

1.8.

Budapest 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. november 23-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 4. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházására

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Értékbecslés

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, Krúdy utca 4.** szám alatti, 36606/0/A/3 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 52 m² alapterületű, utcai földszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel. A közös költség jelenlegi összege 15.912,- Ft/ hó.

A tárgyi helyiséget magában foglaló épületben összesen 38 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magában foglaló épület HVT III területre esik.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságának 81/2013. (I. 28.) számú határozata alapján a TASZTER Szolgáltató és Kereskedelmi Bt. (székhely: 1088 Budapest, Krúdy utca 4.; cégjegyzékszám: 01-06-415120.; adószám: 28617688-1-42; képviselője: Főnyediné Markos Annamária ügyvezető) 2013. február 27. napján bérleti szerződést kötött a tárgyi helyiségre. A bérleti szerződés 2018. december 31. napján lejárt. Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 29. §-a alapján a bérleti szerződés meghosszabbításra került, 2023. december 31. napjáig. A bérleti díj jelenlegi összege 298.345,- Ft.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a 137/2020. (VI. 24.) számú határozatában úgy döntött, hogy hozzájárul a TASZTER Szolgáltató és Kereskedelmi Bt. helyiség bérleti szerződésének módosításához a tevékenységi kör tekintetében. A bérlő a bérleményt kávézó-kávéház (szeszarusítással), valamint díszállat kiskereskedés céljára vette bérbe.

A TASZTER Szolgáltató és Kereskedelmi Bt. és Főnyedi Máté (székhely: 8630 Balatonboglár, Virág utca 5.; nyilvántartási szám: 56768293; adószám: 58133783-1-34) egyéni vállalkozó (székhely: 8630 Balatonboglár, Virág utca 5.; nyilvántartási szám: 56768293; adószám: 58133783-1-34) 2022. július 4. napján bérleti jog átruházása iránti kérelmet nyújtott be. Főnyedi Máté egyéni vállalkozó bár tevékenység céljára szeretne volna a helyiséget bérelni. Bérleti díj ajánlata 274.800,- Ft/hó + ÁFA volt. Ezen bérleti jog átruházáshoz (a számított bérleti díjon) a Bizottság a 397/2022. (VIII. 31.) határozatában hozzájárult, de a Főnyedi Máté egyéni vállalkozásának a tevékenysége időközben megváltozott – a kért tevékenység végzésére nem volt jogosult – így bérleti szerződés nem került megkötésre (egyeztetés során elmondták, hogy félreértés történhetett és intézkednek).

A TASZTER Szolgáltató és Kereskedelmi Bt. és Főnyedi Máté egyéni vállalkozó 2022. október 26. napján ismételten bérleti jog átruházása iránti kérelmet nyújtott be.

Vh

Főnyedi Máté egyéni vállalkozó kávézó tevékenység céljára szeretné a helyiséget bérelni, ami az egyéni vállalkozók nyilvántartása szerint 2022. október 14. napjától az egyéni vállalkozásának a főtevékenysége. Bérleti díj ajánlata 274.800,- Ft/hó + ÁFA.

Az ügyintézési határidő a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 89. § (2) bekezdése alapján meghosszabbításra került.

A **CPR Vagyonértékelő Kft.** (Lakatos Ferenc) által 2022. augusztus 4. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2022. augusztus 9. napján jóváhagyott, értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 46.630.000,- Ft** (896.731,- Ft/m²).

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **szeszmentes vendéglátás - kávézó** tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj összege 233.150,- Ft.**

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság a járuljon hozzá Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 4. szám alatti, 36606/0/A/3 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 52 m² alapterületű, utcai földszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához Főnyedi Máté egyéni vállalkozó (székhely: 8630 Balatonboglár, Virág utca 5.; nyilvántartási szám: 56768293; adószám: 58133783-1-34) részére, a bérleti szerződés megkötéséhez határozott időre, 2023. december 31. napjáig – vendéglátás szeszárúsítással tevékenység céljára – a jelenlegi 298.345,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, 3 havi óvadék, és a 2 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével.

II. A betérjesztés indoka

A bérleti jogviszony átruházása tulajdonosi döntést igényel, amelynek meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A helyiség bérleti jogának átruházása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A bérbeadásból befolyó magasabb bérleti díj és közös költség nemcsak fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, hanem azon felül többletbevételt is eredményezne.

IV. Jogszabályi környezet

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

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

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

A Rendelet 19. § (1) bekezdése szerint a befogadáshoz, az albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átruházáshoz való bérbeadói hozzájárulás szabályait a rendelet hatálybalépésekor már fennálló és a rendelet alapján kötött szerződésekre egyaránt alkalmazni kell, ha a hozzájárulás iránti kérelmet e rendelet hatálybalépése után terjesztik elő a hatáskörrel rendelkező bizottság részére.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése alapján a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

- a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,
- a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,

Vh

- d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerinti óvadékok megfizeti.

A Rendelet 20. § (1) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulásról való nyilatkozat – a bérlő által harmadik személlyel kötött megállapodás alapján – a bérlő kérelmére adható ki. A bérbeadói hozzájárulásról előzetes nyilatkozat is adható. A Rendelet 20. § (2) bekezdés alapján a bérbeadói nyilatkozat kiadása előtt a bérlőtől és a bérbeadói hozzájárulással érintett harmadik személytől nyilatkozatot kell kérni, hogy vállalják-e a bérbeadó által – a felhívással egyidejűleg – közölt feltételek teljesítését.

A Rendelet 21. § (1) bekezdése alapján bérleti jog átruházása esetén a bérbeadó szerződéskötési díjat jogosult felszámítani, amelynek mértéke a bérleti jogviszony fennállásának várható időtartama alapján kerül meghatározásra. A díj mértéke határozatlan idejű szerződés esetén 6 havi bérleti díjnak megfelelő összeg, határozott idejű szerződés esetén pedig a bérleti jogviszonyból még hátralévő, minden megkezdett év után egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg. A szerződéskötési díj mérsékléséről és elengedéséről a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

A Rendelet 21. § (3) bekezdése szerint a bérleti jog átruházása esetén a bérleti szerződés megkötéséig az eredeti bérlő felel a helyiségbérlettel felmerülő kötelezettségek teljesítéséért, a bérbeadó nyilatkozata nem eredményezi a bérleti jogviszony módosítását.

A Rendelet 14. § (2) bekezdés 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 közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telkek, gépkocsi-beállók, egyéb dologbérletek bérleti díjáról szóló 248/2013. (VI.19.) számú képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A Kt. határozat 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a vendéglátás alkohol és szeszárúsítás nélküli tevékenység céljára 6%-os szorzót kell alkalmazni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérleti jogának átruházásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

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

a Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 4. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházására

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

- hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 4. szám alatti, 36606/0/A/3 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 52 m² alapterületű, utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához Főnyedi Máté egyéni vállalkozó (székhely: 8630 Balatonboglár, Virág utca 5.; nyilvántartási szám: 56768293; adószám: 58133783-1-34) részére, a bérleti szerződés megkötéséhez határozott időre, 2023. december 31. napjáig szeszmentes vendéglátás - kávézó tevékenység céljára a jelenlegi 298.345,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, 3 havi óvadék és a 2 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével.**

A bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt **Főnyedi Máté egyéni vállalkozó** (székhely: 8630 Balatonboglár, Virág utca 5.; nyilvántartási szám: 56768293; adószám: 58133783-1-34) 2 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő 757.796,- Ft összegű szerződéskötési díjat megfizessen.

A bérbeadói hozzájárulás abban az esetben válik hatályossá, ha a bérleti jogot átvevő **Főnyedi Máté egyéni vállalkozó** (székhely: 8630 Balatonboglár, Virág utca 5.; nyilvántartási szám: 56768293; adószám: 58133783-1-34) a jelen határozatban foglaltaknak eleget tesz, azaz az óvadékokat és a szerződéskötési díjat megfizeti, a bérleti szerződést aláírja, és azt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal megerősíti.

Vh
3

Amennyiben **Főnyedi Máté egyéni vállalkozó** (székhely: 8630 Balatonboglár, Virág utca 5.; nyilvántartási szám: 56768293; adószám: 58133783-1-34) a **Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 4.** szám alatti, 36606/0/A/3 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 52 m² alapterületű, utcai földszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan nem köt szerződést, akkor az eredeti bérleti szerződés marad hatályban.

2. **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy a bérlő 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, 2 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díjat megfizessen valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.) pont esetében: 2022. november 23., 2. 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 ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE: 

DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZVÉSRE ALKALMAS: 

DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA: 

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

Vh 4

HG

R



CPR-Vagyonértékelő 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-907

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1088 Budapest, Krúdy utca 4. ajtó: 3



szám alatti

36606/0/A/3 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Vh

Budapest, 2022. augusztus

Független | Megbízható | Értékmérő

Jószelvényesi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatószám:
2022-08-10	HG/230-9/2022
Ügyintéző	
Melléklet	

5

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-907
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1088 Budapest, Krúdy utca 4. ajtó: 3
Helyrajzi száma	: 36606/0/A/3
Ingtalan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: üzlethelyiség
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 52 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 50 m ² Fajlagos m ² ár: 932 587 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1190 m ²
Eszmei hányad	: 189 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **46 630 000 Ft**
azaz **Negyvenhatmillió-hatszázharmincezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **6 300 000 Ft**
azaz **Hatmillió-háromszázezer- Ft .**

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

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

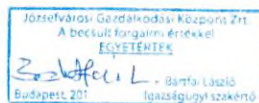
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2022. július 29.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2022. augusztus 4.

2022. AUG 09.



PR-Vagyoneértékelő Kft.
038 Budapest, József krt. 69
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecseles.com

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyoneértékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérlő, 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):	1088 Budapest, Krúdy utca 4. ajtó: 3
Tulajdoni lap szerinti területe:	52,0 m ²
Helyrajzi száma:	36606/0/A/3
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	üzlethelyiség
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

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

III. rész:

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

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Palotanegyed kerületrészében, a József körútról nyíló utca sétálórészén található. Utcafronti zártosított beépítésű társasház földszintjének utcafronti részén helyezkedik el, közel a turisták által is nagyon kedvelt Mikszáth Kálmán térhez. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen nehezen megoldható, fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az értékelt ingatlan a közbenső telekterületre épített, utcafronti zártosorú beépítésű társasház utcafronti részének jobb oldalán, az épület kapualja mellett közvetlen elhelyezkedő üzlethelyiség, közvetlen utcafronti bejárattal. A pince + földszint + 4 emelet szintkialakítású épület az 1920-as években épült hagyományos építési módban, kisméretű falazótégla falszerkezettel, acélgerendás poroszszüveg födémrel. Az utcafronti homlokzat vakolata egységes, az elmúlt időszakban felújításon eshetett át, esztétikai és szerkezeti hibáktól mentes, a földszinten teljes egészében, az emeleten részben klinkertégla burkolattal ellátott. A magas tetőszerkezet cseréppel héjazt, az ereszcsonna rendszer állapota megfelelő. A belső udvar és homlokzat állapotáról információ nem áll rendelkezésre.

Az albetét bejáratának környéke rendezett, az ajtó biztonságtechnikailag megfelelő, a lábazati részen vakolatmállás, felvizesedésből adódó szerkezeti hibára utaló jel nem látható. A bejárati ajtó magassága 215 cm, a galéria alatti részen a belmagasság 260 cm, felette 240 cm. Közműrendszerek közül az összes kiépített, hitelesített közműmérők közül gáz- és villanyóra megtalálható. Fűtést és meleg-víz ellátást biztosító rendszer központi egysége kéménybe kötött zárt égésterű "Junkers" fali kombi cirkó, lemezzradiátor hő leadókkal. A falszerkezeten a raktárból leválasztott vizes helyiségek falazatán, talaj menti vizesedésből adódó vakolathiányosság, salétromosodás, foltosodás látható, a galéria falszerkezetén csak esztétikai hiányosság tapasztalható. Az ingatlan teljes egészében galériázott, megközelítése a raktárból induló lépcsősoron keresztül lehetséges. Fém tartószerkezetű, parketta burkolattal ellátott, a földszinti részen álmennyezetbe rejtett spotlámpákkal. Az ingatlan hasznos alapterülete természetben kisebb az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett alapterületnél. Értékbecslésünkben a szemle során felmért területi adatokkal számoltunk.

Az előző szemlének óta (2020.05.11) az alábbi változások történtek az ingatlanban: a teljes galéria felújítása, a galérián vizesblokk kialakítással, klíma kiépítése, vizesblokk kialakítása a galérián, villamos hálózatfejlesztés (3x32A), vízóra bekötése.

Épület:

Épület építési éve:	~1920	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 4 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszszüveg födém szerkezet	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, kőporos, díztégla burkolat berakással	közepes

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	vakolt, festett, csempézett	közepes
Belső terek burkolata:	kerámialap (jó), galérián parketta (közepes)	közepes
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	mozaiklap	jó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű bejárati ajtó fém rolóval	jó
Bejárati nyílás magassága:	215 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	520 cm	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű beltéri ajtó (vizes helyiségek)	közepes
Fűtési rendszer:	kombi gázcirkó, lemezzradiátor hőleadókkal, klíma	jó
Melegvíz biztosítása:	kombi gázcirkó biztosítja	jó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, gáz, víz, közcsatorna	jó
Meglévő közmű mérőórák:	villany, gáz, vízóra	jó
Felújítás éve:	1997; 2022	
Felújítás tárgya:	1997 = Bejárati ajtó, padlóburkolatok 2022 = teljes galéria felújítása, klíma, vizesblokk kialakítása a galérián, villamos hálózatfejlesztés	
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:

Az épület homlokzata egységes, szerkezeti hibákra utaló jelek nem láthatók, a vakolat jó állapotú. A fa ácsszerkezetű magas tető cserép héjalású, megfelelő állapotú ereszcatorna rendszerrel, amely a felszíni vízvezetést biztosítja. A lábazatnál talaj menti vizesedésből adódó foltosodás, vakolatpergés nem látható.

Albetét:

Az albetét az elmúlt időszakban nem részesült jelentősebb felújításban, ugyanakkor az állagmegóvás folyamatos, kisebb hiányossággal (vizes helyiségek falburkolata). Jelentős szerkezeti hiba nem tapasztalható, a vizes helyiségekben talaj menti felázás miatti salétromosodás, vakolatmállás látható. A legutolsó felújítás során ezek a problémák megszűntek.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcatorna – kiépített
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával rendelkezik
- Hőleadó berendezés – alumínium radiátorok és klíma
- Melegvíz-ellátás – kombi gázcirkó
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Szóbeli tájékoztatás alapján az ingatlan legutóbb az 1990-es évek vége felé került felújításra, amely érintette a közmű- és fűtésrendszert, a homlokzati nyílászárót, és a padlóburkolatokat.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
üzlet	kerámialap	festett	23,10 m ²	100%	23,10 m ²
raktár	kerámialap	festett	22,16 m ²	100%	22,16 m ²
mosdó	kerámialap	meszelt + csempe	2,94 m ²	100%	2,94 m ²
wc	mozaiklap	meszelt	1,35 m ²	100%	1,35 m ²
galéria	parketta	festett	45,69 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció				100%	0,00 m ²
Összesen:			95,24 m²		49,55 m²
Összesen, kerekítve:			95 m²		50 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékelések 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 értékelésénél 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: (2022 Q3)

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.
6,6%+2,5-8,5%+1,5%+1,5%-8,65% = lakások: 3,45-6,0%, egyéb: 5,0-10,0%.
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.



Költségalapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbeadási Segédlet (ÉKS) 2022. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Palotanegyed	
Társasház telek területe:	1190 m ²	
Eszmei hányad:	189	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	22,49 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	6 300 000 Ft	, Hatmillió-háromszázezer- Ft.



5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1088 Budapest, Krúdy utca 4. ajtó: 3	VIII. ker., Palotanegyed	VIII. kerület, Vas utca	VIII. kerület, Gyulai Pál	VIII. ker., Józsefváros	VIII. ker., Mátyás tér
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	50	44	24	59	15	44
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		29 900 000	24 000 000	59 900 000	13 800 000	49 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2022	2022	2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		611 591	900 000	913 729	828 000	1 020 682
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-1%	-5%	2%	-7%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		20%	0%	0%	10%	0%
általános műszaki állapot		0%	0%	-5%	0%	10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		10%	0%	10%	10%	10%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	-10%
Összes korrekció:		29%	-5%	7%	13%	9%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		787 729	853 200	975 862	935 640	1 110 502
Fajlagos átlagár:		932 587 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		46 629 350 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		46 630 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, klimatizált, jó műszaki állapotú, berendezett szépségszalonnal, utcai bejárattal, szuterénszinten. ingatlan.com/32701723
2. adat: Palotanegyedben utcafronti jó műszaki állapotban lévő, vizesblokkal kikalakított, galériázott (álló) üzlet, ingatlan.com/32757060
3. adat: Palotanegyedben utcafronti felújított műszaki állapotban lévő, vizesblokkal kikalakított, klímás üzlet. ingatlan.com/31978004
4. adat: Palotanegyedben udvari jó műszaki állapotban lévő, vizesblokkal kikalakított, üzlet. ingatlan.com/33062621
5. adat: Csarnoknegyedben utcafronti felújított házban lévő, felújítandó műszaki állapotú vizesblokkal kikalakított üzlet. ingatlan.com/32118831

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

46 630 000 Ft

azaz Negyvenhatmillió-hatszázharmincezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1088 Budapest, Krúdy utca 4. ajtó: 3	VIII., ker., József krt	VIII., ker., Rákóczi út	VIII., ker., Bródy
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	50	30	40	16
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		190 000	340 000	125 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		5 700	7 650	7 031
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-7%	-3%	-11%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		5%	-10%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-10%	0%
galéria		0%	0%	10%
Összes korrekció:		-7%	-23%	-1%
Korrigált fajlagos alapár:		5 320 Ft/m ² /hó	5 865 Ft/m ² /hó	6 938 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		6 041 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, földszinti, közepes állapotú, galériázott üzlet, vizes blokkal, ingatlan.com/32899247
2. adat: Palotanegyed, földszinti, felújított állapotú, galériázott üzlet, vizes blokkal, ingatlan.com/30181313
3. adat: Palotanegyed, földszinti, jó állapotú, galériázható üzlet, vizes blokkal, ingatlan.com/32699131

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	6 041 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	85%
Figyelembe vehető éves bevétel:	3 080 910 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 92 427 Ft
Igazgatási költségek:	2% 61 618 Ft
Egyéb költségek:	5% 154 046 Ft
Költségek összesen:	308 091 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	2 772 819 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%
Tőkésített érték, kerekítve:	42 660 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

42 660 000 Ft

azaz Negyvenkettőmillió-hatszázhatvanezer- 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:	46 630 000 Ft	100%	46 630 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	42 660 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			46 630 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

46 630 000 Ft

azaz, Negyvenhatmillió-hatszázharmincezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken 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 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:

Ingotlan címe: **1088 Budapest, Krúdy utca 4. ajtó: 3**

Ingotlan piaci forgalmi értéke: **46 630 000 Ft**
 azaz **Negyvenhatmillió-hatszázharmincezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2022. július 29.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2022. augusztus 4.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

Vh

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhatalma Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafok ut 59 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000904/3S3367/2022

2022.07.27

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36606/0/A/3 helyrajzi szám

1088 BUDAPEST VIII. KER. Krúdy utca 4. ajtó:3.

I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	52	0 0	190/10000	állami
Bejegyző határozat: 999997/1999/1999.03.12				torlő határozat: 185863/1/1997/97.11.10
üzlethelyiség	52	0 0	190/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 185863/1/1997/1997.11.10				torlő határozat: 144959/1/1999/99.05.28
üzlethelyiség	52	0 0	189/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 144959/1/1999/99.05.28				

2 bejegyző határozat: 72578/1990/1990.05.30

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.

II R E S Z

1/1 tulajdoni hányad: 1/1 torlő határozat: 185863/1/1997/97.11.10

bejegyző határozat, érkezési idő: 4741/1952/1952.03.28

torlő határozat: 185863/1/1997/97.11.10

jogcím eredeti felvétel 72578/1990/1990.05.30

jogcím: államosítás 4741/1952/1952.03.28

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

0/1 hányad: 0/1 torlő határozat: 185863/1/1997/97.11.10

bejegyző határozat, érkezési idő: 10085/1974/1974.01.18

torlő határozat: 185863/1/1997/97.11.10

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: FŐV. VIII. KER. IMV.

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

3 tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 185863/1/1997/97.11.10

jogcím: 1991. évi XXXII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III R E S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VEGE

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

Vh

1. A feladat megnevezése: ...
2. A feladat célja: ...
3. A feladat leírása: ...

4. A feladat megoldása: ...
5. A feladat értékelése: ...

6. A feladat megvalósítása: ...
7. A feladat ellenőrzése: ...

8. A feladat eredménye: ...

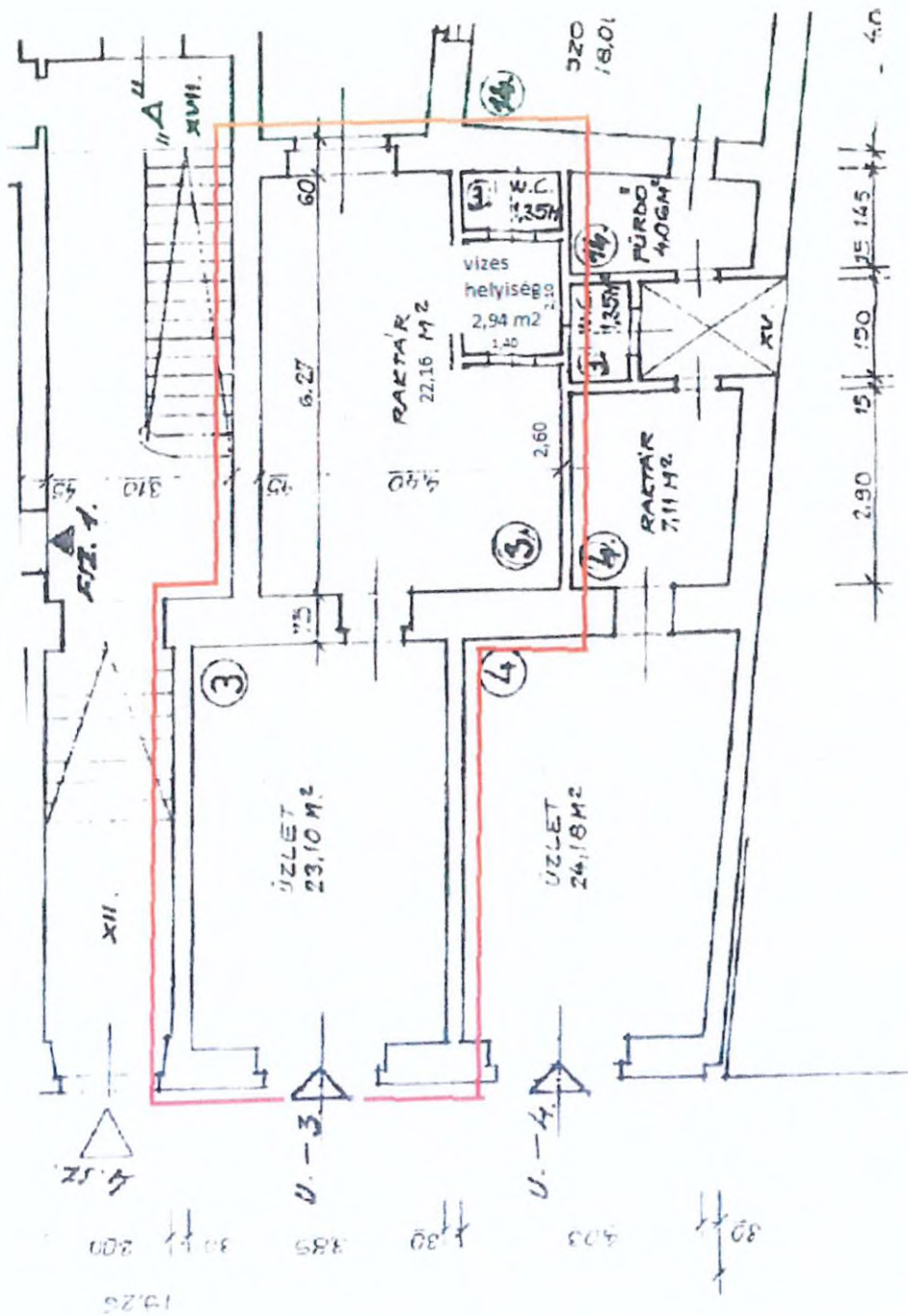
9. A feladat következtetése: ...
10. A feladat tanulsága: ...

11. A feladat értékelése: ...
12. A feladat megvalósítása: ...

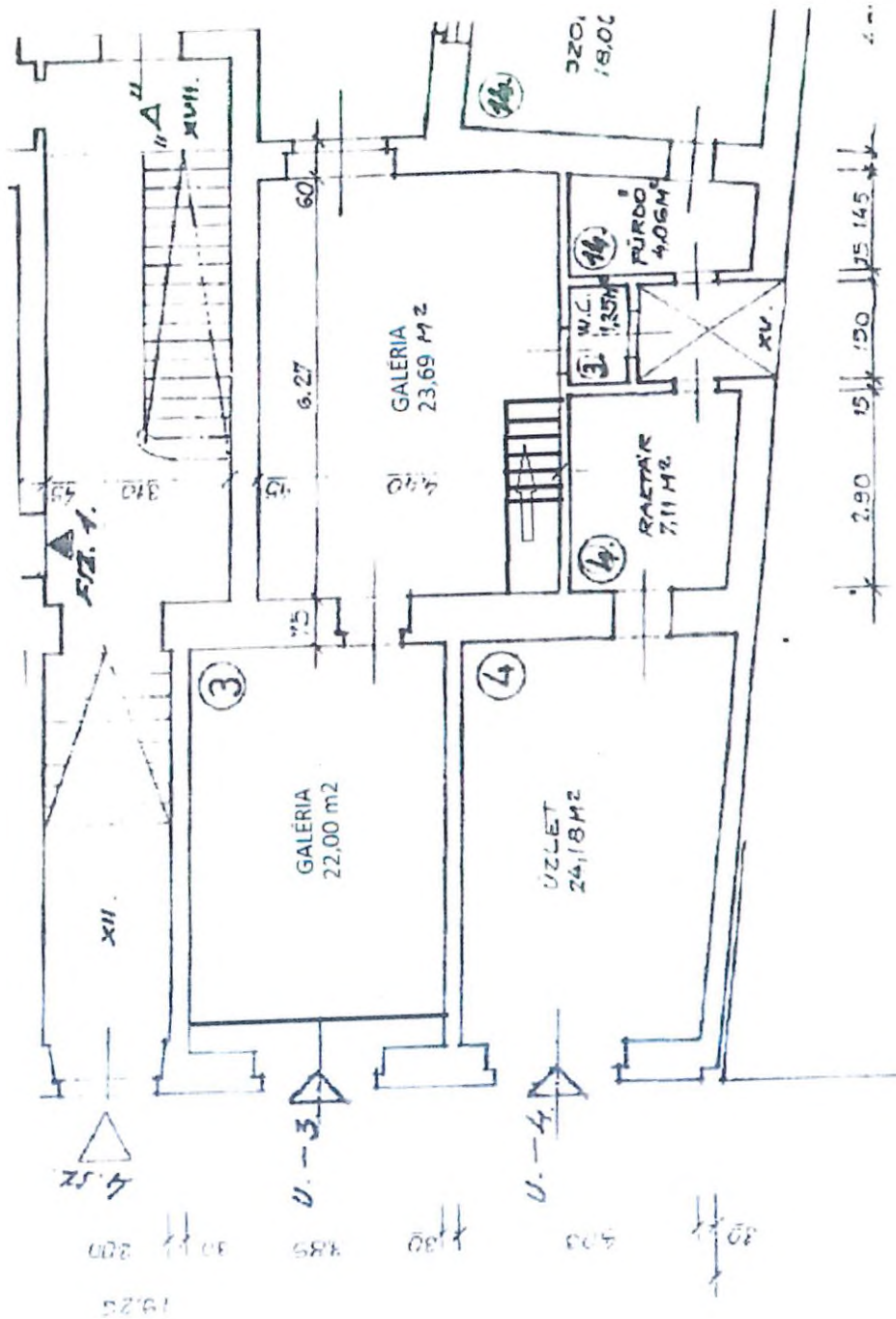
Vh

ALAPRAJZ

FÖLDSZINT

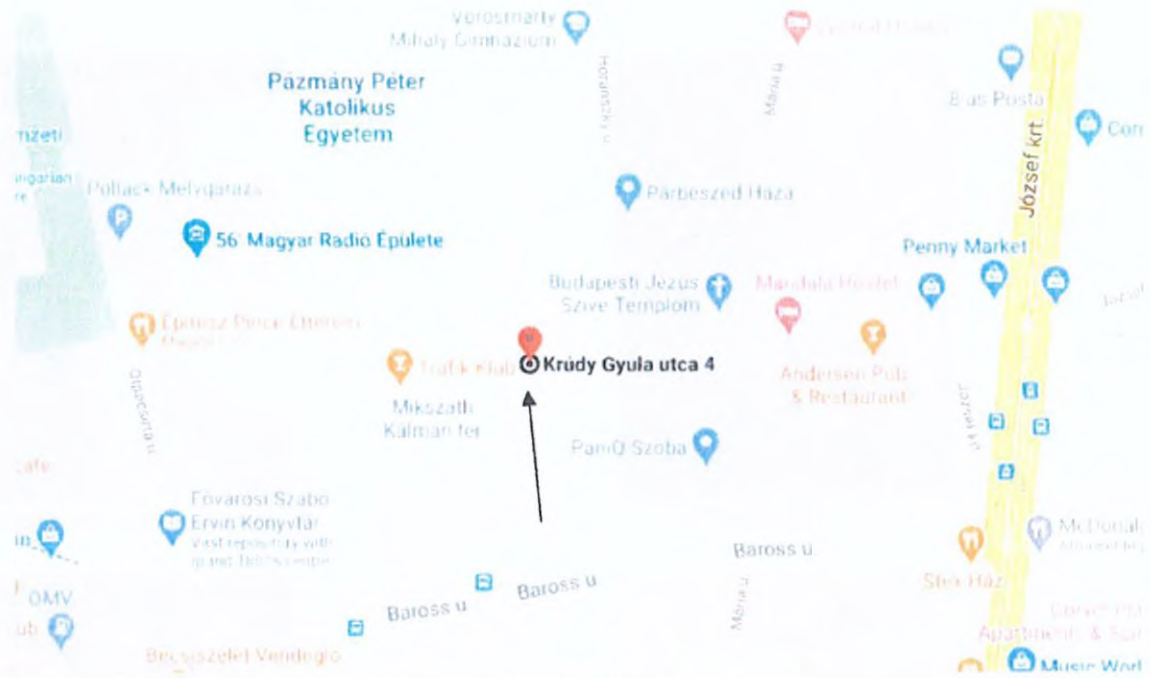


GALÉRIA



Vh

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. ingatlan környezete



03. utcafronti homlokzat

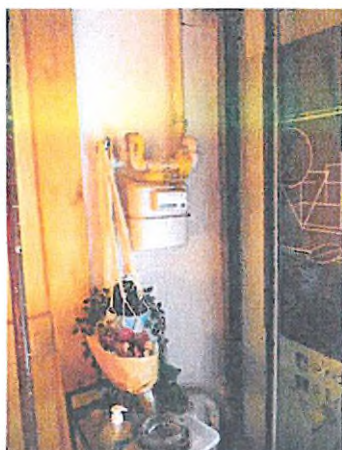


04. utcafront



05. bejárat

Vh



06. gázóra



07. ingatlan bejárati ajtajának környéke



08. üzlettér



09. üzlettér



10. üzlettér



11. lépcsősor a galériára

Vh



12. közlekedő



13. konyha



14. kézmosó



15. raktár



16. kombi gázcirkó (áttetsző burkolattal)



17. vízóra

Vh



18. galéria



19. galéria



20. klíma



21. wc



22. vizeshelyiség



23. villanyóra

Vh