

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

1.4.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Auróra u. 7. szám alatti földszinti és pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy László referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Budapest VIII. kerület, Auróra u. 7. szám alatti, földszinti és pinceszinti üzlethelyiség aktualizált értékbecslése

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, Auróra u. 7. szám alatti, 34780/0/A/3 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 85 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti és pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda és raktár megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 32 db albetét található, amelyből 4 db önkormányzati tulajdonú: 1 db lakás és 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség mind az Auróra, mind a Bérkocsis utca felől önálló utcai bejáratokkal rendelkezik. A pincének nincs kiépített lejárata, a földszinti helyiségből létrán lehet csak lejutni. A padozat járólappal burkolt. A falak vakoltak, festettek, illetve részben csempézettek. A helyiségben minden közmű elérhető, villanyóra, gázóra és vízóra is van. A helyiség fűtését gázkonvektor és villanyradiátor, a melegvíz ellátását villanybojler biztosítja. Összességében jó fekvésű, jó műszaki állapotú. A helyiség belső felújítását (a nyílászárók cseréjét, villany és vízvezeték cseréje, falazat felújítása, stb.) teljes mértékben a bérlő saját költségén – bérbeszámítás nélkül – valósította meg.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a földszinti és pinceszinti helyiségre vonatkozóan 24.660,- Ft/hó.

A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre, a helyiségek bérbeadásával kapcsolatban a Rév8 Zrt-nek nincs nyilatkozattételi kötelezettsége.

A helyiség kapcsán a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága az 171/2012. (II.15.) számú határozatában döntött a bérleménynek a **GIL BAU Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Bezerédj

Vh

utca 3. fszt. 4.; cégjegyzékszám: 01 09 904381; adószám: 14450563-2-42; képviseli: Gergely Lajos) részére – pályázaton kívül - üres helyiségként történő bérbeadásról határozott időre 2017. december 31. napjáig. A bérlő iroda és raktár céljára vette bérbe a helyiséget.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013.(VI.20.) önkormányzati rendelet 29. §-a szerint a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Tekintve, hogy a bérlőnek az Önkormányzattal, a bérbeadó szervezettel szemben nem volt tartozása, a szerződés meghosszabbításra került 2017. december 18-án, 2022. december 31. napjáig. A helyiség jelenlegi bérleti díja 77.334,- Ft/hó + ÁFA. Az előterjesztés aláírásakor hátralékot nem tartunk nyilván. A helyiség bérletére vonatkozóan a bérlő képviselője a bérleti szerződés hosszabbítására kérelmet terjesztett elő, melyben **a bérleti díjra vonatkozó ajánlata: 80.000,- Ft/hó + ÁFA.**

A **CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2021. március 29. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2021. április 1. napján jóváhagyott, és 2022. szeptember 20. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 36.150.000,- Ft** (509.171,- Ft/m²). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével az **iroda és raktár** tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számítva a havi bérleti díj **180.750,- Ft/hó + ÁFA.**

Nem javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Auróra u. 7. szám alatti 34780/0/A/3 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 85 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti és pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítását – határozott időre, 2027. december 31-ig – a **GIL BAU Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Bezerédj utca 3. fszt. 4.; cégjegyzékszám: 01 09 904381; adószám: 14450563-2-42; képviseli: Gergely Lajos) bérlő által ajánlott **80.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összegén.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Auróra u. 7. szám alatti 34780/0/A/3 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 85 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti és pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségnek a GIL BAU Kft. (székhely: 1081 Budapest, Bezerédj utca 3. fszt. 4.; cégjegyzékszám: 01 09 904381; adószám: 14450563-2-42; képviseli: Gergely Lajos). bérlővel történő bérleti szerződés meghosszabbításához – határozott időre, 2027. december 31-ig - a forgalmi érték 50 %-ának figyelembevételével - **90.375,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** megfizetése ellenében, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék-feltöltés megfizetése, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével.

Azért javasoljuk az 50%-os érték alapján számított bérleti díj ellenében történő bérbeadást, mivel így a bérleti díj fizetése folyamatos lesz, mindezen felül a bérbeadásból befolyó bérleti díj több mint kétszeres bevételt eredményezne, és a közös költség fizetése továbbra is a bérlőt terhelné. A forgalmi érték 100 %-án történő bérbeadás a jelenlegi gazdasági bizonytalanság közepette nem tekinthető reális várakozásnak. A helyiséget a bérlő hozta a jelenlegi állapotába, és tartja folyamatosan karban. A helyiség értékében bekövetkezett növekedés a bérlő közreműködésének köszönhető, bérbeszámítással a bérbeadóra tartozó kötelezettsége átvállalása során sem élt.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amelynek meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A tárgyi helyiség további bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.



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

Amennyiben a helyiségbérleti szerződés nem kerül meghosszabbításra, úgy a helyiség visszaadása esetén az Önkormányzatot kiadásként közös költség fizetési kötelezettség terhelné, valamint a helyiség állaga – az eredeti állapot visszaállítása esetén – korlátozza annak bérbeadhatóságát, így bérleti díjbevétele kiesést eredményezhet akár hosszabb távon is.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat bérleti díj bevételeit, amely így éves szinten 156.492,- Ft + ÁFA összeggel tovább emelkedhet.

IV. Jogszabályi környezet

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

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbérleti díj 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 Bizottságot 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 Rendelet 29. §-a alapján határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejáró bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. Ettől eltérő esetben a bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 11. § (10) bekezdése szerint a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves

határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbító abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

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

A Kt. határozat 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. Az iroda és raktár tevékenységhez kapcsolódó bérleti díj szorzó mértéke 6 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a tárgyi helyiség bérleti szerződésének – a GIL BAU Kft. bérlővel történő – meghosszabbítása iránti döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

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

a Budapest VIII. kerület, Auróra u. 7. szám alatti földszinti és pincésinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításáról

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

1. **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Auróra u. 7. szám alatti 34780/0/A/3 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 85 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti és pincésinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához** – határozott időre, 2027. december 31-ig – a **GIL BAU Kft-vel** (székhely: 1081 Budapest, Bezerédj utca 3. fszt. 4.; cégjegyzékszám: 01 09 904381; adószám: 14450563-2-42; képviseli: Gergely Lajos) bérlővel **iroda és raktár** tevékenység céljára **80.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összegben.
2. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Auróra u. 7. szám alatti 34780/0/A/3 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 85 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti és pincésinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához** – határozott időre, 2027. december 31-ig – **GIL BAU Kft-vel** (székhely: 1081 Budapest, Bezerédj utca 3. fszt. 4.; cégjegyzékszám: 01 09 904381; adószám: 14450563-2-42; képviseli: Gergely Lajos) bérlővel **iroda és raktár** tevékenység céljára **90.375,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összegben.
3. **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 3.) 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 óvadékfeltöltés megfizetése, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírása.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.-3.) pontok esetében: 2022. november 23.

4.) pont esetében: 2022. december 31.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán, honlapon

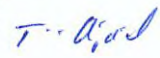
Budapest, 2022. november 16.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

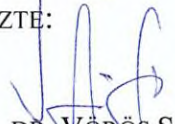
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTÓ CSILLA
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

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



Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Helyiséggazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése:	iroda, raktár
--------------------------------	---------------

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Auróra utca 7. földszint
HRSZ:	34780/0/A/3 71 m ²

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	471.455,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	33.470.000,- Ft
Dátuma:	2021. március 29.

Utolsó aktualizálás adatai:

Fajlagos forgalmi érték:	
Az ingatlan forgalmi értéke:	
Dátuma:	

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	üres

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

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

*Aktualizálás:

Forgalmi érték + 8%

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	509.171,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	36.150.000,- Ft

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

Budapest, 2022. SZEPTEMBER 20.

Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

Vh

R



CPR-Vagyoneertekelo Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-691

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Auróra utca 7. fsz.



sám alatti

34780/0/A/3 hrsz-ú

iroda, raktár ingatlanról

Budapest, 2021. március

Vh

7

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-691
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Auróra utca 7. fsz.
Helyrajzi száma	: 34780/0/A/3
Ingatlan megnevezése	: iroda, raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: iroda, raktár
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: bérlet általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 85 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 71 m ² Fajlagos m2 ár: 471 455 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 455 m ²
Eszmei hányad	: 614 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1084 Budapest, Őr utca 8.) érvényben lévő szerződés alapján, a Bérlet 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: **33 470 000 Ft**
azaz **Harminchárommillió-négyszázhetvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **6 150 000 Ft**
azaz **Hatmillió-egyszázötvenezer- 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 : 2021. március 24.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. március 29.

2021. ÁPR. 01.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecselesek.com

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1084 Budapest, Őr utca 8.) érvényben lévő szerződés szerint, a Bérő mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: bérő általi megrendelés, értékesítéshez 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:

Bérő, Ingatlanvagyoneértékelő

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):	1084 Budapest, Auróra utca 7. fsz.
Tulajdoni lap szerinti területe:	85,0 m ²
Helyrajzi száma:	34780/0/A/3
Ingatlan megnevezése:	iroda, raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	iroda, raktár
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzá tartozó mellékhelyiségekkel

II. rész:

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

III. rész:

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Csarnok negyed kerületrészében, az Auróra utca és a Bérkocsis utca között fekszik, az Auróra utcában. Az egyirányú utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 4-5 emeletes társasházak épültek, melyek műszaki állapota átlagos.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az ingatlan a Bérkocsis utca és az Auróra utca sarkán fekszik, melynek két bejárata van. A főbejárata az Auróra utca sarkán van, azonban a Bérkocsis utca felől is ki van építve egy bejárat. A nyílászárók ráccsal védettek, az üzlethelyiségben riasztó van.

A fűtés gázkonvektor és elektromos radiátorról megoldott, a melegvíz-ellátást villanybojler szolgáltatja. Az albetétben klíma is kiépített, és a teljes belső tér felújított.

A belmagasság 3,54 m, a teljes alapterület a pincerésszel együtt érvényes. A pincébe azonban nincs kiépített lépcső, az előtér padozatán lévő pinceajtón keresztül lehet lejutni létrával. Ezért az alapterület figyelembe vételénél 30%-kal vettük figyelembe. A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz.

Az ingatlan hitelesített gáz-, víz- és villanyórákkal rendelkezik.

Összességében jó fekvésű, jó műszaki állapotú albetét.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1919	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: iroda, raktár

Belső terek felülete:	festett, csempézett	jó
Belső terek burkolata:	kerámia	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe, festett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	jó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	jó
Átlagos belmagassága:	3,54 m	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	jó
Fűtési rendszer:	gázkonvektor, cirkó, elektromos radiátor	jó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	jó
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-gáz-csatorna	jó
Meglévő közmű mérőórák:	villany-víz-gáz	jó
Felújítás éve:	2012	
Felújítás tárgya:	teljes belső burkolat felújítása; teljes falazat újra festése; nyílászárók cseréje; villany- és vízvezeték cseréje; elektromos hálózat cseréje	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

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 állapotához a természetes állagromlásra túl hozzájárult a felszívódó talajnedvesség és a csapadékvíz elvezetésének hiányossága is.

Albetét:

Statikai hibákat, penészedést nem tapasztaltunk.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsonatorna – kiépített
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával rendelkezik
- Hőleadó berendezés – gázkonvektor, elektromos radiátor
- Melegvíz-ellátás – villanybojlerről megoldott
- Gyengeáramú berendezések – riasztórendszer kiépített

Bérlői megjegyzés:

A belső felújításokat a bérlő végezte, saját költségén.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
előtér	pvc	festett	21,60 m ²	100%	21,60 m ²
tárgyaló	pvc	festett	15,40 m ²	100%	15,40 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	2,73 m ²	100%	2,73 m ²
teakonyha	kerámia	festett	3,42 m ²	100%	3,42 m ²
iroda	kerámia	festett	22,20 m ²	100%	22,20 m ²
pince	beton	vakolt	19,50 m ²	30%	5,85 m ²
mérési korrekció			0,15 m ²	100%	0,15 m ²
Összesen:			85,00 m ²		71,35 m ²
Összesen, kerekítve:			85 m ²		71 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci 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:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $2,5\%+1,5-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,5-7,5\%, \text{ egyéb: } 7,5-9,5\%. \text{ (2021. I. n.év)}$
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

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

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed
Társasház telek területe:	455 m ²
Eszmei hányad:	614 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	27,94 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	6 150 000 Ft , Hatmillió-egyszázötvenezer- 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:	1084 Budapest, Auróra utca 7. fsz.	Bp., VIII. Népszínház	Bp., VIII. Csarnoknegyed	Bp., VIII. Alföldi utca	Bp., VIII. Csarnoknegyed	Bp., VIII. Déri Miksa
megnevezése:	iroda, raktár	üzlet	iroda, lakás	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	71	96	134	41	59	147
kínálat K / tényleges vételi T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		41 900 000	66 000 000	25 400 000	32 800 000	80 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2021	2020	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		392 813	443 284	557 561	500 339	495 306
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	3%	-2%	-1%	4%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	5%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		10%	10%	-5%	5%	5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		-5%	0%	0%	0%	0%
funkcióváltásra alkalmas		0%	-5%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		1%	8%	-12%	-1%	-1%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		397 723	479 411	493 441	497 337	489 362
Fajlagos átlagár:		471 455 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		33 473 305 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		33 470 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyedben, utcai földszinti, galériázott jelenleg étteremként működő, közepes műszaki állapotú helyiség. Ingatlan.com/30980392
2. adat: Csarnoknegyedben, 2. emeleti felújítandó műszaki állapotban lévő, saroklakás, amely alkalmas irodának. Ingatlan.com/31950688
3. adat: Népszínháznegyedben, utcai földszinti irodának kialakított helyiség, teljesen felújított, légkondicionálóval rendelkezik. Ingatlan.com/32123733
4. adat: Csarnoknegyedben, utcai, földszinti kirakatos üzlethelyiség, közepes-jó műszaki állapotban, jelenleg étkezde. Ingatlan.com/32108987
5. adat: Csarnoknegyedben, utcai, földszinti kirakatos üzlethelyiség, közepes műszaki állapotban, sarokházban. Ingatlan.com/32013892

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

33 470 000 Ft

azaz Harmincháromezer-négyszázhetvenezer Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Auróra utca 7. fsz.	Bp., VIII. ker. Népszínház	Bp., VIII. ker. Kun	Bp., VIII. ker. Német
ingatlan megnevezése:	iroda, raktár	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	71	100	47	86
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		330 000	150 000	250 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 970	2 872	2 616
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		3%	-2%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	0%	10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		3%	-2%	12%
Korrigált fajlagos alapár:		3 056 Ft/m ² /hó	2 803 Ft/m ² /hó	2 917 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 926 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: 2 szintre osztott, üvegportálos, jó műszaki állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan.com/32102814
2. adat: Jó műszaki állapotú, galériázott üzlethelyiség, szociális blokk kialakítással.
Ingatlan.com/32068193
3. adat: Felújítandó műszaki állapotú üzlethelyiség, sarokházban.
Ingatlan.com/32018482

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 926 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 243 657 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	67 310 Ft
Igazgatási költségek:	2%	44 873 Ft
Egyéb költségek:	5%	112 183 Ft
Költségek összesen:		224 366 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		2 019 291 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		28 850 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

28 850 000 Ft

azaz Huszonnyolcmillió-nyolcszázötvenezer- 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 hozamalapú 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:	33 470 000 Ft	100%	33 470 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	28 850 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	33 470 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

33 470 000 Ft

azaz, Harminchárommillió-négyszázhetvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon 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 értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek 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.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1084 Budapest, Auróra utca 7. fsz.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 33 470 000 Ft
azaz Harminchárommillió-négyszázhetvenezer Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. március 24.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. március 29.

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 Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/123745/2019

2019.03.11

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 34780/0/A/3 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. Auróra utca 7. Földszint. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
iroda, raktár	85	0 0	614/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 137093/1/1996/1996.07.10

1. bejegyző határozat: 137093/1/1996/97.06.16

Társasház

2. bejegyző határozat: 137093/1/1996/97.06.16

az alapító okirat szerint hozzá tartozó mellékhelyiségekkel.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 137093/1/1996/97.06.16

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 166332/1993/07.05/

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)



TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

HATÁRIDŐ

ELŐADÓ

ÉRKEZÉS:

1998. 07. 10.

MELLÉKLET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp. VIII. Baross u. 63-67.), a Bp. VIII. 273. tulajdoni lapon 34780. hrsz. alatt felvett, természetben a **Budapest, VIII., Auróra u. 7. sz. alatt, 455 m² területű Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlan** az 1993. évi LXXVIII. tv. és módosítására kiadott 1994. évi XVII. törvényben a bérlok részére biztosított vételi jog alapján

T Á R S A S H Á Z Z Á

alapítja

A társasház oroklakása: a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint oroklakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tv. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:

- I. Telek (455 m²) területe, azon lévő udvar: 75,1 m² területe, terburkolattal
- II. Alapozás, fő és válaszfalak, kemények, kiváltók, pillérek
- III. Födémek, közbenső födémek és erkélylemez burkolat nélkül, zárfödém burkolattal együtt

Vh

- IV. Az épület tetőszervezete, lécezéssel, héjazattal, és bádogos szerkezettel és szerelvényekkel együtt
- V. Az épület pincei közlekedői 75,4 m² alapterülettel
- VI. Az épület pincei tárolói 44,0 m² alapterülettel
- VII. Az épület pincerekeszei 74,4 m² alapterülettel
- VIII. Az épület pincelejárója 3,4 m² alapterülettel
- IX. Az épület kapualja, fsz.-i lépcsőszerkezettel 19,7 m² alapterülettel
- X. Az épület lépcsőháza (I em.-IV em.-ig) 61,2 m² alapterülettel
- XI. Az épület függőfolyosói (I em.-IV em.-ig) 106,5 m² alapterülettel
- XII. Az épület I em.-i közlekedője 4,3 m² alapterülettel (A 10. és 11. albetét kizárólagos használati jogával)
- XIII. Az épület világítóudvarai 3,2 m² alapterülettel
- XIV. Az épület padlás feljárója 3,7 m² alapterülettel
- XV. Az épület tetőtér 226,6 m² alapterülettel
- XVI. Az épület közös WC.-i (fsz., I em., II em.) 17,6 m² alapterülettel
- XVII. Az épület III. em.-i közlekedője 4,8 m² alapterülettel (A 20., 21. és 22. albetét kizárólagos használati jogával)
- XVIII. Az épület IV. em.-i közlekedője 5,0 m² alapterülettel (A 26., 27. és 28. albetét kizárólagos használati jogával)
- XIX. Az épület tetőtéri közlekedője 3,0 m² alapterülettel (A 32. albetét kizárólagos használati jogával)
- XX. Az épület külső homlokzatai lábazattal, és bádogos szerkezettel együtt, és a közös tulajdoni helyiségek vakolatai és burkolatai
- XXI. Az épület külső nyílászárói, és a közös tulajdoni területek nyílászárói
- XXII. Víz alap és felszálló vezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőség ágvezetékéig, vagy a külön tulajdonú vízőráig
- XXIII. Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőség ágvezetékéig

Vh

- XXIV. Elektromos hálózat az utcai rakotestől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőig, ill. a közös használatú helyiségek elektromos hálózata és berendezési tárgyai.
- XXV. Gázvezeték az utcai rakotestől a külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérőjéig.
- XXVI. Az épület közös tulajdonú lakatos szerkezetei.
- XXVII. Mindazon tárgyak, melyek nincsenek a tulajdonosok külön tulajdonában és a fenti pontokban felsorolt építmények, építményszek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére és fejlesztésére való egyéb közös célokra, közös határozattal és közös költségen beszerezettek, vagy a jövőben beszereztekné fognak.

A közös tulajdon 10 000/10 000 ezres hányadból áll. A VII. számmal jelzett pincei rekeszek a jelenleg kialakult használati joggal kerülnek a tulajdonosok közös tulajdonába.

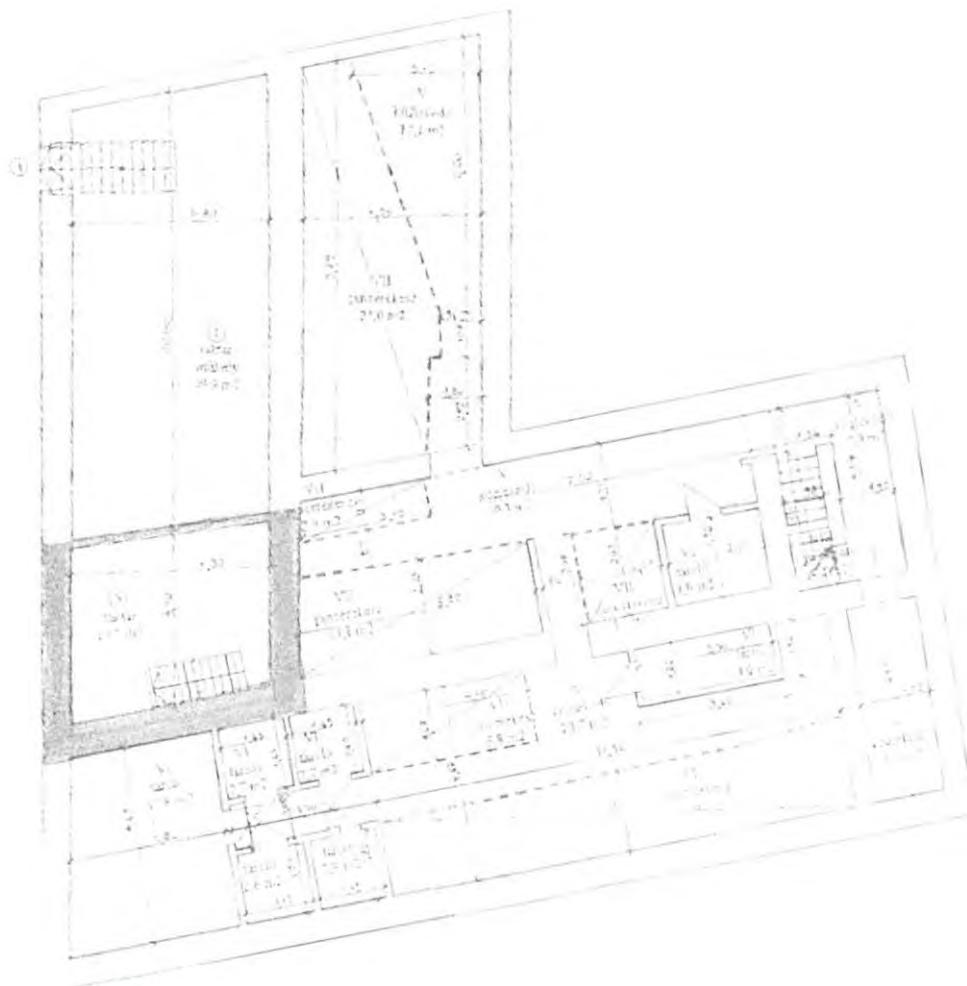
B./ Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása:

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társas-házitajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonteszek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékai, felszereléseivel, az alábbiak szerint:

1. A JOZSEFVÁROSI ONKORMÁNYZAT-ot illető a terveken 1 számmal jelölt pincei szinten lévő nem lakás célú helyiség (raktár), mely raktár helyiségből áll 49,9 m² (50 m²) alapterülettel, és a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 361/10000 hányadrész.
2. A JOZSEFVÁROSI ONKORMÁNYZAT-ot illető a terveken 2 számmal jelölt fszt.-i szinten lévő nem lakás célú helyiség (iroda), mely iroda, előszoba, fürdő, előter, konyha helyiségből áll 36,9 m² (37 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 267/10000 hányadrész.
3. A JOZSEFVÁROSI ONKORMÁNYZAT-ot illető a terveken 3 számmal jelölt fszt.-i és pincei szinten lévő nem lakás célú helyiség (iroda), mely a földszinten: iroda, előter, tárgyaló, mosdó, WC, pincei szinten: raktár helyiségből áll 84,9 m² (85 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 614/10000 hányadrész.
4. A JOZSEFVÁROSI ONKORMÁNYZAT-ot illető a terveken 4 számmal jelölt fszt. 1. ajtószámba, szoba, konyha, közlekedő, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 41,3 m² (41 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 299/10000 hányadrész.

Vh

PINCESZINT



Handwritten signature or initials in blue ink.

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcakép



04. emeleti szintek



05. pince



06. iroda



07. klíma



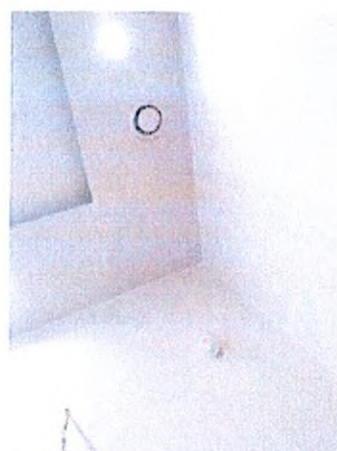
08. elektromos radiátor



09. előtér



10. iroda



11. álmennyezetbe épített világítás

Vh

ns



12. teakonyha



13. mosdó/wc



14. villanybojler



15. raktár



16. raktár



17. raktár

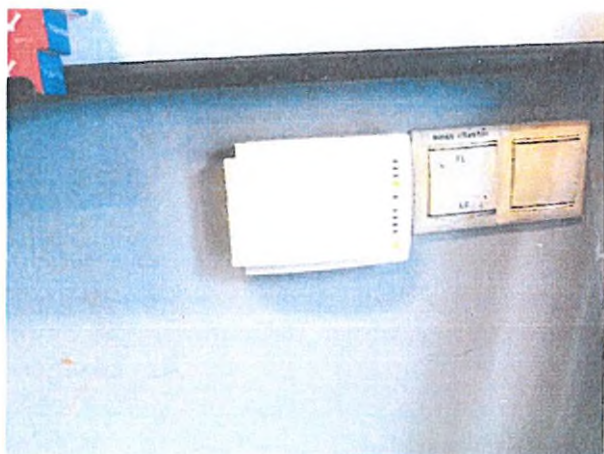
Vh



18. villanyóra



19. gázóra



20. riasztó



21. gázkonvektor



22. vízóra



23. az üzlet főbejárata