

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2022. szeptember 14-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Baross utca 118. fsz. 2. szám alatti üres, nem lakás
céljára szolgáló helyiség bérbeadására és bérbeszámítási megállapodás megkötésére**

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: 1. sz. melléklet értébecslés

2. sz. melléklet műszaki dokumentáció

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 Baross utca 118. fsz. 2. szám alatti 35488/0/A/22 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 25 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.**

A fenti helyiség 2014. február 17. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 26 db albetét található, amelyből 6 db önkormányzati tulajdonú lakás és 4 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 6.256,- Ft/hó.

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

Az értékelt ingatlan 230 cm bejáratú magasságú, 2x63 cm széles kétszárnyú utcafronti ajtaja fa szerkezettel készült. A bejáraton belépve az ingatlan legnagyobb helyiségébe jutunk, amelyből a bejáratallal szemben leválasztott előtér, valamint az abból megközelíthető WC közelíthető meg. Az albetét kiépített közműhálózat közül rendelkezik közcsonakna, víz és villany közművel. Az ingatlan műszaki állapota közepes.

Ökrös Tiborné egyéni vállalkozó (székhely: 1083 Budapest, Losonci tér 2. 8/35.; nyilvántartási szám: 51770756; adószám: 68454069-1-42) 2022. május 13.-án bérbevételi kérelmet nyújtott be, amelyet 2022. augusztus 17. napján megerősített és egyben bérbeszámítási kérelmet is beadott a fent ismertetett helyiségre. A kérelmező lakossági kisipari – fodrászat, pedikűr – tevékenység céljára szeretné a helyiséget bérbe venni. A kérelmező 30.000,- Ft/hó+ ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda a beadott árajánlatok alapján 1.272.271,- Ft + ÁFA, azaz bruttó: 1.615.784 Ft összegű bérbeadóra tartozó munkák elszámolására tett javaslatot az alábbi részletezés szerint:

1. Villanszerelési munkák	284.600,- Ft
2. Fűtés biztosítási klíma kiépítése	395.000,- Ft
3. Gépészeti felújítás	607.000,- Ft

Vh

4. Álmennyezet készítése

329.184,- Ft

Összesen:

1.615.784,- Ft

A CPR Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2022. június 9. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2022. június 21. napján jóváhagyott, értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 14.970.000,-Ft** (598.800,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **lakossági kisipari** tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 74.850,-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 érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett bérleti díj összege 37.425,- Ft/hó+ ÁFA.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező, Budapest VIII. kerület Baross utca 118. fsz. 2. szám alatti 35488/0/A/22 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 25 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Ökrös Tiborné egyéni vállalkozó (székhely: 1083 Budapest, Losonci tér 2. 8/35. nyilvántartási szám: 51770756; adószám: 68454069-1-42) részére határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével lakossági kisipari – fodrászat, pedikűr – tevékenység céljára a csökkentett 37.425,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a bérbeadót terhelő 1.272.271,- Ft + ÁFA, azaz bruttó: 1.615.784 Ft összegű bérbeadóra tartozó felújítási munkák költségének a bérleti díjba 48 hónap alatt történő beszámításához bérbeszámítási megállapodás keretében Ökrös Tiborné egyéni vállalkozó részére. A beszámításra abban az esetben kerülhet sor, ha a bérbeszámítási megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat a bérlő elvégzi, és a benyújtott számlák és a helyszíni szemle alapján az Ingatlanszolgáltatási Iroda leigazolja a teljesítést.

A bérbeszámítási megállapodás 48 hónapra történő megkötésével 47 hónapig havonta 26.506,- Ft + ÁFA, míg a 48. hónapban 26.489,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség.

A bérlőt a bérbeszámítás 47 hónapja alatt havonta 10.919- Ft + ÁFA, a 48 hónapban 10.936,- Ft + ÁFA összegű bérleti díj fizetési kötelezettség terheli.

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 gondoskodna 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 pénzügyi fedezetet igényel, amely a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a 2022. évi költségvetésről szóló 6/2022. (II.24.) rendelete 5.1. mellékletében, a 21105 címen biztosított.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem

Vh
2

lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) a bérbeadói jogkör gyakorlója jóváhagyásával a bérbeadó szervezet és a bérlő közötti írásbeli megállapodás megkötése a munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, és a munkálatok elvégzésének határidejéről,
- b) a bérbeadó szervezet az elvégzett munkákat jegyzőkönyvben leigazolja,
- c) a bérlő a bérleményben elvégzett munkálatok összegéről a bérbeadó szervezet igazolását követő 15 napon belül számlát nyújt be a bérbeadó szervezetéhez;
- d) a bérlő által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges,
- e) számla kiállítására nem jogosult bérlő esetén az engedélyezett felújítási munkákhoz szükséges vásárolt anyagokról és szolgáltatásokról az Önkormányzat nevére szóló számlákat nyújt be az elszámoláshoz,
- f) számla kiállítására jogosult bérlő esetén a bérlő továbbszámolja az elvégzett és a leigazolt munkáról az összeget az Önkormányzat részére,
- g) a benyújtott számláknak a számvetési és adójogszabályoknak meg kell felelniük.

Vh 3

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

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

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

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslatban foglaltakra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2022. (IX.14.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Baross utca 118. fsz. 2. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról és bérbeszámítási megállapodás megkötéséről

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

1. **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület Baross utca 118. fsz. 2. szám alatti 35488/0/A/22 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 25 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Ökrös Tiborné egyéni vállalkozó (székhely: 1083 Budapest, Losonci tér 2. 8/35. nyilvántartási szám: 51770756; adószám: 68454069-1-42) részére határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével lakossági kisipari tevékenység céljára 30.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és költszolgáltatási díjak összegben.**
2. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Baross utca 118. fsz. 2. szám alatti 35488/0/A/22 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 25 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Ökrös Tiborné egyéni vállalkozó (székhely: 1083 Budapest, Losonci tér 2. 8/35. nyilvántartási szám: 51770756; adószám: 68454069-1-42) részére határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével lakossági kisipari – fodrászat, pedikűr – tevékenység céljára a csökkentett 37.425,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és költszolgáltatási díjak összegben.**
3. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Baross utca 118. fsz. 2. szám alatti 35488/0/A/22 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 25 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez Ökrös Tiborné egyéni vállalkozóval (székhely: 1083 Budapest, Losonci tér 2. 8/35.; nyilvántartási szám: 51770756; adószám: 68454069-1-42), valamint a fenti bérbeadóra tartozó felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításához 1.272.271,- Ft + ÁFA összegben. A bérbeszámítási megállapodás 48 hónapra történő megkötésével 47 hónapig havonta 26.506,- Ft + ÁFA, míg a 48. hónapban 26.489,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség.**
4. **felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) 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.**
5. **felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti bérbeszámítási megállapodás megkötésére. Az**

Vh
4

elszámolás feltétele, hogy a bérlő a felújítási munkákat elvégezze és a benyújtott számlák és a helyszíni bejárás alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási irodája leigazolja a teljesítést.

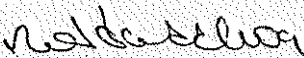
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.-3) pont esetében 2022. szeptember 21., 4.-5) pont esetében 2022. november 30.

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

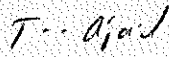
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2022. szeptember 8.


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

BETERJESZTESRE ALKALMAS:

DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

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

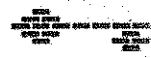
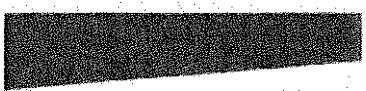


5

1.sz. melléklet

HG/629-2/2022

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.

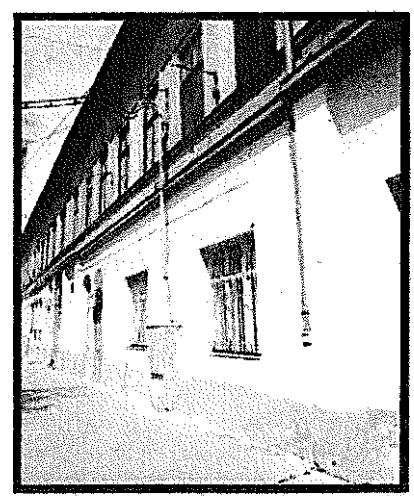


CPR-Vagyonértékelő Kft. Budapest, József körút 69. sz. 1.	
Ertekezési díj	Ertekezési díj
Készítve	Készítve
2022 JÚN 22.	HG/629-2/2022

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-882

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Baross utca 118. földszint 2.



sám alatti

35488/0/A/22 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2022. június

Független | Megbízható | Értékmérő

VH
6

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-882
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Baross utca 118. földszint 2.
Helyrajzi száma	: 35488/O/A/22
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 25 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 25 m ² Fajlagos m2 ár: 598 748 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1163 m ²
Eszmei hányad	: 184 / 10000
Belső műszaki állapot	: közepes
Megközelíthetősége	: udvari 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: **14 970 000 Ft**
azaz **Tizennégymillió-kilencszázhetvenezer- Ft.**
melyből a telek eszmei értéke: **4 710 000 Ft**
azaz **Négymillió-hétszázötvenezer- 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 számítható.

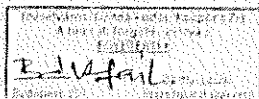
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2022. június 1.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2022. június 9.

2022 JÚN 21



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József köz 69
Adószám: 22771393-2-42
www.entekkezesek.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 értékbefolyásoló 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):	1082 Budapest, Baross utca 118. földszint 2.
Tulajdoni lap szerinti területe:	25 m ²
Helyrajzi száma:	35488/0/A/22
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
------------------	---------------------------------

III. rész:

Bejegyző határozat:	Szervezeti működési szabályzat benyújtva
---------------------	--

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Magdolnanegyed kerületrész déli szélén, a Kálvária tér mellett található, saroktelekre épített, utcafronti zártosú beépítésű társasház utcafronti földszinti részének Baross utcai oldalán helyezkedik el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. Környezetében jellemzően utcafronti beépítésű, belső udvaros kialakítású társasházak találhatók.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az utcafronti zártosorú beépítésű, pince + fsz + emelet szintkialakítású épület az 1920-as évek környékén épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjalt magas tetővel. Az értékelt ingatlan az épület földszintjének utcafronti részén helyezkedik el, közvetlen utcafronti bejárattal.

Az épület utcafronti homlokzata kőporos vakolattal ellátott, az elmúlt évtizedekben nem részesült felújításban, ugyanakkor jelentősebb szerkezeti/esztétikai hiba nem látható, a lábazati részen talaj menti vizesedésből adódó vakolathibák (vakoltmállás, foltosodás) látszik, a Kálvária tér felé eső lábazaton utólagos hőszigetelő rendszert helyeztek el, az alatta lévő tartószerkezet állapota nem behatárolható. A tetőszerkezet és az ereszcsonna biztosítja a felszíni vízelvezetést.

Az albetét kiépített közműhálózat közül rendelkezik közcsonna, víz és villany közművel. Hitelesített vízóra megtalálható, a villanyóra albetétén kívül helyezkedik el. Az értékelt ingatlan 230 cm bejárati magasságú, 2 * 63 cm széles, kétszárnyú utcafronti ajtaja fa szerkezettel készült, jelentős méretű üvegezéssel, előtte biztonságtechnikailag megfelelő állapotú harmonika fém ajtó található. A bejárat melletti kapcsolt gerébtokos ablakszerkezet hőtechnikailag nem megfelelő állapotú, cserére/felújításra szorul. Az elektromos rendszer kiállításainak takaróelemei (dugalj, kapcsolók) hiányoznak, csakúgy, mint a csaptelepek. A bejáraton belépve az ingatlan legnagyobb helyiségébe jutunk, amelyből a bejárattal szemben leválasztott előtér, valamint az abból megközelíthető wc közelíthető meg. A belső tér falszerkezetén jelentősebb – talaj menti, vagy felszíni ázásból adódó – szerkezeti hiba nem tapasztalható, a falak felülete egységes, tisztasági festés után hasznosítható. A padozat kerámialap burkolata megfelelő állapotú, tisztítást igényel. Fűtést és meleg-víz ellátást biztosító rendszer nincs kiépítve.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1920	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla falszerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás födém	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserép fedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett	átlagos
Belső terek burkolata:	kerámialap	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, részben csempézett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	átlagos
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű bejárati ajtó, fém harmonika ajtóval	átlagos
Átlagos belmagassága:	370 cm	magas
Belső nyílászárók:	egyszerű laminált tolóajtó (előtér) + párnafa tokozású típusajtó (wc)	átlagos
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	
Meglévő közmű-kiállítások:	víz, villany, közcsonna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	átlagos
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		közepes

Megjegyzés:

Előző szemlének óta (2019.07.31.) nem történt változás az ingatlanban.

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

A társasház homlokzata nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben, felújítása szükséges. A homlokzat kőporos vakolattal ellátott, az emeleti szinteken nincs jelentősebb szerkezeti/esztétikai hiba, a lábazati részen talaj menti felázásból adódó esztétikai hibák láthatók.

Albetét:

Az albetét műszakilag megfelelő állapotú, esztétikai felújítás után hasznosítása az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ág szerint célszerű.

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

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
üzlethelyiség	kerámialap	festett, részben	20,58 m ²	100%	20,58 m ²
előtér	kerámialap	festett	1,92 m ²	100%	1,92 m ²
wc	kerámialap	festett	1,20 m ²	100%	1,20 m ²
mérési korrekció			1,30 m ²	100%	1,30 m ²
Összesen:			25,00 m²		25,00 m²
Összesen, kerekítve:			25 m²		25 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé 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 értékebecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2022 Q2)

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.
 $3,5\%+2,5-8,5\%+1,5\%+1,5\%-5\% = \text{lakások: } 4,0-6,0\%, \text{ egyéb: } 6,0-10,0\%.$
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (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 költséget.

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) 2021. 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 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:	Magdolna negyed
Társasház telek területe:	1163 m ²
Eszmei hányad:	184 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	21,40 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	4 710 000 Ft , Négy millió-hétszázötvenezer- 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:	1082 Budapest, Baross utca 118. földszint 2.	VIII. kerület, Kálvária tér 12.	VIII. kerület, Kálvária utca	VIII. kerület, Corvin-negyed	VIII. kerület, Orczy tér	VIII. kerület, Vig utca 2.
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	25	28	24	33	55	42
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		21 500 000	20 000 000	26 800 000	34 300 000	27 600 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2022	2022	2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		691 071	750 000	730 909	561 273	591 429
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	0%	2%	6%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	-10%	-10%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl. vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
kiépített galéria		-5%	0%	-5%	0%	-5%
ház kora, építés éve, műszaki állapota		0%	0%	0%	-5%	0%
Összes korrekció:		-4%	-10%	-18%	-9%	-7%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		660 664	673 500	596 422	510 758	552 394
Fajlagos átlagár:		598 748 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		14 968 700 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		14 970 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, közepes állapotú, galériázott üzlethelyiség, ingatlan.com/31477021
2. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, jó állapotú üzlethelyiség, vizes blokkal, ingatlan.com/32744616
3. adat: Corvinnegyed, utcafronti bejáratos, jó állapotú, galériázott üzlethelyiség, ingatlan.com/32571267
4. adat: Orczynegyed, utcafronti bejáratos, jó állapotú üzlethelyiség, karbantartott állapotú társasházban, ingatlan.com/32522724
5. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, jó állapotú üzlethelyiség, vizes blokkal, galériával, ingatlan.com/32726085

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

14 970 000 Ft

azaz Tizennégymillió-kilencszázhetvenezer Ft.

15

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Baross utca 118. földszint 2.	VIII. kerület, Korányi Sándor utca	VIII. kerület, Csarnoknegyed	VIII. kerület, Népszínház-negyed
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	25	32	33	35
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		110 000	145 000	150 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 094	3 955	3 857
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	1%	1%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-5%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	-10%
galéria		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-4%	-19%	-19%
Korrigált fajlagos alapár:		2 961 Ft/m ² /hó	3 195 Ft/m ² /hó	3 124 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 093 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Földszinti, jó állapotú, utcafronti üzlet, vizes blokkal és teakonyhával, ingatlan.com/32670878
2. adat: Utcafronti, jó állapotú, hatalmas üvegfelülettel rendelkező üzlet, kiépített vizes blokkal, ingatlan.com/32758224
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, földszinti, jó állapotú üzlet, vizes blokkal, ingatlan.com/32691891

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek:		3 093 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		835 110 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	25 053 Ft
Igazgatási költségek:	2%	16 702 Ft
Egyéb költségek:	5%	41 756 Ft
Költségek összesen:		83 511 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		751 599 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		10 740 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

10 740 000 Ft

azaz Tízmillió-hétszáznegyvenezer- 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:	14 970 000 Ft	100%	14 970 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	10 740 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	14 970 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

14 970 000 Ft

azaz, Tizennégymillió-kilencszázhetvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlan szemből 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.
- 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: 1082 Budapest, Baross utca 118. földszint 2.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 14 970 000 Ft
azaz Tizennégymillió-kilencszázhetvenezer- Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2022. június 1.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2022. június 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	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest F1 415

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelő: szám: 8000004/257804/2022

2022.05.21

BUDAPEST VIII. KER.

belsőterület: 35488/0/A/22 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 118. földrajzi a. 2. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fel	szomsz. hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	25	0/0	184/10000	önkormányzat
Béregző határozat	999996/1999/1999 02 17			

2. béregző határozat: 166011/1996/1996 09 13
 Társasház
 Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

béregző határozat, érvényes idő: 166011/1996/1996 09 13

jogcím: eredeti felvétel

jogallás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

1. béregző határozat, érvényes idő: 244506/1/1998/98 12 02

- szervezeti működési szabályzat benyújtva

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest, VIII. ker. Baross u. 118. sz. épület

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapesti, Fővárosi Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67/ megbízása alapján az ORRS Társasházakat Képvisező Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1077. Budapest, Wesselényi u. 41/ mint megbízott 1993. évi. LXXVIII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 399/ tulajdoni lapon 35488/ helyrajzi szám alatt nyilvántartott Baross u. 118. szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT / Budapest, VIII. ker. Ór. u. 8./ kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai a Józsefvárosi Önkormányzat 4/1995/II. 26. sz. rendelet alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdonosi illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon:

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzon és

- 2 -

technikai leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések a telekkek együttl.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet (1303) m² területtel a beépítetlen részben lévő burkolattal együttl.
- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbelső földem, záróföldem burkolattal, kiváltások, kémények szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőszettel, függőfolyosók és egyéb lefektető folyosók.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
 - elektromos hálózat, a közművekőlétől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig
 - gázvezeték hálózat, a közművekőlétől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a szennyvízesatorna hálózat, a közművezeték rákötéséről a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
- a Közös tulajdonú helyiségek fel és közműhálózata.

Közös területek

Tíncsintén

VI. telaró 1	6,48 m ²
VII. telaró 2	8,28 m ²
VIII. taroló 1	13,60 m ²
IX. taroló 2	23,60 m ²
X. taroló 3	10,58 m ²
XI. taroló 4	10,78 m ²
XII. taroló 5	16,92 m ²
XIII. taroló 6	10,55 m ²
XIV. taroló 7	88,08 m ²
XV. taroló 8	12,42 m ²
XVI. taroló 9	10,06 m ²

Vh

- 17.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 17. számmal jelölt, a természetben "Emelet 18" alatt, konyha, fürdőszoba, felszoba, szoba helyiségből álló oroklakás 44 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

322/10 000 hányad

- 18.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 18. számmal jelölt, a természetben "Emelet 19" alatt, konyha, szoba, helyiségből álló oroklakás 33 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

247/10 000 hányad

- 19.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 19. számmal jelölt, a természetben "Emelet 20" alatt, konyha, fürdőszoba, szoba, helyiségből álló oroklakás 35 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

257/10 000 hányad

- 20.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 20. számmal jelölt, a természetben "Óvohely" alatt, feljáró, 2 szőlő, 7 belsőter helyiségből álló oroktulajdon 185 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

547/10 000 hányad

- 21.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 21. számmal jelölt, a természetben "Pincészmén 1 sz. Üzlet" alatt, raktár, 2 eladótér helyiségből álló oroktulajdon 170 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

502/10 000 hányad

- 22.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 22. számmal jelölt, a természetben "Földszint 2. sz. Üzlet" alatt, üzlet helyiségből álló oroktulajdon 25 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

184/10 000 hányad

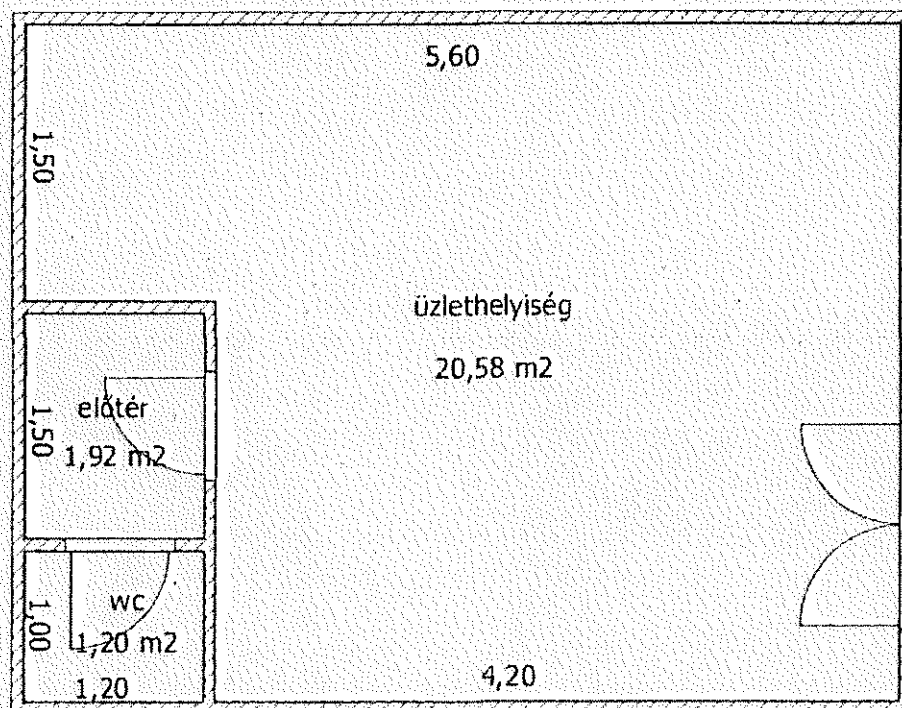
- 23.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 23. számmal jelölt, a természetben "Földszint 3. sz. Üzlet" alatt, üzlet helyiségből álló oroktulajdon 13 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

94/10 000 hányad

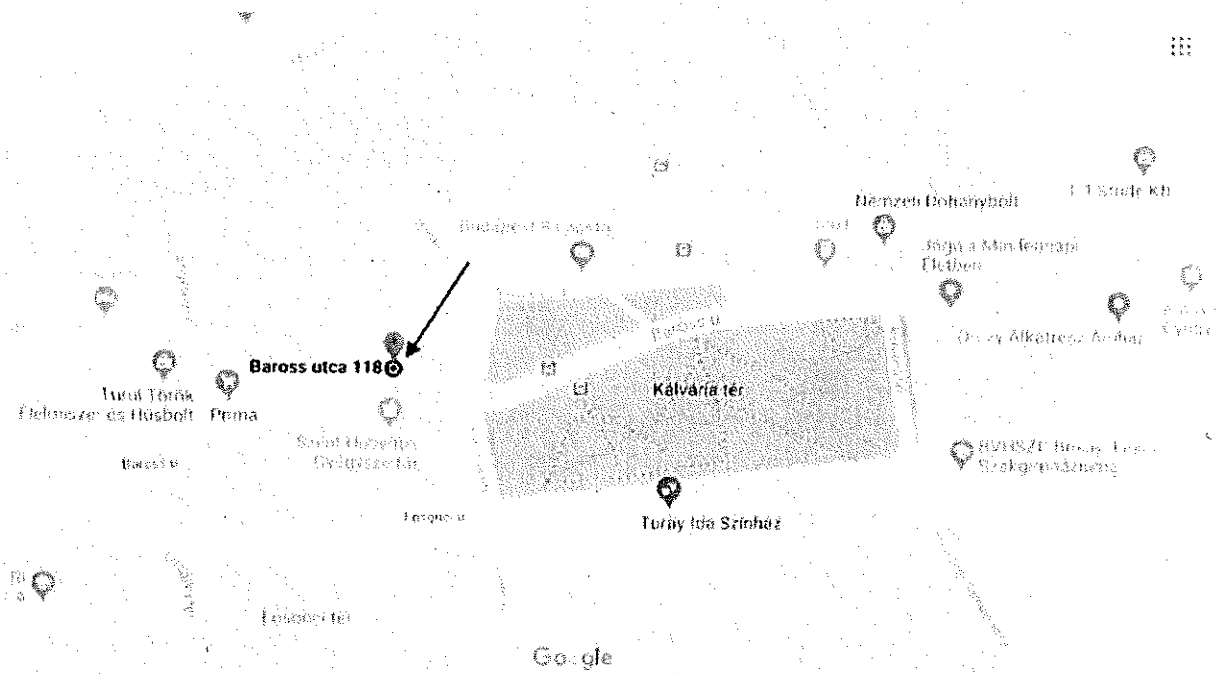
- 24.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 24. számmal jelölt, a természetben "Földszint 4. sz. Üzlet" alatt, eladótér, raktár, helyiségből álló oroktulajdon 29 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

217/10 000 hányad

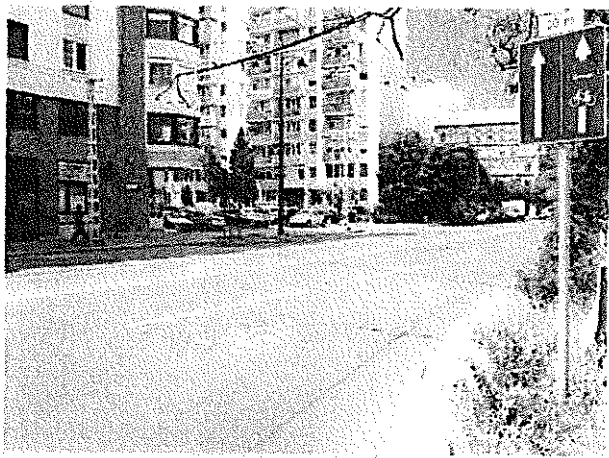
ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



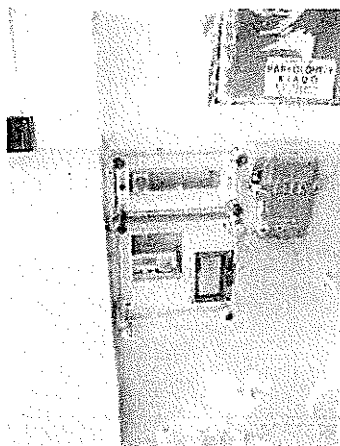
02. utcakép



03. utcafront



04. kapubejárat



05. villanyóra (kapualjban nem jelölt)



06. villanyóra (kapualjban nem jelölt)



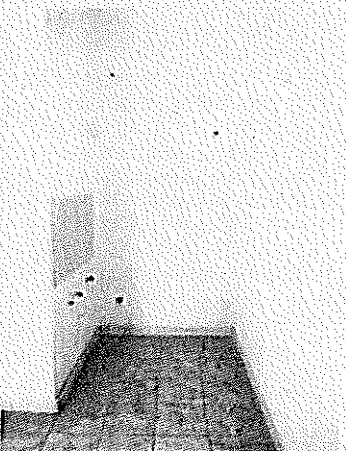
07. vízóra



08. az értékelte ingatlan bejárata



09. bejárati ajtó környéke



10. vizeshelyiség



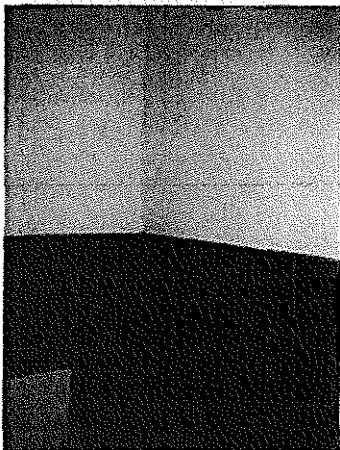
11. víz- és csatorna kiállítás



12. wc előtér



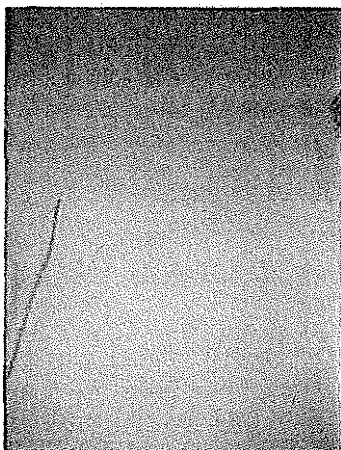
13. wc



14. wc helyiség falazata



15. spaletta az ablakon



16. falazat állapota



17. üzlettér burkolata



Ajanlat vill.szer.

1 üzenet

2022. aug. 12., P, 10:32

Címzett:

Arajanlat

A Bp.VIII.Baross u.118.sz alatti üzlethelyiség villanyszerelési munkalataira.

Helyszini felmeres utan a kovetkezo egyosszegu ajanlatot adom:

Dugaljak kiepitesi,wc helyisegbe kabelezes,FKA tabla csereje

,biztositekokkal,FI relével(eletvedelmi relè),stb.

Anyag + M.dij: 284.600.-

Btò

Tisztelettel

32 Amperes Villanyora bõrhiét is be'em
be'embe számítással.

Köszönettel Ötlet!

Vh



(nincs tárgy)

1 üzenet

2022. jún. 25., Szo, 16:51

Címzett

Tisztelt Ökrös Tiborné!

Küldöm a gépekről az árat.

Gree comfort x GWH12ACC-320.000 Ft (fűtésre optimalizált)

Daikin Sensira FTXF35D- 336.000 Ft

Midea Xtreme Save Pro MGP2X-12-SP-290.000Ft

MDV Next NTA1-035B-SP- 224.000 Ft

Szerelési díj, 3 méterig -75.000Ft -plusz Fm/8000 Ft

Tisztelettel!

Vh

Árajánlat

Bp. VIII. Baross u. 112 ikerbelsőiség építészeti felújítása.

Külső

Régi vízvezeték csövek és kifolyó bontása	62000.- Ft
Új hideg- melegvíz, csatorna hálózati kiegészítés	183000.- Ft
Szerelésvezetés	65000.- Ft

Belső

Hydroműcsővel, kifolyócsövek és idomok, mosdó, WC tartály, WC kapcsoló, csatornák, kifolyócsapot, boiler, szifonok	237 000.- Ft
---	--------------

Összesen: 607 000 Ft (Katszáraköltségek Ft)

Állító: FEHER ÁRPÁD
Építőipari

Kapir: ÖRKÖS TIBOR
Bp. Baross u. 115

FEHER ÁRPÁD
ÉPÍTŐIPARI
1082 Bp. Baross u. 103/B
Tárolási: 62013657-1-42

Budapest, 2022. 06. 22.

Vh



Ökrös Produkció <okros.produkcio@gmail.com>

Árajánlat

2 üzenet

2022. június 6. 19:58

Címzett:

Készült a Baross utcai fodrászüzlet felújításáról

	Munkadíj:	Anyag:
540x220x360 cm		
Fal bontás 18nm	45000ft	
Álmenyезet készítése		profil ,karton,csvarok
gipszkartonból 23.8nm	154700ft	59500ft
fal gipszelése		gipsz, festék
festése 98nm	274400ft	117600ft
ajtó ablak		alapozó gitt zománc
mázolása 23.7nm	113760ft	59250ft
laminált parketta		
lerakása+szegély 23.8nm	59250	

összesen MD 647110ft

anyag összesen:236350

Áfa 27% 174719ft

Md+áfa össz:821829ft

Ökrös Produkció

2022. június 7. 9:29

Címzett: Lil

[Az idézett szöveg el van rejtve]

