Vízhálózat kiépített, azonban vízóra nincs kiépítve, egyéb közmű nem látható. Az irodai részen kiépített kézmosó található. A nyílászárók gyenge műszaki állapotúak, ezért OSB lappal kerültek befedésre.

A pincébe az utcafront felől lehet lejutni, bejárati nyílás magassága 1,77 m. Ez a helyiség is leromlott műszaki állapotú, elhanyagolt. Villany közmű kiépített, de külön fogyasztásmérő óra nélkül. A belső rész boltíves, legnagyobb belmagassága 2,35 m. Az ablakok utcafrontiak, üvegezés hiányzik belőlük. A padozat beton, valamint feltehetően kiépített akna is lehet, amely fémlemezzel került lefedésre.

A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz. Összességében gyenge műszaki állapotú ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 1 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó
Egyéb helyiség :		
Belső terek felülete:	vakolatlan	felújítandó
Belső terek burkolata:	beton	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	vakolatlan	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	beton	felújítandó
Külső nyílászárók:	fém szerkezetek, többnyire üvegezés nélkül	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	pince: 1,77 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	fsz: 4,20 m; pince: 2,35 m.	normál
Belső nyílászárók:	nincsenek	
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz	
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra (földszint)	felújítandó
Felújítás éve:	az elmúlt 15 évben nem volt felújítva	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

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:

Valószínűleg építése óta komolyabb homlokzatfelújítás nem történt az épületen. A homlokzat jelenlegi, nagyon rossz állapotához a természetes állagromláson túl hozzájárult a felszívódó talajnedvesség és a csapadékvíz elvezetésének hiányosságai is.

Albetét:

Az ingatlan mindkét része erőteljesen erodált állapotban van, a falakon mindenhol penészedés, vizesedés látható, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigeteléstől alakulhatott ki. Az ablak üvegezése hiányos, melyet egy OSB lappal pótoltak, fűtés nincs kiépítve, melegvíz-ellátás nem megoldott.

Földszint

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával nem rendelkezik
- Gázvezeték – nincs kiépítve
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Pince

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – nincs kiépítve
- Gázvezeték – nincs kiépítve
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
<i>Pince:</i>				100%	0,00 m ²
pince-raktár	beton	vakolatlan	32,30 m ²	100%	32,30 m ²
Pince össz:					32,30 m²
<i>Földszint:</i>					0,00 m ²
üzlettér	beton	vakolatlan	16,20 m ²	100%	16,20 m ²
iroda	beton	vakolatlan	3,20 m ²	100%	3,20 m ²
leválasztott raktár	beton	vakolatlan	8,20 m ²	100%	8,20 m ²
leválasztott raktár	beton	vakolatlan	5,00 m ²	100%	5,00 m ²
Földszint össz:				100%	32,60 m²
mérési korrekció					
Összesen:			64,90 m ²		64,90 m ²
Összesen, kerekítve:			65 m ²		65 m ²

Megjegyzés:

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

5. oldal

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 helyezésétől szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2021 Q4)

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-infláció.
 $3,5\%+2,5-8,5\%+1,5\%+1,5\%-5\% =$ lakások: 4,0-6,0 %, egyéb: 6,0-10,0%.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2020. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed	
Társasház telek területe:	613 m ²	
Eszmei hányad:	1110	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	68,04 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	13 610 000 Ft	, Tizenhárommillió-hatszázötvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Sárkány utca 1.	VIII. kerület, Vásár utca	VIII. kerület, Teleki László tér	VIII. kerület, Bacsó Béla	VIII. kerület, Vay Ádám utca	VIII. kerület, Baross utca 123.
megnevezése:	pince	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	32	153	380	342	80	79
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		10 990 000	39 900 000	51 000 000	15 790 000	8 500 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		64 647	94 500	134 211	177 638	96 835
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		4%	12%	10%	2%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	-10%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-5%	-5%	-5%	-5%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	-10%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	-10%	-10%	-5%
önkormányzati tulajdon		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
Összes korrekció:		-3%	-5%	-17%	-35%	-15%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		62 723	89 388	111 829	114 736	81 881
Fajlagos átlagár:		92 111 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		2 975 185 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		2 980 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Utcafronti bejáratos, beton padozatú raktár, vizesedési nyomokkal a lábazaton, ingatlan.com/32266370
2. adat: Utcafronti bejáratos, beton padozatú raktár, vizesedési nyomokkal a lábazaton, ingatlan.com/29111267
3. adat: Forgalmas helyen, Rákóczi tér mellett, utcafronti bejáratos, boltíves, száraz pince, ingatlan.com/21731671
4. adat: Utcafronti bejáratos, beton padozatos, vizesblokkal rendelkező, felújítandó raktár, ingatlan.com/32327794
5. adat: Belső udvarról nyíló bejáratos, jelentősen amortizált állapotú, csak víz közművel rendelkező raktár

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

2 980 000 Ft

azaz Kettőmillió-kilencszáznyolcvanezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Sárkány utca 1.	VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca	VIII. kerület, Bacsó Béla utca	VIII. kerület, Salétrom utca 8.	VIII. kerület, Práter utca	VIII. ker., Bérkocsis utca
megnevezése:	földszint	iroda/üzlet	iroda/üzlet	iroda/üzlet	iroda/üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	33	61	47	59	74	60
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		29 000 000	18 300 000	23 500 000	38 500 000	29 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		427 869	350 426	358 475	468 243	448 500
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		6%	3%	5%	8%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-5%	-5%	-10%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		10%	10%	10%	0%	0%
általános műszaki állapot		-20%	0%	-15%	-15%	-15%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		-10%	-10%	0%	-10%	-10%
önkormányzati tulajdon		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
Összes korrekció:		-26%	-4%	-7%	-29%	-27%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		315 254	335 988	334 385	333 764	329 558
Fajlagos átlagár:		329 790 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		10 751 154 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		10 750 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, utcafronti bejáratos, szuterénszinten elhelyezkedő, jó állapotú, klimatizált iroda/üzlethelyiség, ingatlan.com/32406606
2. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó állapotú, szuterénszinten elhelyezkedő ingatlan, ingatlan.com/32440031
3. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, átlagos állapotú, szuterénszinten található, irodának kialakított ingatlan, ingatlan.com/32435202
4. adat: Belső 3 szintes, jó állapotú, utcafronti bejáratos iroda/üzlet, ingatlan.com/32094653
5. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, átlagos állapotú, vendéglátóipari egységnek kialakított ingatlan, ingatlan.com/32183335

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

10 750 000 Ft

azaz Tízmillió-hétszázötvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Sárkány utca 1.	VIII. kerület, Diószegei Sámuel utca 14.	VIII. kerület, Mátyás tér	VIII. kerület, Századosnegyed
ingatlan megnevezése:	pince	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	32	70	153	330
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		95 000	180 000	350 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 221	1 059	955
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	2%	6%
eltérő műszaki állapot		-10%	-20%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		-20%	0%	-20%
Összes korrekció:		-29%	-18%	-24%
Korrigált fajlagos alapár:		864 Ft/m ² /hó	873 Ft/m ² /hó	725 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		821 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Belső utdvaron elhelyezkedő, földszintes, önálló felépítmény, ingatlan.com/31896746
2. adat: Hang- és hőszigeteléssel, utcai bejárattal rendelkező, jó állapotú, szuterénszinten található száraz raktár, ingatlan.com/32418588
3. adat: 1. emeleti, közepes állapotú, vegyes helyiségcsoport, Hugária körút környékén, teherlifttel, ingatlan.com/31982130

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	821 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	75%
Figyelembe vehető éves bevétel:	238 665 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 11 933 Ft
Igazgatási költségek:	2% 4 773 Ft
Egyéb költségek:	5% 11 933 Ft
Költségek összesen:	28 640 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	210 025 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	9,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	2 330 000 Ft

Ingotlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

2 330 000 Ft

azaz Kettőmillió-háromszázharmincezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Sárkány utca 1.	VIII., ker., Tolnai Lajos	VIII. kerület, Baross utca	VIII. kerület, Nap utca 41.
ingatlan megnevezése:	földszint	iroda/üzlet	iroda/üzlet	iroda/üzlet
hasznosítható terület (m ²):	33	47	60	54
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		145 000	180 000	145 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 777	2 700	2 417
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	3%	2%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-15%	-20%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	0%
Összes korrekció:		-19%	-27%	-28%
Korrigált fajlagos alapár:		2 261 Ft/m ² /hó	1 964 Ft/m ² /hó	1 743 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 990 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, átlagos állapotú, szuterénszinten található, irodának kialakított ingatlan, ingatlan.com/31613275
2. adat: Kálvária tér környékén található, földszinti, jó állapotú helyiségcsoport, ingatlan.com/32459674
3. adat: Corvinnegyed, jó állapotú üzlethelyiség, ingatlan.com/32626150

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 990 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	85%
Figyelembe vehető éves bevétel:	661 715 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 33 086 Ft
Igazgatási költségek:	2% 13 234 Ft
Egyéb költségek:	5% 33 086 Ft
Költségek összesen:	79 406 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	582 309 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	8 320 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 320 000 Ft

azaz Nyolcmillió-háromszázhuszezer- 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 hozamalapán 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:	13 730 000 Ft	100%	13 730 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	10 650 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			13 730 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

13 730 000 Ft

azaz, Tizenhárommillió-hétszázharmincezer- 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, 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 értékbecsülésre befolyásoló 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 rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek;
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1089 Budapest, Sárkány utca 1.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **13 730 000 Ft**
 azaz **Tizenhárommillió-hétszázharmincezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2022. január 11.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes Önkormányzati határozat alapján

Budapest, 2022. január 13.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhatalma Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafoki út 59 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/9869/2022

2022.01.07

Szektor : 53

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35999 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Sárkány utca 1.

I RESZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill.	alosztály adatai	ter. kat.jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m2	k.Fill.

Kivett lakoház, udvar	0	705	0.00		
-----------------------	---	-----	------	--	--

II RESZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 246817/1993/1993.12.06

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

III RESZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39804/1/2012/11.02.21

Vezetékjog

6 m2 területre VNB-177/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 57387/1/2013/12.10.05

torló határozat: 85552/2/2013/13.04.25

Vezetékjog

22 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VNB-189/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 78762/1/2013/13.04.10

torló határozat: 85552/2/2013/13.04.25

Fellebbezés

Az 57307/1/2011. számú I. fokú ingatlan-nyilvántartási határozat ellen.

jogosult:

név: EXPERT KEREPESI INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT.

cím : 1027 BUDAPEST II. KER. Gant utca 16.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 85552/2/2013/12.10.05

Vezetékjog

22 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VNB-189/2012

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST VIII. KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

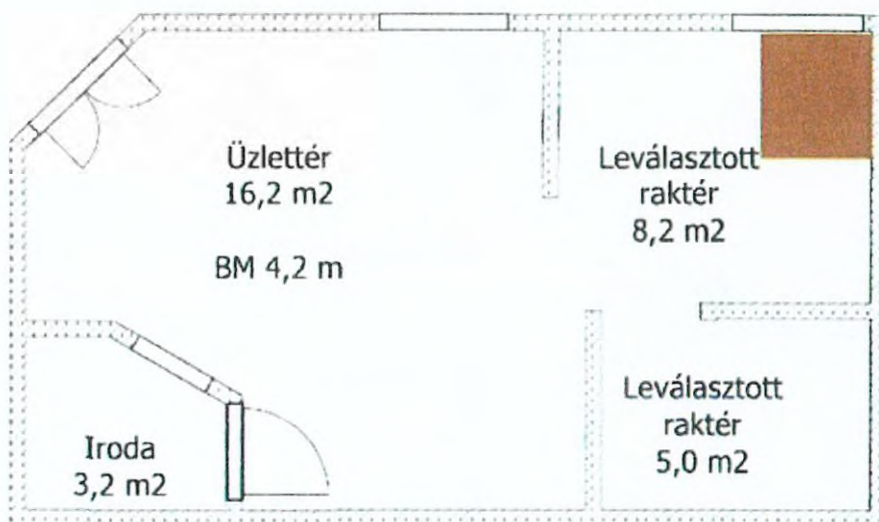
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZ



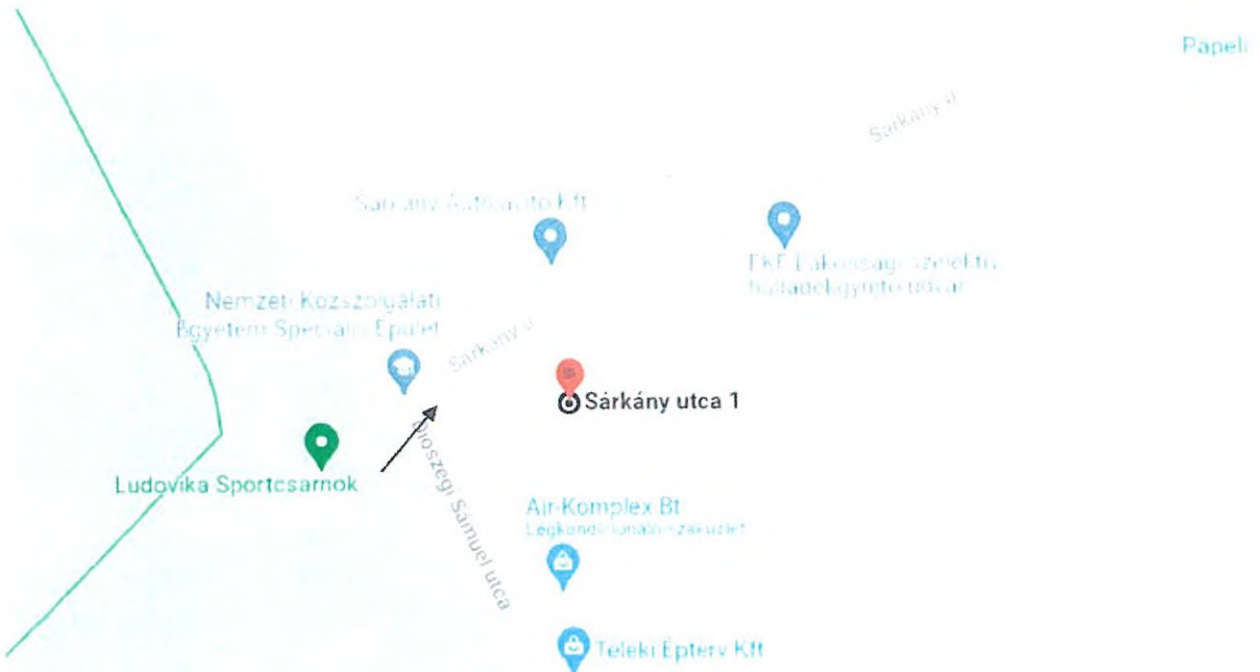
FÖLDSZINT



PINCE



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utca kép



03. utcafront



04. homlokzat



05. ingatlan bejárata (földszint)



06. ingatlan bejárata (földszint)



07. villanyóra/elektromos biztosítéktábla



08. üzlettér



09. belső tér



10. belső tér



11. világító ablak



12. iroda



13. iroda



14. kézmosó az irodában



15. ingatlan bejárata (pince)



16. pince belső tere



17. pince belső tere



18. fémlemez a padozatba építve



19. pince belső tere



20. pincébe vezető lépcső



21. elektromos konnektor



22. ablaknyílás/hiányzó üvegezés



23. lábazati vakolathullás